

## Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Südstadt**  
zur Kenntnis im **Jugendgemeinderat**  
zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

---

**Betreff:** **Bebauungsplan "Südlich der Stuttgarter Straße" -  
erneute Billigung des Bebauungsplanentwurfes und  
des Entwurfes der örtlichen Bauvorschriften**

Bezug: 32/2016; 313/2016; 426/2016

Anlagen: 0 Anlage 1\_ Bebauungsplan  
Anlage 2\_ Festsetzungen  
Anlage 3\_ Begründung  
Anlage 4\_ Städtebaulicher Entwurf  
Anlage 5\_ Lärmgutachten  
Anlage 6\_ Umgang mit den Stellungnahmen der TÖB

---

## Beschlussantrag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 10.04.2017 (siehe Anlage 1 und 2) werden gebilligt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 10.04.2017 werden gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats erneut öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit der Frist von einem Monat beteiligt.

## Ziel:

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von drei Wohngebäuden geschaffen werden.

## **Begründung:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Auf Grund der Flüchtlingskrise benötigen möglicherweise bis zu 1.500 geflüchtete Menschen bis Ende des Jahres 2018 Anschlusswohnraum in Tübingen. Neben der Anmietung von vorhandenen Wohnungen ist der Bau neuer Gebäude für die Geflüchteten erforderlich. Die Menschen sollen an möglichst vielen kleinen und integrierten Standorten untergebracht werden. Diese Strategie wurde im Februar 2016 vom Gemeinderat der Stadt Tübingen im Grundsatz beschlossen und umfasst ca. 20 Neubaustandorte. Das Plangebiet in der Stuttgarter Straße ist einer dieser Standorte. Die städtische Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH (GWG) plant südlich deren Bestandsbauten drei neue Gebäude, in denen insbesondere Wohnraum für die Anschlussunterbringung von geflüchteten Menschen geschaffen werden soll. Planungsrechtlich gilt am Standort der Ortsbauplan Nr. 58 „Völkerweg und westliche Alexanderstraße“ vom 13.2.1953, der lediglich Aussagen zu Baulinien und den nichtüberbaubaren Grundstücksfläche trifft. Das Gebiet entspricht gemäß der Gebietskategorie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) einem allgemeinen Wohngebiet. Um die zu überbauende südliche Teilfläche für Wohnzwecke nutzen zu können, ist eine Änderung des Planungsrechts erforderlich.

### 2. Sachstand

#### 2.1 Überarbeitetes aktuelles städtebauliche Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht einen kurz- und mittelfristigen Erhalt der Bestandsgebäude bis zur Verlegung der B 27 sowie den Neubau von drei Wohngebäuden vor. Mit der Planung entstehen Wohnhöfe, welche durch die Anordnung der geplanten Carports und Garagen mit integrierten Lärmschutzwänden im Übergang zur Stuttgarter Straße weiter räumlich gefasst werden. Die drei neu geplanten Gebäude treten nach Norden viergeschossig und nach Süden dreigeschossig in Erscheinung. Das Dachgeschoss der Gebäude wird um 6 m zurückgesetzt, zwei der Dachgeschossgebäudeecken zugunsten von Freisitzen zurückgenommen und die Baukörper somit differenzierter ausgebildet. In den Gebäuden sollen höchstens 80 geflüchtete Menschen sowie sozialer Mietwohnungsbau für ca. 30 Personen entstehen. Inzwischen ist es vorgesehen alle Gebäude gemischt zu belegen. Im Gebäude Hausnr.22 ist im Erdgeschoss zudem ein Gemeinschaftsraum vorgesehen, der den geflüchteten Menschen und der Nachbarschaft zur Begegnung dienen soll. Die bestehenden Bäume bleiben weitgehend erhalten. Die Freiräume und Höfe sollen in Abstimmung mit den Bewohnern der bestehenden Gebäude im Plangebiet aufgeteilt, gestaltet und aufgewertet werden.

#### 2.2 Im Planungsverlauf diskutierte städtebauliche Varianten

In der Sitzung des Ausschusses für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung am 26.09.2016 wurde auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes mit Stand vom 11.04.2016 der Auslegungsbeschluss zum des Bebauungsplanes beschlossen. Damals wurde festgehalten, dass in den Gebäuden höchstens rund 120 geflüchtete Menschen (im Vergleich zu den jetzt max. 80 geflüchteten Menschen) untergebracht werden sollen. Zudem wurde die GWG um Prüfung gebeten, ob bei den drei Neubauten auf eine Überdachung der Loggien im obersten Ge-

schoß verzichtet und ob die Kubatur des Gebäudes Nr. 22 (im Osten) verändert werden kann.

Die Verwaltung hat die Anregung des Ausschusses und die im Nachgang eingegangen und diskutierten Anregungen aus der Bürgerschaft aufgenommen und sich in Form von drei zusätzlichen städtebaulichen Varianten Gedanken zur Bebauung gemacht. Durch diese soll insbesondere der Übergang zur südlichen und nördlichen Nachbarschaft harmonischer gestaltet werden. Allen drei Varianten gemein ist die Verschiebung der Gebäude nach Westen. Dadurch wird die Bebauung zum einen weiter von der im Südosten angrenzenden Nachbarschaft abgerückt und zum anderen können die Kopfbauten der bestehenden Gebäude im Plangebiet besser von Süden belichtet werden. Die Neubauten formulieren zusammen mit den Altbauten gegenüber dem ursprünglichen Entwurf zudem eindeutiger Innenhöfe, die im Norden räumlich durch Stellplätze, Carports und Garagen gefasst werden. Bei allen drei Varianten wurde die Grundfläche der Gebäude reduziert. Ursprünglich betrug diese 25mx14,5m. Die geänderten Gebäude haben nun eine Grundfläche von 24mx13,5m. Durch diese Anpassungen wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die Umsetzung einer Zielplanung erst langfristig möglich sein wird

Diese drei Varianten unterscheiden sich vor allem in ihrer Höhenentwicklung, in den entstehenden Wohnflächen und den voraussichtlichen Baukosten.

Die hier in der Folge genannten beiden letzten Werte sind, obwohl scheinbar sehr präzise, ungefähre Angaben, da nicht für alle Projekte ausgearbeitete und durchgerechnete Entwürfe vorliegen. Dennoch sind sie für einen Vergleich der Varianten durchaus relevant. Die Ursprungsvariante, die auch öffentlich auslag, hat ca. 2530 m<sup>2</sup> Wohnfläche bei ca. 2470 €/m<sup>2</sup>.

Variante 1 verfügt wie der ursprüngliche städtebauliche Entwurf über eine nach Norden viergeschossig und nach Süden dreigeschossig in Erscheinung tretende Bebauung. Die Baumasse wird aber bei den Häusern 14 und 18 im Westen und beim Haus 22 im Osten durch ein um 6,5 m zurückgesetztes Dachgeschoss reduziert. Hierdurch werden die Baukörper differenzierter ausgebildet, die Blickbeziehungen insbesondere aus südlicher Richtung und die Besonnung der nördlichen Wohnhöfe am Nachmittag und Abend verbessert. Diese Variante 1 hat ca. 2120 m<sup>2</sup> Wohnfläche bei ca. 2585 €/m<sup>2</sup>.

Variante 2 verzichtet gegenüber der Variante 1 auf das Dachgeschoss. Hierdurch werden die Blickbeziehungen insbesondere aus südlicher Richtung sowie die Belichtung der nördlichen Wohnhöfe weitergehend verbessert, die umsetzbare Bebauung für Wohnzwecke jedoch wesentlich verringert. Variante 2 hat ca. 1600 m<sup>2</sup> Wohnfläche bei ca. 2875 €/m<sup>2</sup>.

In Variante 3 treten die Gebäude nach Süden dreigeschossig und im Norden dreigeschossig zzgl. einem rund 90 cm hohen Sockel in Erscheinung. Hierdurch werden die Blickbeziehungen insbesondere aus südlicher Richtung sowie die Belichtung der nördlichen Wohnhöfe verbessert. Durch den Entfall des Hanggeschosses verringert sich jedoch die umsetzbare Bebauung. Des Weiteren wird die Belichtung von Süden in den Erdgeschossen der geplanten Gebäude, insbesondere die des Hauses 22, verschlechtert. Für die zweckmäßige Erschließung des Erdgeschosses werden zudem vorgelagerte Rampen erforderlich. Durch den Entfall von Kellerflächen sind darüber hinaus zusätzliche Nebenanlagen im Plangebiet vorzusehen. Variante 3 hat ca. 2110 m<sup>2</sup> Wohnfläche (ähnlich Variante 1) bei ca. 2848 €/m<sup>2</sup>.

Weitere Varianten der IG Franzosenwiese: Die IG Franzosenwiese hat weitere städtebauliche Varianten vorgeschlagen, die sich nicht nur in der Höhenentwicklung, sondern auch in der Breite und Tiefe des Baufensters unterscheiden. Zunächst war hier eine Variante im Fokus,

die in der Tabelle (siehe hierzu die Anlage zur Vorlage 426/2016) auch noch als IG Franzosenwiese geführt wird. Diese Ursprungsvariante war jedoch mit 1170 m<sup>2</sup> Wohnfläche bei ca. 3530 €/m<sup>2</sup> so weit von den anderen Varianten entfernt ist, dass die IG Franzosenwiese in den Gesprächen mit der Verwaltung eine weitere Variante vorgeschlagen hat. Diese Variante entspricht von der Höhenentwicklung her der Variante 3, das Baufenster wird jedoch auf 20 x 11 m reduziert. Dadurch soll die Zahl der neuen Wohnungen noch etwas reduziert werden, weil die Anzahl an neuen Bewohnerinnen und Bewohner für den Bereich als zu hoch betrachtet wird. Zudem sollen die Einschränkungen für Belichtung und Sichtbeziehungen weiter minimiert werden. Die umsetzbare Bebauung für Wohnzwecke fällt hierbei deutlich geringer aus als bei den Varianten 1 und 3, sie entspricht ungefähr der Variante 2. Diese Variante 4 (IGF2) hat ca. 1460 m<sup>2</sup> Wohnfläche bei ca. 2938 €/m<sup>2</sup>.

In Abwägung der Vor- und Nachteile der fünf Varianten (Varianten 1 bis 3 sowie die beiden Varianten der IG Franzosenwiese) kommt die Verwaltung zur Einschätzung, dass die Variante 1 eine sinnvolle städtebauliche Lösung darstellt, die gleichzeitig ein wirtschaftliches Bauen und eine angemessene Wohnfläche ermöglicht. Für das gesamte GWG-Areal ergeben sich hierdurch ein GRZ-Wert (Hauptgebäude) von ca. 0,25 sowie ein GFZ-Wert von ca. 0,7, die im gesamtstädtischen Vergleich bei Lagen in der Kernstadt eher als gering zu betrachten sind. Gegenüber der Ursprungsvariante hat sich die Verträglichkeit der Bebauung mit der angrenzenden Nachbarschaft verbessert und gleichzeitig bereits jetzt langfristige Entwicklungsoptionen für das Quartier einbezogen. Nach Verlegung der B 27 sollen die vier Bestandsgebäude voraussichtlich zurückgebaut und durch eine Neubebauung bis zum Lorettoareal ersetzt werden (siehe hierzu die Konzeptstudie zur Gesamtentwicklung des Hechingen Ecks vom 20.11.2009/August 2016).

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung ist dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt und hat in seiner Sitzung am 12.12.2016 (Vorlage 426/2016) die städtebauliche Entwurfsvariante 1 als Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren mit 15 Ja-Stimmen, einer Enthaltung und zwei Nein-Stimmen beschlossen.

Seit dem Beschluss am 12.12.2016 wurde der städtebauliche Entwurf geringfügig fortgeschrieben, z.T. flossen hier auch Anregungen der Nachbarn ein. Zur Verbesserung der Belichtung der Südfassade des Hauses 16 wurde das geplante Haus 14 um ca. 0,7 nach Westen verschoben. In diesem Zug wurden auch das Haus 16 im Osten um ca. 0,8 m und das Haus 18 im Westen um ca. 1m nach Süden eingedreht, so dass sich eine leicht geschwungene bis lineare Grundfigur der Neubauten ergibt, die besser mit den Bestandsgebäuden harmonisiert.

Des Weiteren wurde das Dachgeschoss vertieft geplant. Das Staffelgeschoss wird mit den beiden zurückgesetzten Gebäudeecken und den damit eingerückten Freisitzen differenzierter ausgebildet. Des Weiteren ist inzwischen eine gemischte Belegung der rund 33 Wohnungen in den drei Gebäuden mit bis zu 80 Geflüchteten und ca. 30 anderen Personen möglich.

### 2.3 Bebauungsplanentwurf

Im Plangebiet wird zur Sicherung der bestehenden und zur Ermöglichung der geplanten Wohnbebauung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl sowie von Trauf- und Gebäudehöhen bestimmt und definiert somit die maximale Höhenentwicklung der vorhandenen und geplanten Gebäude. Über die Festsetzung der Baufenster wird der städtebauliche Entwurf planungsrechtlich gesichert. Durch die Festsetzung von Lärmschutzwänden und die

Lärmsanierung der nördlichen Fenster der bestehenden Gebäude (Fenster über Beurteilungspegel 70 dB(A)/60 dB(A) entsprechend dem Lärmgutachten) im Zuge von Instandhaltungsarbeiten in den nächsten 3 Jahren durch die GWG werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Quartier gewahrt. Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten und – erhalten wird zudem die Freiraumqualität gesichert und verbessert werden.

#### 2.4 Planänderungen gegenüber der 1. Auslegung

Der erneuten Auslegung des Bebauungsplanes wird die städtebauliche Entwurfsvariante 1 zu Grunde gelegt. Hierdurch und durch die Fortschreibung im Nachgang zur Sitzung am 12.12.2016 bedingt ergeben sich folgende Änderungen am Bebauungsplanentwurf.

- Maß der baulichen Nutzung: Es werden nicht mehr zwingend einzuhaltende Gebäude- und Traufhöhen festgesetzt, sondern nur noch maximale Höhen bestimmt, durch die Lageanpassung der Neubauten werden die Abstandsflächen zu den bestehenden Bauten nicht mehr unterschritten. Durch die weitere Planung konnten die max. zulässigen Gebäudehöhen bei den Neubauten reduziert (0,2m bis 1m) werden.
- Überbaubare Grundstücksflächen: Durch die Lageanpassung der Neubauten werden die Abstandsflächen zu den bestehenden Bauten nicht mehr unterschritten, so dass auch auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet werden kann. Zudem wurden die Bauflächen dem städtebaulichen Entwurf Variante 1 angepasst.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen: Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind im Bebauungsplan nicht räumlich verortet. Um deren Zulässigkeit im Plangebiet möglichst flexibel planen und mit den Anwohnern abstimmen zu können, werden diese nach §23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zugelassen.
- Vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsvorschriften: Diese Festsetzung kann wegen der bereits beschriebenen geänderten Gebäudestellung entfallen.
- Stellplätze, Carports und Garagen: Im Übergang zur Stuttgarter Straße sollen nun neben Stellplätzen auch Carports und Garagen zugelassen werden.
- Flachdächer: Es wird klargestellt, dass Teile des Flachdaches auch als Terrasse genutzt werden können.
- Lärmschutzmaßnahmen: Entsprechend dem Lärmschutzkonzept werden neben den bereits getroffenen Festsetzungen der Lärmpegelbereiche Festsetzungen zu den Außenwohnbereichen und Lärmschutzwänden getroffen. Nicht festgesetzt, aber von der GWG umgesetzt wird in den nächsten Jahren die Lärmsanierung der nördlichen Fenster (Fenster über Beurteilungspegel 70 dB(A)/60 dB(A)) der bestehenden Gebäude im Zuge von Instandhaltungsarbeiten.
- Pflanzhaltung- und -gebote: Es wurde auf die Pflanzgebote 1 und 2 für Bäume sowie die nördlichen Pflanzgebote für Sträucher verzichtet. Die konkrete Freiraumgestaltung soll erst mit den Bewohnern im Zuge der weiteren Projektumsetzung geplant werden. Zudem wurden im Norden des Hofes 2 sowie im Süden des Hofes 3 (Feuerwehrezufahrt) einzelne Baumerhaltungsfestsetzungen aus dem Bebauungsplan herausgenommen. Die Bäume im Hof 2 sollen aber nur entfallen, wenn diese wegen den geplanten Carports und Garagen nicht gehalten werden können.

## 2.5 Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie Träger öffentlicher Belange

Der Bebauungsplanentwurf lag vom 17.10.2016 bis einschließlich 25.11.2016 öffentlich aus. Einschließlich zweier vor und einer nach der Auslegungsfrist eingegangener Stellungnahmen gingen 25 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden 13 Stellungnahmen abgegeben (siehe Anlage 6), aus denen sich keine planbedeutsamen Anregungen ergaben.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Wesentlichen folgende Themen vorgebracht:

### a. Verfahrensfehler der Verwaltung:

Von Seiten der Öffentlichkeit werden der Verwaltung Verfahrensfehler vorgeworfen. Die städtebaulichen Kennziffern (insbesondere ursprünglich unterstellte 1920 m<sup>2</sup> Bruttogrundrissfläche), die Schätzung der Flüchtlingszahlen sowie der Nutzungszweck der Bebauung als Anschlussunterbringung oder für soziale Zwecke variierten stark und die Gebäude seien inzwischen wesentlich größer geworden. Zudem könne der Bebauungsplanverfahren auf Grund der hohen Anzahl an geflüchteten Menschen nicht im vereinfachten Verfahren nach §13 a BauGB durchgeführt werden.

Bei den von der Verwaltung im Frühjahr dargestellten Testskizzen handelte es sich um Ideenskizzen. Dies hätte die Verwaltung der Öffentlichkeit noch klarer vermitteln können. Um dieses Vermittlungsdefizit auszugleichen hat die Verwaltung ab September 2016 die Öffentlichkeit intensiv in die Diskussion von städtebaulichen Lösungen eingebunden. Im Ergebnis hat sich der Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung am 12.12.2016 dafür entschieden, die Entwurfsvariante 1 entsprechend der Sitzungsvorlage 426/2016 den weiteren Planungen und dem Bebauungsplanentwurf zugrunde zu legen. In der Sitzungsvorlage wurden insgesamt vier städtebauliche Varianten aufgezeigt. Drei Vorschläge der Verwaltung sowie die Vorstellungen der IG Franzosenwiese (siehe hierzu auch Punkt 2.2. der Begründung).

Im Plangebiet sollen höchstens ca. 80 geflüchtete Menschen und ca. 30 weitere Personen untergebracht werden. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13 a BauGB hängt nicht von der Anzahl der unterzubringenden Personen im Plangebiet ab. Die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens sind in § 13 a BauGB abschließend geregelt und im vorliegenden Fall zu bejahen.

### b. Geringere Wohnraumbedarf für geflüchtete Menschen

Von Seiten der Öffentlichkeit wird angemerkt, dass der Bedarf für Wohnraum für Geflüchtete seit Herbst 2016 deutlich niedriger sei als noch ein Jahr zuvor prognostiziert.

Auf Grund der Flüchtlingskrise benötigen möglicherweise bis zu 1.500 geflüchtete Menschen bis Ende des Jahres 2018 Anschlusswohnraum in Tübingen. Hier ist auch ein noch nicht genauer bezifferbarer Faktor eingerechnet, mit dem der Familiennachzug abgesichert werden muss. Insofern ist die Umsetzung der geplanten Standorte für die Unterbringung erforderlich. Grundsätzlich soll an dem Standort aber auch langfristig bezahlbarer Wohnraum entstehen, der nicht nur Geflüchteten zu Gute kommt. Durch die bereits jetzt vorgesehene Mischung wird dieses Ziel z.T. auch schon in den ersten Jahren erreicht.

c. Alternativstandorte

Aufgrund der Nähe zum Bestand und der vorhandenen sozialen Struktur wird von Seiten der Öffentlichkeit vorgeschlagen, das Vorhaben an anderer Stelle (z.B. Bebauung Hechinger Eck) zu realisieren.

Am Standort Hechinger Eck Süd werden bereits Anschlusswohnungen geplant, so dass dort eine weitergehende Unterbringung von geflüchteten Menschen als nicht sinnvoll erachtet wird (siehe des Weiteren auch Punkt e).

d. Behelfsbauten:

Von Seiten der Öffentlichkeit wurde vorgebracht, dass bis zur Verlegung der B 27 nur Behelfsbauten in verminderter Größe erstellt werden sollten. Behelfsbauten werden als unwirtschaftlich erachtet und werden deshalb nicht ernsthaft in Erwägung gezogen.

e. Fehlendes Sozial- und Integrationskonzept:

Von Seiten der Öffentlichkeit wird angemerkt, dass es an einem Sozial- und Integrationskonzept für die geflüchteten Menschen fehle, gerade vor dem Hintergrund der vorhandenen Sozialstruktur und dem zahlenmäßigen Verhältnis von Anwohnern und Geflüchteten und der Personenanzahl im Quartier insgesamt. Es sollen weniger als 120 bis 160 geflüchtete Menschen untergebracht und mehr barrierefreie Wohnungen bereitgestellt werden. Ansonsten bestehe die Gefahr, dass engagierte und integrationswillige Anwohner ausziehen. In einzelnen Stellungnahmen wird eine Obergrenze von 80 geflüchteten Menschen angeführt.

Am Standort sollen höchstens ca. 80 geflüchtete Menschen untergebracht werden. Hierzu haben sich die Verwaltung und der Eigentümer selbst verpflichtet. Im Gebäude Hausnummer 22 ist im Erdgeschoss zudem ein Gemeinschaftsraum geplant. Die GWG wird in Abstimmung mit der Verwaltung und den Bewohnern ein Freiraumkonzept erarbeiten, so dass die Interessen der Beteiligten in die Planung einfließen können. Zudem ist das Gebiet in das Projekt „Nachbarschaft und Vielfalt“ aufgenommen. Das über drei Jahre geförderte und konzipierte Projekt soll die Einbindung der Nachbarschaft in die partizipative Entwicklung von Gestaltungs- und Nutzungskonzepten fördern.

Sozialarbeiterinnen bzw. Sozialarbeiter des Landratsamtes werden sich um die Integration der geflüchteten Menschen kümmern. Das Konzept des Landratsamtes sieht vor, Integrationsvereinbarungen mit allen am Integrationsprozess Beteiligten, wie Anbietern von Sprachkursen oder dem JobCenter, abzuschließen und die Beratung der geflüchteten Menschen auch vor Ort durchzuführen. Dabei soll die bestehende Infrastruktur, wie Stadtteiltreffs und Beratungsdienste, genutzt werden. Die Sozialberatung des Landratsamtes wird um die Wohnbetreuung der Universitätsstadt Tübingen ergänzt. Ein differenziertes Konzept der Einweisung, der Vermittlung in etwaigen Konfliktfällen und die Zusammenarbeit mit ehrenamtlichen Unterstützern liegen dieser Arbeit zu Grunde. Sie wird durch Hausmeisterdienste ergänzt.

f. Städtebauliches Konzept:

Von Seiten der Öffentlichkeit wurde vorgebracht, dass die geplante Bebauung zu hoch, zu groß und zu dicht sei, die nördliche und südliche Nachbarschaft unangemessen beeinträchtigt werde und eigentlich nur wirtschaftliche Interessen der GWG im Vordergrund stehen würden. Bei der Überplanung des Gebietes seien die vorhandenen Strukturen zu berücksichtigen und nicht zu überformen (insb. max. dreigeschossige Gebäude). U.a. das Lorettoreal

solle kein Maßstab für die neue Bebauung werden. Der Charakter der Gartensiedlung gehe verloren. Für die vorgeschlagene Bebauung gäbe es zudem keinen beschlossenen Rahmenplan. Die für das Gebiet erarbeitete städtebauliche Konzeptstudie werde immer wieder von der Verwaltung im Alleingang geändert. Der Zeitpunkt der Verlegung der B 27 sei nicht absehbar und deswegen nicht zu berücksichtigen. Stattdessen sollen die vorhandenen Strukturen aufgenommen werden. Es werden verschiedene Alternativen vorgebracht, die insbesondere eine Verschiebung der Gebäude (Stellung auf „Lücke“), eine Reduzierung der Kubatur sowie der Gebäudehöhe und einen Erhalt und die Sanierung sowie Aufstockung des Bestandes zum Inhalt haben (z.B. Gebäude mit einer Grundfläche von 250 m<sup>2</sup> und eine Breite von 21,2m oder der Vorschlag der IG Franzosenwiese entsprechend der Anlage zur Sitzungsvorlage). Des Weiteren wird in einzelnen Stellungnahmen das Flachdach als unpassend erachtet und stattdessen ein Sattel- oder Walmdach gefordert.

Aus Sicht der Verwaltung stellt das städtebauliche Konzept eine sinnvolle Lösung dar, welche die Verträglichkeit der Bebauung mit der angrenzenden Nachbarschaft sicherstellt, ein wirtschaftliches Bauen und eine angemessene Wohnfläche ermöglicht und gleichzeitig bereits jetzt langfristige Entwicklungsoptionen für das Quartier einbezieht. Für das gesamte Plangebiet ergeben sich mit einer GRZ von ca. 0,25 sowie einer GFZ-Wert von ca. 0,7 planerischen Kennwerten, die im gesamtstädtischen Vergleich bei Lagen in der Kernstadt eher als sehr gering zu betrachten sind. Das Plangebiet soll mittel- und langfristig und nach Verlegung der B 27 weiterentwickelt und die bestehenden Gebäude rückgebaut werden. Aufgrund dessen und dem Ziel der Schaffung von ausreichendem Wohnraum im Plangebiet werden die vorhandenen Siedlungsstrukturen nicht als Maßstab für die Neubebauung angesetzt. Bei der städtebaulichen Konzeptstudie handelt es sich nicht um einen vom Gemeinderat beschlossenen Rahmenplan, sondern vielmehr um eine von der Verwaltung angewandte Studie, um die grundsätzliche städtebauliche Zielrichtung für die Quartiere aufzuzeigen. Das städtebauliche Konzept setzt dementsprechend die Studie auch nicht eins zu eins um, sondern orientiert sich an der Zielsetzung, der Schaffung einer langfristig neuen städtebaulichen Struktur mit mehrgeschossigen Flachdachgebäuden zwischen der Bebauung nördlich der Alexanderstraße und dem Lorettoareal. Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung hat sich in seiner Sitzung am 12.12.2016 auf Grundlage von vier Entwurfsvarianten dafür entschieden, die Entwurfsvariante 1 entsprechend der Sitzungsvorlage 426/2016 den weiteren Planungen und dem Bebauungsplanentwurf zugrunde zu legen. Die wesentlichen Vor- und Nachteile wurden dabei dargelegt und in die Abwägung einbezogen. Die Aufstockung des Bestandes ist aufgrund der Bausubstanz und des mit Sicherheit zu erwartenden unverhältnismäßig hohen baulichen und finanziellen Aufwandes von Seiten des Eigentümers, der GWG, nicht beabsichtigt.

#### g. Verschattung/Belichtung

Es wird von Seiten der Öffentlichkeit die Erstellung einer Verschattungsstudie angeregt. Durch die Ausmaße der Neubebauung und deren Stellung werde die Belichtung der Bestandsgebäude (teilweise nur 5m Abstand) und der Hofgärten wesentlich und unzumutbar beeinträchtigt, insbesondere im Winter. Eine erhebliche Zunahme der Schimmelbildung an den Bestandsgebäuden werde befürchtet. Die geplanten Gebäude sollen vom nördlichen Gebäudebestand nach Süden abgerückt werden.

Aufgrund der Positionierung der neu geplanten Gebäude ist eine direkte Belichtung der Südfassaden der Bestandsgebäude und der geplanten Gebäude aus südöstlicher Richtung möglich. Durch die Ausbildung der Staffelgeschosse bei den geplanten Gebäuden wird gegenüber dem seitherigen Entwurf die Belichtung der Wohnhöfe verbessert. Die zweigeschossi-

gen Bestandsgebäude mit Walmdach haben zudem untereinander einen Abstand von mindestens 25 m, wodurch eine ausreichende Belichtung von Osten und Westen ermöglicht wird. Eine Verschattungsstudie wird deswegen nicht als erforderlich angesehen. Relevante Auswirkungen auf die Schimmelbildung im Bestand sind nicht absehbar und vielmehr eine Frage der Bauunterhaltung. Der Eigentümer, die GWG, wird auf die Anregung hingewiesen.

#### h. Wertminderung angrenzende Baugrundstücke

Von Seiten der Öffentlichkeit bestehe die Befürchtung, dass durch die dichte Neubebauung sowie die dadurch entstehende hohe Anzahl geförderter Wohnungen und die entsprechende Nutzung mit hohem Ausländeranteil der Wert der im Süden angrenzenden Grundstücke und Immobilien eingeschränkt werde.

Die Wertentwicklung von Grundstücken ist von vielen Einflussfaktoren abhängig, die nicht monokausal abgeschätzt werden können.

#### i. Aufschüttungen

Von Seiten der Öffentlichkeit werden die geplanten bis zu 2,5m hohen Aufschüttungen bemängelt. Diese würden stark in die vorhandene Topographie eingreifen. Zudem würde durch die Bebauung der Wasserabfluss der angrenzenden Grundstücke beeinträchtigt.

Die Aufschüttungen werden insbesondere zur Überbrückung der Höhenunterschiede im Hanggeschoss der neu geplanten Gebäude erforderlich. Die Anschlusshöhen an das bestehende Gelände im Norden und Süden werden weitgehend beibehalten oder nur geringfügig. Aufgrund der Nordhanglage und der vorhandenen Stützmauer bestehen keine grundsätzlichen Bedenken für die Entwässerung der höher liegenden Gebäude und Grundstücke. Bei der weiteren Planung der Neubauten wird dieser Aspekt ausreichend berücksichtigt werden.

#### j. Grünflächen, Freiraum und Heckenpflanzungen

Von Seiten der Öffentlichkeit wird bemängelt, dass unzureichend Grünflächen im Plangebiet vorhanden sind. Vor allem der Verlust der südlichen Grünfläche, der sog. „Franzosenwiese“, ist nicht zu kompensieren. Bereits in den Planungen der 90er Jahre werde die südliche Grünfläche als eine von Bebauung freizuhaltende Grünfläche bewertet und sei deswegen zu Erhalten. Es werden alternative Flächen zum Wäsche aufhängen gefordert. Auf eine Beschränkung der Heckenpflanzungen solle verzichtet werden.

Aus Sicht der Verwaltung verbleiben im Plangebiet ausreichend Grünflächen, die insbesondere gemeinsam mit den Bewohnern aufgewertet werden sollen. Zusammen mit den Bewohnern und der GWG sollen die Freiräume neu gestaltet und für die Bedürfnisse der Nutzer bestmöglich ausgestaltet werden. Die bestehenden und zu pflanzenden Hecken sollten nicht Höher als 1,5 m sein, um eine zu starke Abgrenzung des Plangebietes von der Nachbarschaft zu vermeiden.

#### k. Lärmschutz

##### *Eingangsdaten schalltechnische Untersuchung*

Von Seiten der Öffentlichkeit wird angemerkt, dass das Lärmgutachten auf nicht verlässigen oder veralteten Annahmen beruhe. So fehlten aktuelle Verkehrszahlen zur B 27, durch die

Planungen am Hechinger Eck bedingte Mehrverkehre werden nicht eingerechnet und die vorhandenen Knotenpunkte und Ampelanlage an der B27 bleiben unberücksichtigt. Es wird nicht die Auffassung geteilt, dass der durch die Planung erzeugte Neuverkehr nur 10% des Bestandsverkehrs ausmacht. Es wird ein neutrales und unabhängiges Lärmgutachten gefordert.

Der für den Bebauungsplan erarbeiteten schalltechnischen Untersuchung der Accon GmbH mit Stand vom 30.05.2016 liegen Verkehrszahlen der Stuttgarter Straße vom 24.04.2012 zu Grunde. Um auf die sichere Seite zu gehen wurde die Anregung aufgenommen und für den Prognosezeitraum von 2025 bis 2030 von einer Verkehrszunahme auf der Bundesstraße von 10% ausgegangen. Eine weitergehende Zunahme ist aufgrund der vorhandenen Verkehrsbelastung nicht möglich. Die im Einflussbereich vorhandenen Knotenpunkte und deren Lichtsignalanlagen wurden berücksichtigt. Für die unmittelbar im Norden an das Plangebiet angrenzende Stuttgarter Straße ist davon auszugehen, dass die Verkehrsstärke kleiner als 800 Fahrzeuge am Tag ist. Die durch die Planung bedingten Neuverkehre wurden in der schalltechnischen Untersuchung unter Punkt 4.6 mit einem nachvollziehbaren Ansatz von 10% der Bestandsverkehre abgeschätzt. Ein alternatives Gutachten wird nicht als erforderlich angesehen.

#### *Lärmschutzkonzept*

Das Lärmschutzkonzept wird von Seiten der Öffentlichkeit als unzureichend erachtet und weitergehende Lärmschutzmaßnahmen gefordert. Insbesondere der Schutz der Freiräume zwischen den Bestandsgebäuden sei unzureichend gewährleistet. Bei Lärmwerte über 70 db (A) bestehe Gesundheitsgefahr. Aktive Lärmschutzmaßnahmen seien deshalb ernsthaft zu prüfen und nicht einfach aufgrund städtebaulicher Gründe und einer einfacher Kostenschätzung (ca. 400.000 € für eine Lärmschutzwand) abzulehnen. Es werden Spiel- und Freizeitflächen für die Anwohner erwartet, die auch ohne Gesundheitsgefahr genutzt werden können, insbesondere da die Grünflächen im Süden, die als Ruhezone dienen, verloren gehen. Durch den Entfall der Hecke entlang der Stuttgarter Straße verschlechtert sich die Lärmbelastung im Plangebiet. Die Pflanzung von zusätzlichen Bäumen zwischen den beiden Stuttgarter Straßen könne die Lärmeinwirkung reduzieren und gleichsam eine gestalterische Aufwertung mit sich bringen. Zudem sei die Lärmzunahme an der Südfassade der Bestandsgebäude durch die Neubebauung nicht akzeptabel.

Auf das Plangebiet wirkt Straßenlärm der Stuttgarter Straße (B27) ein. Für einen Prognosezeitraum bis ins Jahr 2030 ist auf der Straße mit einem DTV von 28.644 Kfz/24h zu rechnen. Dadurch ergeben sich im Plangebiet Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes der DIN18005 (1987-05) für ein allgemeines Wohngebiet von bis zu 17 dB(A) tags und 19 dB(A) nachts.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde deswegen ein Lärmschutzkonzept erarbeitet, welches ich mit den denkbaren Lärmschutzmaßnahmen auseinandersetzt. Im Ergebnis sollen zum Schutz der drei Innenhöfe Schallschutzwänden an den Rückseiten der Carports, eine Lärmsanierung der nördlichen Fenster der Bestandsgebäude (Fenster mit Beurteilungspegeln über 70 dB(A) tags/ 60 dB(A) nachts) im Rahmen anstehender Instandhaltungsarbeiten an den Bestandsgebäuden sowie die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden und Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche vorgesehen werden.

Aufgrund der innerstädtische Lage, der Bestandsbebauung sowie dem Ziel der Schaffung vom Wohnraum konnte das Baugebiet nicht weiter von der Straße abgerückt werden und somit dem für die Bauleitplanung als Abwägungsdirektive dienenden Trennungsgrundsatz des §50 BImSchV nicht weiter genüge getan werden.

Weitergehend wurde die Möglichkeit der Geschwindigkeitsreduzierung auf der B 27 geprüft. Tempo 30 nachts wird zumindest auf Teilen der B 27 als sinnvolle und effektive Lärminderungsmaßnahme angesehen, deren Umsetzung im Norden des Plangebietes von Seiten der Verwaltung angestrebt wird. Da voraussichtlich jedoch bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes die Umsetzung der Maßnahme nicht sicher ist, kann diese nicht verbindlich in die Prognose eingestellt werden.

Ferner sind durch lärmindernde Asphaltdeckschichten Pegelreduzierungen möglich. Eine solche Maßnahme erschiene, wenn überhaupt, nur im Zuge einer derzeit nicht anstehenden Sanierung der B27 verhältnismäßig. Aufgrund der der Stadtverwaltung bekannten Versagensanfälligkeit der lärmindernden Beläge, der Tatsache, dass ein erhöhter Wirkungsgrad erst ab Tempo 40 gegeben ist und der Lebensdauer solcher Beläge (deutlich weniger als die Hälfte der bautechnischen Nutzungsdauer herkömmlicher Deckschichten) wird von der grundsätzlichen Möglichkeit von lärmindernden Straßenbelägen abgesehen.

Des Weiteren wurde die Möglichkeit von aktiven Lärmschutzwänden zwischen dem Plangebiet und der B27 untersucht. Eine ca. 280m lange und 5m hohe Lärmschutzwand (Variante1) würde eine deutliche Lärmreduzierung an allen Gebäuden innerhalb des Plangebietes bewirken, auf etwa der Hälfte der Freiflächen könnte ein Lärmpegel kleiner 55 dB(A) tags erzielt werden. Mit der Umsetzung dieser Maßnahme wäre eine starke stadträumliche Trennung der Quartiere südlich und nördlich der B 27 verbunden. In innerstädtischer Lage würde der Charakter einer außerörtlichen Straße entstehen, was städtebaulich nicht vertretbar ist. Gleichsam würde der Gehölzbestand südlich der B 27 komplett verstellt. Zudem ist die Maßnahme mit ca. 560.000 € sehr teuer, auch vor dem Hintergrund eines mittel- und langfristigen Rückbaus der Maßnahmen im Zuge der Verlegung der B27.

Eine 2m hohe Lärmschutzwand (Variante 2) wäre mit 182.000 € deutlich günstiger als Variante 1. Die Lärmreduktion an allen Gebäuden im Plangebiet wäre jedoch deutlich geringer. So ergeben sich nach wie vor Überschreitungen der Lärmsanierungswerte an den Gebäuden und auf den Bauflächen werden lediglich Lärmpegel von kleiner 65 dB(A) erzielt. Zudem wäre die stadträumliche Trennung der Quartiere mit der damit verbundenen Änderung des Charakters der Straße, zwar weniger stark, aber immer noch gegeben.

In Abwägung der Vor- und Nachteile hat sich der Plangeber deswegen gegen die Umsetzung derartiger aktiver Lärmschutzmaßnahmen entschieden. Stattdessen soll insbesondere städtebaulich verträglicher und mit vertretbarem finanziellem Aufwand aktiver Lärmschutz direkt im Norden des Plangebietes vorgesehen werden. Hier bietet es sich an, die Südseiten der geplanten Carports oder Garagen mit durchgehenden Rückwänden zu versehen, die städtebaulich verträglich ins Quartier einbezogen werden können und eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität der Innenhöfe mit sich bringen. Hierfür wurden fünf Varianten geprüft, die sich in Länge und Höhe unterscheiden.

Die Varianten 3 bis 5 sehen eine Schließung der drei Innenhöfe mit 2.5m, 3.0m und 4.0m hohen Wänden vor. Die Schließung der Blöcke nach Norden wird insbesondere aufgrund der zu starken Abgrenzung zwischen öffentlichem Raum und den Freiflächen im Plangebiet als städtebaulich ungeeignet erachtet. Zudem wäre ein größerer baulicher Aufwand (Zufahrtsbereiche im Hof 3, fußläufige Zugänge der Höfe 1 und 2 etc.) zur Umsetzung der Maßnah-

men erforderlich. Mit der Umsetzung der Variante 3 wären Kosten in Höhe von ca. 120.000 € verbunden. Damit könnten in weiten Teilen des Hofes 3 sowie auf kleinen Teilen des Hofes 2 Pegel  $\leq 63$  dB(A) tags eingehalten werden.

Die Variante 4 würde ca. 130.000 € kosten. Damit könnten in weiten Teilen des Hofes 3 sowie auf kleinen Teilen des Hofes 2 Pegel  $\leq 60$  dB(A) tags eingehalten werden.

Der Bau der Variante 5 würde ca. 143.000 € kosten. Damit könnten auf annähernd der gesamten Freifläche (Hof 1 bis Hof 3) Lärmpegel kleiner 60 dB(A) tags eingehalten werden. An den Bestandsgebäuden werden in den Erdgeschosswohnungen zudem die Lärmsanierungswerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten.

Statt den geschlossenen Varianten 3 bis 5 wird die Variante 7 mit Öffnungen und Wänden mit 3,0 m Höhe vorgeschlagen, die sich gut in die geplante Nebenanlagenplanung integrieren lassen und Durchgänge von der Stuttgarter Straße ins Plangebiet wahren. Die Maßnahme ist mit 115.000 € auch finanziell vertretbar. Auf annähernd den gesamten Flächen der Innenhöfe 1 bis 3 werden Lärmpegel in der Größenordnung von 62 dB(A) erzielt und somit ein angemessener Schutz für Außenwohnbereiche mit geringerer Verweildauer (z.B. Spielplätze) sichergestellt. Dieses Schutzniveau wird im vorliegenden Fall für die Außenwohnbereiche mit geringer Verweildauer (z.B. Spielplätze, Gemeinschaftsgarten) als verträglich erachtet, gerade vor dem Hintergrund, dass eine Bestandssituation überplant und durch die vorgeschlagenen Maßnahmen verbessert wird.

Die in die Carportanlage integrierte Lärmschutzwand entsprechend Variante 7 wird im Zusammenhang mit dem Bau der drei Wohngebäude umgesetzt. Die Lärmsanierung der Fenster im Norden der bestehenden Gebäude (Fenster mit Beurteilungspegeln über 70 dB(A) tags/ 60 dB(A) nachts) wird im Zuge von Instandhaltungsarbeiten an diesen Gebäuden vorgenommen. Beide Maßnahmen sind in den nächsten Jahren durch den Eigentümer, die GWG Tübingen mbH, geplant und werden spätestens 3 Jahre nach in Kraft treten des Bauplanes umgesetzt werden.

Durch die Festsetzung von passivem Lärmschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche) und der Festsetzung eines wohnverträglichen Schutzniveaus bei der Neuplanung von an die Gebäude angrenzende Außenwohnbereiche (z.B. Balkone) und Außenwohnbereichen mit geringerer Verweildauer (z.B. Spielplätze) liegt aus Sicht des Plangebers der Planungssituation angemessenes Lärmschutzkonzept, welches insgesamt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewährleistet, vor.

Die Berechnungsergebnisse des Lärmgutachtens zeigen des Weiteren, dass bei den bestehenden Mehrfamilienhäusern des Grundstücks Fl.-Nr. 6025 an den Südfassaden mit einer Pegelerhöhung von bis zu 4 dB(A) gerechnet werden muss, womit im ungünstigsten Fall eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte für ein WA entsteht. Es ergibt sich der LPB III (Gebäude 16 und 20), die damit verbundenen Anforderungen an den baulichen Schallschutz sind im Rahmen von Neu- und Umbauplanungen zu berücksichtigen. Die sonstige Bestandsbebauung wird nicht relevant von den geplanten Wohngebäuden beeinflusst.

Durch den Zu- und Abfahrtsverkehr der Stellplätze im Plangebiet sind keine relevanten Immissionen zu erwarten. Für die nachfolgende Berechnung wird davon ausgegangen, dass es durch die geplante Bebauung zu einer Fahrzeugzunahme von maximal 10 % gegenüber dem derzeitigen Stand kommt.

Der Emissionspegel  $L_{m,E}$  einer Straße erhöht sich bei einer Fahrzeugzunahme von 10 % um 0,4 dB(A), folglich kann sich rundungsbedingt eine Zunahme der Immissionen von maximal 1,0 dB(A) ergeben.

#### l. Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur

Von Seiten der Öffentlichkeit wird angeregt, die Querung an der Bundesstraße zu verbessern, insbesondere vor dem Hintergrund der Bedeutung als Schulwegeverbindung. Zudem fehlt es an einer separaten Abbiegerspur auf die B27. Weitergehend sollte das Fuß- und Radwegenetz ausgebaut werden.

Kleine Verbesserungen an den Querungsstellen der B27 konnten in den vergangenen Jahren erreicht werden. Weitere Verbesserungen der Situation wären von Seiten der Verwaltung auch wünschenswert. Aufgrund der verkehrlichen Bedeutung und daraus resultierenden Notwendigkeiten entlang der B27 werden weitere Maßnahmen zur Querungsverbesserung als nicht machbar eingestuft. Große Veränderungen werden aufgrund der geplanten Umgehung mit dem Schindhaubasistunnel nicht geplant.

#### m. Anzahl Stellplätze:

Von Seiten der Öffentlichkeit wird eine für die Planung ausreichende Anzahl an Stellplätzen eingefordert. Es werden zu wenige Stellplätze geplant und ein Ersatz für die vorhandenen Garagen ist nicht vorgesehen. Zudem entfallen entlang der Stuttgarter Straße vorhandene Stellplätze. Der Entwurf sehe lediglich 27 Stellplätze für 55 Wohnungen vor. Es sollte wie üblich mind. 1 Stellplatz je Wohneinheit vorgesehen werden. Es ist z.B. der Bau eine Tiefgarage einzuplanen. Zudem sollten während der Bauphase ausreichend Stellplätze bereitgestellt werden.

Im Plangebiet sind im Bestand 16 Wohneinheiten vorhanden und derzeit rund 33 Wohnungen geplant. Für die 49 Wohnungen können entsprechend dem städtebaulichen Entwurf bis zu 34 Stellplätze geschaffen werden. Für die Bestandsgebäude ist bauordnungsrechtlich kein Nachweis erforderlich, für die Neubauten werden bei Anwendung der in Aufstellung befindlichen Stellplatzsatzung ca. 18 Stellplätze bauordnungsrechtlich erforderlich. Mit der Anwendung der Stellplatzsatzung soll die Kfz-Stellplatzverpflichtung aus Gründen des Verkehrs, aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen der sparsamen Flächennutzung reduziert werden und somit auch ein Beitrag zur Förderung zukunftsfähiger und emissionsarmer Mobilität geleistet werden. Auf eine Tiefgarage wird aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen verzichtet. Bei einer mittel- oder langfristigen Überplanung des Bestandes im Norden kann dann eine Tiefgarage vorgesehen werden. Die Parkmöglichkeiten entlang der Stuttgarter Straße werden vermutlich zumindest in Teilen entfallen müssen. Die GWG bekommt die Stellungnahme der Öffentlichkeit übermittelt und um Prüfung gebeten, ob die Stellplätze entlang der Stuttgarter Straße bereits zu Beginn der Erstellung der Neubauten hergestellt werden können, so dass frühzeitig Ersatz für die entfallenden Garagen geschaffen wird.

#### n. Baumbestand:

Von Seiten der Öffentlichkeit wird der Erhalt des Baumbestandes gewünscht.

Im Zuge der Planung wurde versucht, den Baumbestand weitgehend zu erhalten. Aufgrund der geplanten Gebäude und Nebenanlagen sowie der notwendigen Feuerwehrezufahrt können jedoch nicht alle Bäume erhalten werden. In die anstehende Freiraumplanung wird die Pflanzung zusätzlicher Bäume einbezogen.

o. Boden/Wasser:

Von Seiten der Öffentlichkeit wird angemerkt, dass die Aufschüttungen nicht im Umweltgutachten abgehandelt sind. Ferner sind die möglichen Auswirkungen des Wasserabflusses der südlich angrenzenden Grundstücks nicht untersucht und es fehlt an einem Baugrundgutachten.

Die möglichen Aufschüttungen sind in der Begründung des Bebauungsplanes abgehandelt und müssen nicht in das Umweltgutachten eingestellt werden. Gleiches gilt für die Auswirkungen des Wasserabflusses. Baugrunduntersuchungen werden im Zusammenhang mit dem Neubau vorgenommen, sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aber noch nicht erfordelich.

p. Feinstaubbelastung:

Von Seiten der Öffentlichkeit wurde auf eine hohe, mit einer Wohnnutzung unverträgliche Feinstaubbelastung hingewiesen.

Im Bereich der Stuttgarter Straße ist nach Aussagen des Luftreinhalteplans Tübingen (RP Tübingen 2014) von einer Stickstoffdioxidbelastung (NO<sub>2</sub>) von 45 µg/m<sup>3</sup> und von einer Feinstaubbelastung (PM<sub>10</sub>) von 24 µg/m<sup>3</sup> auszugehen. Die Beurteilungswerte der 39. BImSchV liegen bei beiden Parametern bei 40 µg/m<sup>3</sup>. Für NO<sub>2</sub> wird dieser Wert somit überschritten.

Die errechneten Werte stellen Belastungen des Ist-Zustandes im Jahr 2013 dar. Veränderungen der Belastungen aufgrund einer Abnahme der Verkehrsstärke auf der B 27 durch Inbetriebnahme des Schindhau-Basistunnels sind daher nicht berücksichtigt. Dieses Tunnelbauvorhaben wird im Bundesverkehrswegeplan als vordringlicher Bedarf geführt. Wann der Tunnel in Betrieb genommen wird ist jedoch nicht sicher prognostizierbar. Aufgrund der Veränderungen in der Fahrzeugflotte werden sich allerdings zukünftig auch die Emissionsraten auf der B 27 bei gleichbleibendem Verkehr verändern. In den nächsten 10 Jahren werden ältere, emissionsstärkere Fahrzeuge ausscheiden und Fahrzeuge, die heutige Emissionsstandards einhalten überwiegen. Das wirkt sich auch auf die Immissionen im straßennahen Bereich aus. Es ist daher anzunehmen, dass sich die Stickstoffdioxidbelastungen reduzieren werden und von einer Einhaltung der Grenzwerte auszugehen ist.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit aufgrund der Luftbelastung wird empfohlen, bei kontrollierten Lüftungen die Frischluftzufuhr der Wohnungen überwiegend auf den der B 27 abgewandten Seiten zu realisieren sofern dies konzeptionell realisiert werden kann.

q. Kalt- und Frischluftzufuhr:

Von Seiten der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass der Einfluss der dichten Bebauung auf die Kaltluftsituation unzureichend bewertet wurde und dass die Planungsdaten veraltet sind. Vielmehr sollte das Klimagutachten aus den 90 er Jahren berücksichtigt werden.

Kaltluftströmungen können anhand der Untersuchungen von NIEDLINGER U. HASEL (2016) beurteilt werden, die bodennahe Strömungen im Rahmen eines angrenzenden Bauvorhabens ermittelt haben. Der Untersuchungsraum schließt auch das vorliegende Vorhabengebiet mit ein. Die Berechnungen treffen Aussagen zu den bestehenden Strömungen in 32 m über Grund: zu Beginn einer Kaltluftnacht herrschen im Vorhabensbereich Strömungen aus südlicher Richtung vor, die in der späteren Kaltluftnacht umschwenken und dann aus südwestlicher Richtung kommen. Darüber hinaus liefern die Untersuchungen eine Berechnung der

Windverhältnisse in 12,5 m über Grund im Plan-fall zu Beginn einer Kaltluftnacht. Die neuen Gebäude sind hierbei berücksichtigt. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass Winde in 12,5 m Höhe mit Geschwindigkeiten zwischen 1,0 und 1,1 m/s aus südlicher Richtung auftreten. Bei Betrachtung der bodennahen Windgeschwindigkeiten (0 bis 2 m über Grund) zu Beginn einer Kaltluftnacht ergaben die Berechnungen, dass es im Planfall im Vorhabenbereich zu keinen Änderungen ( $\pm 0,1$  m/s) der Strömungsgeschwindigkeiten kommt (vgl. NIEDLINGER U. HASEL 2016, S. 15, 18).

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines Wohngebietes. Die Größe und Anordnung der geplanten Bebauung ist als nicht geeignet einzustufen, den Kaltluftstrom signifikant zu verändern. Luftaustauschprozesse können wie im bisherigen Umfang weiterhin erfolgen. Es kommt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen, da von gleichbleibenden Luftqualitätsverhältnissen auszugehen ist.

#### r. Artenschutz:

Von Seiten der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass die vorhandenen Vogelarten weitergehend zu schützen sind. Der sehr alte Baumbestand eignet sich als Futterplatz und Rückzugsort für viele Vögel und Kleinsäuger. Auch seltene Spechtarten und Fledermäuse sind zu beobachten. Der Umweltbericht hat als Flächenbezug noch den Entwurf mit Stand Januar/Februar 2016 und nicht die wesentlich größere jetzige Planung.

In den Umweltfachbeitrag wurden inzwischen die aktuellen Gebäude redaktionell aufgenommen. Eine andere Bewertung der Umweltbelange ergibt sich hierdurch nicht. Im Umweltfachbeitrag sind die relevanten artenschutzrechtlichen Belange abgearbeitet und die Bäume untersucht.

Durch den geplanten Bau der drei Gebäude sind im Wesentlichen die Garagen und die südlich angrenzende Freifläche betroffen. Die bestehenden Gebäude stellen – derzeit in geringem Umfang - potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäisch geschützter Vogel- und Fledermausarten dar. Solange kein Eingriff (Abriss oder Sanierung) in den Bestand geplant ist bestehen keine Konflikte mit den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG. Die Bäume stellen potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für besonders geschützte Vogelarten dar. Da es sich ausschließlich um frei brütende Arten mit geringer Nistplatztreue handelt ist anzunehmen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch das vorhandene Angebot an geeigneten Strukturen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG ohne zusätzliche Maßnahmen erhalten bleiben. Es kommt zu keinen Verstößen gegen das Beschädigungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Das Fällen von Bäumen und der Abriss der Garagen kann zu Verstößen gegen das Verbot des Tötens und Verletzens von Tierarten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG führen. Dies kann vermieden werden, indem die Eingriffe außerhalb der Brutperiode, also zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Alternativ ist eine Inspektion und Freigabe durch einen Spezialisten unmittelbar vor dem Eingriff möglich. Das Gebiet ist bereits jetzt stark durch bestehende sowie angrenzen-e Bebauung und Nutzung durch den Menschen geprägt. Die vorkommende Artengemeinschaft setzt sich aus relativ störungsunempfindlichen Arten zusammen. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist daher voraussichtlich nicht zu erwarten. Außerhalb der Vorhabenbereiches befinden sich südwestlich zu diesem Flächen mit Ruderalvegetation (Flst. Nr. 6023), die als Lebensraum der Zauneidechse zu werten sind. Ein Ausstrahlen bzw. kurzfristiger Aufenthalt einzelner Individuen im Vorhabenbereich ist nicht auszuschließen, eine Habitataignung des Plangebietes für die Zauneidechse ist aber nicht gegeben.

s. Fassadengestaltung

Von Seiten der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass keine grauen Fassaden entstehen sollten, sondern Gebäude, die in die Umgebung passen.

Die Gestaltung der Fassaden ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt den Bebauungsplan auf Grundlage der städtebaulichen Entwurfsvariante 3 erneut auszulegen und die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Die Stadtverwaltung wird in Abstimmung mit der GWG und gemeinsam mit den Bewohnern ein Freiraumkonzept ausarbeiten.

4. Lösungsvarianten

Alternativ kann dem Bebauungsplanentwurf die städtebauliche Entwurfsvariante 2 oder 3 bzw. der Vorschlag der IG Franzosenwiese zugrunde gelegt werden. Wesentliche Vor- und Nachteile sind Punkt 2.2 der Sitzungsvorlage zu entnehmen. Zudem könnte auf eine Bebauung gänzlich verzichtet werden. Hierdurch müsste aber auf die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum verzichtet werden.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Planungskosten und die Kosten für die Gutachten werden von der Stadt übernommen. Die Kostentragung für die Freiraumplanung und die Gebäude übernimmt die GWG. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans unterliegt das Grundstück der Nachveranlagung zu einem Abwasserbeitrag. Der Grundstückseigentümer wurde hierüber informiert.