

**Bebauungsplan „Wissenschafts- und Technologiepark/Horemer Nord“****Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung nach § (2) und §4(2) BauGB**

| TÖB  | Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange  | Stellungnahme der Verwaltung   |
|--|--|--|
| Regierungspräsidium Freiburg, 12.09.2017   | Unter Hinweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 29.02.2016 (Az. 2511 // 16-01552) sowie Ziffer II.4 des Textteiles zum Bebauungsplan (Stand 06.07.2017) sind von unserer Seite zum in der Offenlage modifizierten Planvorhaben keine weiteren Anmerkungen vorzubringen.   | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis aus den vorangegangenen Stellungnahmen ist bereits in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen worden. |
| Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, 22.08.2017  | die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.<br>Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren halten wir nicht für erforderlich.  | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  |
| Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 17.05.2017/ 18.09.2017 | Für das o.g. Verfahren wurde bereits zu einem früheren Zeitpunkt (damaliges AZ 16-1115.8fTÜ-1713 eine multitemporale Luftbildauswertung mit alliierten Kriegsluftbildern und weitere Maßnahmen für die Universitätsstadt Tübingen durchgeführt.<br>Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Nach unserem Kenntnisstand sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.<br>Untersucht wurde das in der Anlage umrandete Gebiet!<br>Die Aussagen beziehen sich nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder und können nicht darüber hinausgehen! Diese Mitteilung kann nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.<br>Die Luftbildauswertung darf nur vom Auftraggeber genutzt werden. Sie kann gegebenenfalls an am Bauvorhaben beteiligte Unternehmen ausgehändigt, aber darüber hinaus nicht an Dritte weitergegeben werden. Jegliche Veröffentlichung der Luftbildauswertung ist untersagt.<br>Sollten Ihnen Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, bitten wir Sie diese uns unverzüglich mitzuteilen. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Stadt Tübingen sind keine Hinweise zu Kampfmitteln im Plangebiet bekannt.  |

|  |  |   |
|--|--|---|
| <p>Polizeipräsidium<br/>Reutlingen, ,<br/>23.08.2017</p> | <p>Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen keine Einwände</p>   | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>  |
| <p>ProRegioStadtbahn<br/>e.V. , 13.09.2017</p>           | <p>Die Trasse der geplanten Regionalstadtbahn nebst Haltestellen ist eingezeichnet. Deren genaue Lage/Einmessung wurde im Rahmen der Vorplanung zur Innenstadtstrecke festgelegt. Es würde unsere Möglichkeiten übersteigen, die vorliegenden Pläne entsprechend zu überprüfen, wir bitten Sie vielmehr, den Bereich Verkehrsplanung der Stadt hiermit zu betrauen bzw. andere Bereiche, die an den Vorplanungen beteiligt sind. Die Freihaltung der Regionalstadtbahntrasse sowie die Koordination mit anderen Maßnahmen im betroffenen Planungsbereich sind sicherzustellen. Es ist nicht zu erkennen, ob die Regionalstadtbahn beim Lärmgutachten berücksichtigt wurde, wir halten dies jedoch für notwendig.</p> <p>Obwohl in Gutachten zu B-Plänen grundsätzlich nur vorhandene und gesicherte Verkehrsanlagen/ Verkehrsmengen angesetzt werden halten wir es dennoch für unzureichend, wenn im Verkehrsgutachten die RSB im Hinblick auf deren fortgeschrittenen Planungsstand nicht berücksichtigt wurde. Es erfolgte lediglich eine verbale Erwähnung „...der Bau der Regionalstadtbahn... ..zu einer deutlichen Veränderung des Modalsplits und zu einer Verlagerung des Kfz-Verkehrs zum Umweltverbund führen werden“.</p> <p>Die Auswirkungen der RSB sollten zahlenmäßig in des Verkehrsgutachten eingearbeitet werden, deren Realisierung hat beachtliche Auswirkungen auf das Verkehrsgeschehen, insbesondere auch auf die Planungen für den Ruhenden Verkehr.</p> | <p>Die Verkehrsplanung der Stadt Tübingen wurde in die Ausweisung der Freihaltetrasse der Regionalstadtbahn einbezogen. Die grundsätzliche Freihaltung der Trassenfläche von Bebauung ist durch die Ausweisung als öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan sichergestellt. Der Regionalstadtbahnlärm wurde nicht berücksichtigt. Dieser ist in den für das Planfeststellungsverfahren erforderlichen Fachgutachten zu berücksichtigen. Die mit der Umsetzung der Bahn verbundene Stärkung des Umweltverbundes ist im Gutachten qualitativ beschrieben. Eine quantitative Abschätzung ist für das Bebauungsplanverfahren weder erforderlich noch zweckmäßig, da die Bahn noch nicht als gesicherte Maßnahme in die Abwägung eingestellt werden kann und in Bezug auf die Auswirkungen der Planung auf die Umweltschutzgüter von gesicherten Annahmen auszugehen ist.</p> |
| <p>Regionalverband<br/>Neckar-Alb,<br/>22.08.2017</p>    | <p>Mit dem o. g. Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung der un bebauten Flächen des Wissenschafts- und Technologieparks sowie der vorübergehenden Unterbringung geflüchteter Menschen geschaffen werden.</p> <p>Wir begrüßen, dass die Trassenführung der Regionalstadtbahn optimiert wurde.</p> <p>Regionalplanerische Festlegungen werden vom Bebauungsplanentwurf nicht berührt. Es werden daher keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren und Benachrichtigung über das Ergebnis.</p>   | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>  |
| <p>Landratsamt Tübingen,<br/>14.09.2017</p>              | <p>Allgemeine Vorbemerkung: Die Systematik sollte besser beachtet werden. In der frühzeitigen Beteiligung vom 17.02.2016, auf die Bezug genommen wird, ging es um 10 Bebauungspläne zur Anschlussunterbringung von Flüchtlingen und nicht um die Grundzüge zur Entwicklung des Wissenschafts- und Technologieparks Tübingen (WTP).</p> <p>Der damalige BPlan-Entwurf zur Anschlussunterbringung „Horemer Nord“ umfasste rd. 1/3 des aktuellen BPlan-Entwurfs „Wissenschafts- und Technologiepark / Horemer Nord“, der eine gemischte Nutzung beinhaltet: Flüchtlingsunterbringung entlang der Horemer Straße und Technolo-</p>   | <p>Der Ablauf des Bebauungsplanes entspricht einem üblichen Verfahren, in dessen Aufstellungsverlauf das Plangebiet erweitert und um zusätzliche Ziele ergänzt wird. Die Übermittlung der Planunterlagen entspricht dem Tübinger Standard.</p>  |

|  |   |   |
|--|---|---|
|  | <p>giepark-Nutzung im östlichen Bereich des Plangebiets.<br/>Die bisherige Entwicklung des WTP wurde 2015 unter der Bezeichnung „Technologiepark Obere Viehweide“ frühzeitig abgestimmt, in einem Teilbereich unter der Bezeichnung „Technologiepark Obere Viehweide – Teil 1“ 10/2015 erneut und schließlich mit der Bezeichnung „Wissenschafts- und Technologiepark“ 12/2016 eine weiteres Mal mit uns abgestimmt.<br/>Des Weiteren bitten wir Sie, die elektronische Beteiligung dadurch zu vereinfachen, dass umfangreiche Planunterlagen in einem ZIP-Ordner zum Download angeboten werden. Wir hatten Sie am 19.12.2016 auf Folgendes hingewiesen, nachdem wir zuvor 23 PDF-Dokumente zum BPlan WTP einzeln heruntergeladen hatten:<br/>„Bei umfangreichen Unterlagen ist es hilfreich, wenn nicht 15 oder noch mehr PDF-Dokumente wie beispielsweise in diesem aktuellen Verfahren einzeln heruntergeladen werden müssen, sondern diese in einem ZIP-Ordner zum Download bereitgestellt werden – dazu eine Inhaltsübersicht, die auf einen Blick erkennen lässt, welche Dokumente in dem Ordner enthalten sind.“</p> |   |
|  | <p>Umweltbericht:<br/>- Maßnahme 7 A: die Anlage der neuen Streuobstwiese wird die Funktion der verlorengehenden Streuobstwiese nicht ausreichend erfüllen können. Die ursprüngliche Lage war angrenzend an den Außenbereich, die neue Lage ist von Bebauung umgeben. Dadurch ergibt sich ein Qualitätsverlust vor allem für Vogel- und Fledermausarten. Da der Unterwuchs extensiviert und dann extensiv gepflegt werden und sich dadurch eine artenreiche Wiese einstellen soll, kann jedoch trotzdem eine Verbesserung für Pflanzen- und Insektenarten erreicht werden. Kombiniert mit dem planexternen Ausgleich in Hagelloch ist der Ausgleich vertretbar.</p>   | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>  |
|  | <p>- Maßnahme 3: Es wird vorausgesetzt, dass am Waldrand bei Waldhausen weitere Kirschbäume bzw. geeignete Gehölze der Gattung Prunus vorkommen, so dass die sich entwickelnden Larven des Kirschbaum-Prachtkäfers als Adulttiere weitere, günstige Habitate zur Eiablage finden. Sinnvoll wäre ggf. auch das Verbringen auf das Ausgleichsflurstück in Hagelloch, wo Waldrand und Hochstämme vertreten sind. Bevorzugter Lebensraum sind Streuobstanlagen mit alten, hochstämmigen Kirschbäumen.</p>   | <p>Eine abgängige Vogel-Kirsche steht in dem Bereich, der für die Anbringung des Habitatbaumstammes vorgesehen ist. Zwei weitere Kirschbäume, von denen einer bereits Baumhöhlen aufweist, wurden im Bereich Waldhausen in einem Abstand von ca. 500 m zur geplanten Angurtstelle festgestellt.</p> |
|  | <p>- Zur Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Ein Kurzbericht ist spätestens 3 Monate nach Abschluss der Maßnahmen an die untere Naturschutzbehörde zu senden.</p>   | <p>Die Durchführung einer ökologischen Baubegleitung wird von der Stadt übernommen und zudem als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>   |

|  |   |
|--|---|
| <p>- Immissionsschutz:<br/>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.</p> <p>Die von den Plangebieten Wissenschafts- und Technologiepark „Obere Viehweide“ und „Horem Nord“ ausgehenden Emissionen sowie die auf die Gebiete einwirkenden Immissionen wurden gutachterlich untersucht; ebenso wurde die gewerbliche Geräuschvorbelastung ermittelt. Eine signifikante Erhöhung der bereits bestehenden Vorbelastung ist mit der Ausweisung der beiden Plangebiete nicht verbunden. Unter Berücksichtigung der festgelegten Geräuschkontingentierung und der geplanten Schallschutzmaßnahmen sind die Belange des Immissionsschutzes ausreichend berücksichtigt.</p>   | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>  |
| <p>- Niederschlagswasserbeseitigung:<br/>Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p> <p>Für den Bereich des Bebauungsplangebietes „Wissenschafts- und Technologiepark“ liegt eine wasserrechtlich genehmigte Konzeption vor (Wasserrechtliche Erlaubnis vom 21.06.2016). Diese sieht vor, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser über ein Regenrückhaltebecken (RRB) mit vorgeschalteter Sedimentationsanlage mit einem Drosselabfluss von 400 l/s in die bestehende Regenwasserkanalisation zum Hochwasserrückhaltebecken „Täglesklinge“ und von dort in den Gutleuthausbach einzuleiten.</p> <p>Der Begründung (des Bebauungsplanes) ist zu entnehmen, dass nun zusätzlich auch ein Teil des Niederschlagswassers aus dem Baugebiet „Horem Nord“ (Niederschlagswasser der Bauflächen an der Waldhäuser Straße) dem im Bau befindlichen RRB „Obere Viehweide“ zugeführt werden soll. In der Begründung wird weiter ausgeführt, dass aufgrund der beschränkten Kapazität des RRB das Niederschlagswasser nur gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet werden darf. Das notwendige Maß der Drosselung wird in den textlichen Festsetzungen nicht geregelt. In der ebenfalls vorgelegten Entwässerungskonzeption des Büros Heberle (Mai 2017) wird dagegen ausgeführt, dass das Niederschlagswasser ohne vorherige Drosselung dem RRB zuge-</p> | <p>Die rechtlichen Voraussetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Unterlagen für die wasserrechtliche Erlaubnis des zusätzlichen Regenrückhaltebeckenvolumens von 70 m<sup>3</sup> werden derzeit aufbereitet und voraussichtlich November 2017 zur Genehmigung eingereicht. Gegen die Erlaubnis bestehen augenscheinlich keine Bedenken. Die Entwässerungskonzeption des Büros Heberle (Mai 2017) zeigt unter der damals getroffenen Annahme eines Versiegelungsgrades von ca. 60% auf den Flächen des Horemers, dass unter Beibehaltung der Drosselabgabe am vorgeschalteten Regenrückhaltebecken das anfallende Niederschlagswasser ungedrosselt eingeleitet werden kann, wenn das Rückhaltevolumen des RRB um ca. 70m<sup>3</sup> erhöht wird. Auf dieser Basis wurde die vorliegende Ausführungs-</p> |

|   |  |  |
|---|--|--|
|   | <p>führt werden kann. Aufgrund der zusätzlich anzuschließenden Fläche müsse aber das Rückhaltevolumen des RRB um ca. 70 m<sup>3</sup> erhöht werden, was durch eine Erhöhung des Stauziels erreicht werden soll. Diese Unstimmigkeit muss bereinigt werden.</p> <p>Für die zusätzliche Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Gebiet „Horemer Nord“ über das RRB ist jedenfalls von der Stadt Tübingen eine Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 21.06.2016 zu beantragen.</p> | <p>planung kurzfristig verändert und hergestellt. Entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan ist das auf den an die Waldhäuser Straße angrenzenden Bauflächen zunächst in Summe zurückzuhalten und gedrosselt einzuleiten. Die Begründung des Bebauungsplanes wird zum Satzungsbeschluss insofern ergänzt, als das im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend den Ausführungen der Niederschlagskonzeption jedoch erst ab einem Versiegelungsgrad von 60% zwingend eine Drosselung mit den entsprechenden Abflusswerten auf dem Baugrundstück erforderlich wird.</p>                                    |
|   | <p>- Landwirtschaft: Nördlich des Plangebiets liegen mehrere zusammenhängende Hofstellen mit Tierhaltung. Immissionsschutzrechtliche Abstände sind zu ermitteln und einzuhalten. Sollten weitere Ausgleichsmaßnahmen im Außenbereich geplant werden, bittet die ULB um frühzeitige Beteiligung.</p>  | <p>Die besagten Hofstellen befinden sich in ca. 300 m Entfernung nördlich des geplanten Baugebietes. Das geplante Gebiet liegt auf der eher windabgewandten Seite. In unmittelbarer Nähe zu den Hofstellen befindet sich bereits Wohnbebauung. Erhebliche Immissionsbelastungen sind von dort nicht bekannt. Nach TA-Luft, Kap. 5.4.7.1 wären in 300 m Abstand Tierhaltungsanlagen mit 200 Großvieheinheiten (GV) Geflügel oder 250 GV Schweine möglich. Das ist weit mehr als die tatsächlich stattfindende Viehhaltung. Eine detaillierte Berechnung der Abstände wird daher für unverhältnismäßig erachtet.</p> |
|   | <p>Sollten weitere Ausgleichsmaßnahmen im Außenbereich geplant werden, bittet die ULB um frühzeitige Beteiligung.</p>  | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>   |
| <p>Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart ,<br/>01.09.2017 und<br/>25.10.2017</p> | <p><b><u>Bau- und Kunstdenkmalpflege:</u></b><br/>In Bezug auf das o. g. Planverfahren trägt die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor.</p> <p><b><u>Archäologische Denkmalpflege:</u></b><br/>Der "Horemer" - nach seinem einstigen Besitzer benannt - wird 1535 erstmals genannt.</p>   | <p>Die Umsetzung des Wissenschafts- und Technologieparkes ist von besonderem Interesse für die Stadt Tübingen. Aufgrund dessen ist der Erhalt des Kulturdenkmales nicht möglich. Selbstverständlich werden vor Beginn der Erschließungsarbeiten die gewünschten Bestandsuntersuchungen durchge-</p>  |

Hier sind noch heute Spuren historischer Landwirtschaft zu sehen: Die sogenannten "Wölbäcker" entstanden durch den Einsatz nicht wendbarer Pflüge - charakteristisch sind die tiefen Furchen (Pflugbahn) und die durch Umbrechen erhöhte Ackerkrume. Letztere können bei langjährigem Einsatz eine Höhe von bis zu einem Meter erreichen. Es wird vermutet, dass die Gräben der Entwässerung dienten und die Abgrenzung einzelner Ackerstreifen erleichterten.

Die Wölbäcker auf dem "Horemer" sind zwar nicht die einzigen ihrer Art im Tübinger Stadtgebiet; sie sind aber ungewöhnlich gut erhalten - wahrscheinlich wurden sie frühzeitig in Wiesengelände (heutige Nutzung: Streuobstwiesen) umgewandelt. Sie sind ein erhaltenswertes Zeugnis vorindustrieller Landwirtschaft und Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG (Kartierung und Begründungstext als Anlage). Hier haben sich mittelalterliche Wölbäcker außergewöhnlich gut erhalten, so dass deren Erhaltung aus heimatgeschichtlichen und wissenschaftlichen Gründen im öffentlichen Interesse ist.

Das Landesamt für Denkmalpflege ist aber bereit, von einer unbedingten Erhaltungsforderung abzuweichen und unter Formulierung folgender Bedenken der Zerstörung des Kulturdenkmals zuzustimmen:

Die beantragten Planungen werden zur unwiederbringlichen Zerstörung der Denkmalsubstanz führen. Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir Folgendes an, um dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung von Kulturdenkmalen dennoch bestmöglich gerecht zu werden: Es bedarf vor Beginn jeglicher Erschließungsarbeiten einer Bestandsdokumentation, um wenigstens den dokumentarischen Wert des Kulturdenkmals als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten.

Die Bestandsdokumentation besteht aus einer exakten flächigen Vermessung (3D-Laserscan oder SFM mit adäquater Auflösung) sowie eine Rettungsgrabung, bei der vorrangig ein Profilquerschnitt über die gesamte Ausdehnung des Kulturdenkmals und entsprechend zu dokumentieren ist. Ferner sind bis zu 20 AMS 14C-Datierungsproben aus verschiedenen Aufbauschichten der Wölbäcker zur Altersbestimmung entnehmen und datieren zu lassen.

Die Kosten dieser Maßnahmen und Untersuchungen hat der Vorhabenträger als Verursacher zu tragen (siehe hierzu Strobl/Sieche, "Denkmalschutzgesetz für Baden-Württemberg", 3. Aufl., Stuttgart 2010, Erl. § 8 Randnr. 22 Buchstabe b)). Die Vorgehensweise wird in einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und dem Landesamt für Denkmalpflege geregelt.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmung der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf

führt, um den dokumentarischen Wert des Kulturdenkmals als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten. Hierzu wird die Stadt mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung treffen und in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan auf die notwendigen Untersuchungen hinweisen.

|  |  |  |
|--|--|--|
|  | <p>des vierten Werktages nach der Anzeige, in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung der Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.</p> <p>Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege. Wir bitten, diese Hinweise in die Planungsunterlagen einzufügen.</p>   |  |
| Netze Baden-Württemberg GmbH<br>1, 14.08.2017  | Im Geltungsbereich sind keine Anlagen der Netze BW vorhanden. Wir haben somit keine Einwände gegen den Bebauungsplan.  | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  |
| Netze Baden-Württemberg GmbH<br>2, 09.08.2017  | im Bereich der og. Planung unterhalten wir keine elektrischen Anlagen. Wir haben daher zur Planung keine Anregungen und Bedenken vorzubringen.   | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  |
| Regierungspräsidium<br>Tübingen,<br>20.09.2017 | <p><u>Belange der Raumordnung:</u> Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Tübingen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wissenschafts- und Technologiepark/Horemer Nord“. Die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der Nutzung lassen keine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben erkennen. Es bestehen somit aus Sicht des Einzelhandels keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Planung.</p>  | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  |
|  | <p><u>Belange des Immissionsschutzes:</u> Als Ausfluss der kommunalen Planungshoheit liegt die bauplanungsrechtliche Verantwortung für die vorgesehene Überplanung der fraglichen Flächen und für die Argumentation zur Verminderung des Schutzniveaus der angrenzenden Wohngebiete bei der Stadt Tübingen.</p> <p>Hinsichtlich des Bebauungsplans „Wissenschafts- und Technologiepark/Horemer Nord“ gehen wir davon aus, dass die für den geplanten Standort der (durch das RP als höhere Immissionsschutzbehörde) zu genehmigenden Anlage vorgesehenen Lärmkontingente eine positive Entscheidung (im Hinblick auf das Thema ‚Lärm‘) ermöglichen.</p> <p>Insofern ist diesem, von uns zu vertretenden Belang in der Bauleitplanung ausreichend Rechnung getragen. Außerhalb des Einwirkungsbereichs der vorgesehenen Anlage liegende Aspekte wurden nicht betrachtet. Der Bebauungsplan „Wissenschafts- und Technologiepark/Obere Viehweide“ erfordert von unserer Seite keine ergänzende Stellungnahme.</p> | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Gemeint ist hier offensichtlich die Ansiedlung der Fa. CureVac nördlich der Friedrich-Miescher-Straße im SO 1 im Plangebiet „Wissenschafts- und Technologiepark / Obere Viehweide“. In Kapitel 2.10.1 in Müller-BBM Bericht Nr. M121783/17 sowie im Kapitel 2.1 erläutert, liegen bereits schalltechnische Untersuchungen vor, die eine schalltechnische Verträglichkeit der Fa. CureVac mit der geplanten Kontingentierung nachweisen, so dass hier keine weiteren Bedenken bestehen. |

|  |   |   |
|--|---|---|
|  | <u>Belange des Naturschutzes:</u> Keine Bedenken der Höheren Naturschutzbehörde | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
|--|---|---|

| <b>Öffentlichkeit</b>          | <b>Stellungnahme der Öffentlichkeit</b>   | <b>Stellungnahme der Verwaltung</b>  |
|--------------------------------|---|--|
| Stellungnahme 1,<br>09.09.2017 | Ich spreche mich gegen die geplante Errichtung der Häuser für geflüchtete Menschen im Horemer Nord aus. Begründung:   | Auf die einzelnen Aspekte wird in der Folge eingegangen.   |
|                                | <u>Landschaft/Erholung:</u> Die Streuobstwiese in ihrer jetzigen Form stellt für mich eine wichtige Ressource dar zur Erholung.   | Planungsbedingt kommt es zu einem Verlust des Streuobstbestandes, der als Kulturlandschaftselement zu werten ist. Ein kleinflächiger Streuobstbestand wird im südlichen Vorhabenbereich neu angelegt, welcher auch zur Naherholung genutzt werden kann. Zudem werden bestehende Streuobstwiesen im Bereich der Gemarkung Hagelloch saniert. Die Beeinträchtigungen der Streuobstwiesen im Plangebiet sind daher als ausgeglichen zu werten, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben. Die Flächen Horemer Nord waren im Bebauungsplan Horemer von 1972 als Fläche für Sportanlagen und Spielflächen ausgewiesen und sind seit der Jahrtausendwende Teil des städtebaulichen Entwicklungsbereiches Obere Viehweide, so dass bereits in den vergangenen Jahrzehnten von einer baulichen Nutzung der Flächen auszugehen war.   |
|                                | <u>Sicherheit:</u> Bei der geplanten Ansiedlung einer hohen Zahl von geflüchteten Menschen ohne Familien (in einem Ghetto!) fühle ich mich in dem Viertel nicht mehr sicher, insbesondere beim Weg von der Bushaltestelle oder zum Spazieren gehen. | Am Standort sollen rund 90 geflüchtete Menschen untergebracht werden, so dass nicht von einer Ghettoisierung gesprochen werden kann. Dabei wird es sich nicht nur um junge Männer handeln. In den Gebäuden werden auch Familien untergebracht. Auf den beiden Grundstücken für Geflüchtete werden Spielplätze und Freiräume zum Aufenthalt vorgesehen. Der Standort Horemer Nord ist auch 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 der Stadt werden sich um die Integration der geflüchteten Menschen kümmern. Das Konzept der Stadt 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 |



|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <p>soll die bestehende Infrastruktur, wie Stadtteiltreffs und Beratungsdienste, genutzt werden. Ein differenziertes Konzept der Einweisung, der Vermittlung in etwaigen Konfliktfällen und die Zusammenarbeit mit ehrenamtlichen Unterstützerkreisen liegen dieser Arbeit zu Grunde. Sie wird durch Hausmeisterdienste ergänzt. Insofern geht die Stadt von einer bestmöglichen Integration der Geflüchteten aus.</p>  |
|  | <p>aus 1. und 2. folgt eine Wertminderung meiner Eigentumswohnung.</p>   | <p>Die Wertentwicklung von Grundstücken ist von vielen Einflussfaktoren abhängig, die nicht monokausal abgeschätzt werden können. Bei der Verkehrswertermittlung ist unter anderem das Umfeld als Lagemerkmal von Grundstücken zu berücksichtigen. Eine Minderung der Grundstückswerte im Umfeld des Plangebietes wäre allenfalls vorstellbar, wenn durch die Baumaßnahme insgesamt ein sozial benachteiligtes Quartier entstehen würde. Die Einleitung eines solchen Segregationsprozesses ist auch aufgrund der kleinteiligen Standortplanung in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem bestehenden Wohngebiet jedoch nicht zu erwarten. Ansonsten wirken sich derzeit hauptsächlich die Entwicklungen auf dem Finanzmarkt, die verbesserte Wirtschaftslage und die allgemeine Wohnraumknappheit wertsteigernd auf den Tübinger Grundstücksmarkt aus. Aufgrund dessen ist nicht mit erheblichen Wertminderungen zu rechnen.</p>  |
| <p>Stellungnahme 2,<br/>17.09.2017</p> | <p>Als Vorsitzende des vom Ortschaftsrat Bebenhausen eingesetzten „Arbeitskreises Verkehr“ gebe ich zu den oben genannten Bebauungsplänen die folgende Stellungnahme ab:<br/>Der Teilort Bebenhausen wird von der geplanten Neubebauung indirekt in einem ganz erheblichen Maße betroffen sein.<br/>Begründung: Schon jetzt werden die Schönbuchstraße im Ort und der Rittweg als Abkürzung vom Durchgangsverkehr aus Richtung Böblingen und Waldenbuch nach Waldhäuser Ost, zu den Kliniken und zur Morgenstelle genutzt, was insbesondere in den Stoßzeiten zu einer sehr erheblichen Verkehrsbelastung mit allen negativen Konsequenzen für die Anwohner führt. Durch die geplante Bebauung ist mit einer erheblichen Zunahme dieses Durchgangsverkehrs zu rechnen, da sich in beiden Baugebieten Firmen ansiedeln werden.<br/>Bereits im Vertrag über die Eingemeindung des Orts nach Tübingen im Jahr 1974 ist Bebenhausen zugesichert worden, dass die Anbindung von Wald-</p> | <p>Zunächst ist richtigerweise festzustellen, dass die Route von Norden kommend über den Rittweg kürzer (kürzere Länge und kürzere Reisezeit) ist als über die Verbindung Stuttgarter Straße / Wilhelmstraße/ Nordring. Andererseits führen die Navis / Routenplaner partout nicht über den Rittweg, weil er nicht immer offen (u.a. im Winter zeitweise gesperrt) und nicht als Durchgangstraße ausgeschildert ist. Der Schleichverkehr kann also nur aus den Pendler (ortskundigen) bestehen, aber nicht aus den ortsunkundigen Autofahrern. Diese Erkenntnisse sowie vorhandene Verkehrszählungen wurden in das Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan eingebracht. Diese Annahme wird auch durch den derzeit geplanten verkehrsberuhigten Bereich „Am Ziegelberg“ in Bebenhausen gestützt, welcher zu einer Reduzierung des Durchgangsverkehrs beiträgt. Aus diesem wird ersichtlich, dass der planbedingte Neuverkehr in Richtung Norden, der Waldhäuserstraße mit lediglich 150 KfZ/24h im Prognose-Planfall vernachlässigbar gering ist und somit keine relevanten Neuverkehre auf den</p> |

|  |   |   |
|--|---|---|
|  | <p>häuser-Ost an die damalige B 27 nicht durch die Ortslage von Bebenhausen geführt werden dürfe. Die geplante Umgehungsstraße wurde jedoch nie gebaut, so dass dieser Zustand heute die Realität ist, mit allen negativen Folgen für den Ort.</p> <p>Wir bitten die zuständigen Gremien, dafür Sorge zu tragen, dass dieser Zustand sich durch die geplanten neuen Baugebiete nicht noch mehr verschlechtert und dass als Begleitmaßnahme zu der geplanten Bebauung die Zufahrt von Bebenhausen über den Rittweg nach Waldhäuser-Ost für den Durchgangsverkehr gesperrt wird. In diesem Zusammenhang erlaube ich mir, darauf hinzuweisen, dass Bebenhausen seit 1975 als denkmalgeschützte Gesamtanlage nach § 18 Denkmalschutzgesetz ausgewiesen ist und dass diese durch den Durchgangsverkehr erheblich beeinträchtigt wird.</p>  | <p>angesprochenen Straßenachsen zu erwarten sind. Das Plangebiet wird insbesondere über den Nordring in Ost- und Westrichtung an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Eine signifikante Verschlechterung für die Bestandssituation in Bebenhausen ist deswegen nicht zu befürchten.</p> |
| <p>Stellungnahme 3,<br/>12.09.2017</p> | <p>Das 1-Familienwohnhaus Waldhäuser Straße 73 und das mit einem Wohngebäude bebauten Grundstücks Horemer 19 grenzen unmittelbar an das Plangebiet an.</p> <p>Nach dem vorliegenden Planentwurf soll die gesamte Fläche als Sondergebiet mit der besonderen Zweckbestimmung „Wissenschafts- und Technologiepark“ festgesetzt werden. Dabei soll, wie der Begründung zum Bebauungsplanentwurf zu entnehmen, die Spezifizierung auf entwicklungs-, wissenschafts- und forschungsorientierte Unternehmungen und Einrichtungen und die darauf orientierten Zusatznutzungen festgesetzt werden. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung soll dabei das Plangebiet in die Sondergebiete I – IV gegliedert werden, wobei im Sondergebiet III und IV der Bedarf für Ergänzungs- und Versorgungseinrichtungen des Wissenschafts- und Technologieparks im Bereich „Boarding/Beherbergung/Gästehaus“ festgesetzt werden. Zusätzlich soll im Sondergebiet IV eine auf die Dauer von 12 Jahren befristete Unterbringung von geflüchteten Personen zulässig sein.</p> <p>Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist dabei eine hochverdichtete Bauweise geplant.</p> <p>Die an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke unserer Mandanten wie auch das der sonstigen anliegenden Wohnnutzer liegen im Bereich eines Bebauungsplans bzw. Ortsbauplans, der von der Art der baulichen Nutzung ein reines Wohngebiet festsetzt bzw. als solches zu bewerten ist.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>  |

1. Zunächst ist zu rügen, dass der vorliegende Bebauungsplan weder aus dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Tübingen-Reutlingen, 120./130.-Änderung (22.5.2015/6.3.2015) noch aus dem städtebaulichen Rahmenplan entwickelt wurde.

Nach der diesbezügliche vorbereitenden Bauleitplanung ist für das Plangebiet eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wissenschafts- und Technologiepark“ vorgesehen. Betrachtet man nun die für das Plangebiet vorgesehene zukünftige Nutzung, so hat diese in wesentlichen Teilen nichts mit den „eigentlichen“ städtebaulichen Zielen, insbesondere nichts mit der Zweckbestimmung „Wissenschafts- und Technologiepark“ gemein. Fakt ist vielmehr, dass ein wesentlicher Teil des Plangebiets, nämlich der westliche, durch einen Grüngürtel vom östlichen Teil des Plangebiets abgetrennte Teil des Bebauungsplangebiets, auf 4 von insgesamt 5 überbaubaren Grundstücksflächen, die Nutzung „Boarding/Beherbergung/Gästehaus“ vorsieht, und ergänzend dazu auf die Dauer von 12 Jahren auf 2 dieser 5 überbaubaren Flächen Wohnen als zulässige Nutzung vorsieht. Berücksichtigt man in diesem Zusammenhang weiter, dass es keinerlei planungsrechtliche Definition der insoweit aufgeführten Begriffe „Boarding“ bzw. „Gästehaus“ gibt, so deutet auch hinsichtlich der zukünftigen Gesamtnutzung im Sondergebiet III und IV alles auf die Zulassung der Nutzung Wohnen hin, was mit dem Sondergebietszweck „Wissenschafts- und Technologiepark“ nichts zu tun hat. Das Gleiche gilt selbst für den Fall, dass man dies im Sondergebiet III und IV nach Ablauf der vorgesehenen 12-jährigen Wohnnutzung künftig zulässige Nutzung unter den planungsrechtlichen Begriff des Beherbergungsbetriebs subsumieren würde. Dies würde bedeuten, dass auf 4 von insgesamt 6 überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet Beherbergungsbetriebe (oder aber Wohnnutzungen, sh. oben) zulässig wären, was den planungsrechtlichen Zielen sowohl des Flächennutzungsplans als auch des städtebaulichen Rahmenplans zuwiderläuft und damit auch nicht vereinbar ist. Es wird deshalb ausdrücklich gerügt, dass der vorliegende Planentwurf gegen das städtebauliche Entwicklungsgebot verstößt.

Es wird zu unrecht davon ausgegangen, dass es sich bei der im Sondergebiet III und IV zugelassenen Nutzung um „Wohnen“ handle. Nach der textlichen Festsetzung I.1 (5) werden ausdrücklich nur „Beherbergungsbetriebe“ zugelassen. Dadurch wird klargestellt, dass es sich auch bei den sog. Boarding-Houses oder Apart-Hotels um Gewerbebetriebe handeln muss. Es ist zwar richtig, dass die Bezeichnung als Boarding-House für dessen planungsrechtliche Einordnung ohne Bedeutung ist (VGH BW, B.v. 03.08.2017 – 5 S 1030/17. Deshalb wird die zulässige Nutzung durch den Begriff des „Beherbergungsbetriebs“ definiert. Er ist in Abgrenzung zum Wohnen dadurch gekennzeichnet, dass Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese typischerweise eine Häuslichkeit begründen (vgl. BVerwG, B.v. 31.07.2013 – 4 B 8.13 -). Nur solche Betriebe sind zulässig. Darunter können auch Boarding-Houses oder Apart-Hotels fallen können, die zweitweises Wohnen oder wohnartig genutzt werden, wenn sie diese Definition erfüllen. Bei der Festsetzung eines Sondergebiets nach § 11 BauN-VO ist die Stadt an den Katalog der Nutzungsarten der Baunutzungsverordnung nicht gebunden. Soweit sie einen Begriff aus diesem Katalog verwendet, ist sie nicht gehindert ihn anhand der besonderen Zweckbestimmung des Sondergebiets abzuwandeln (BVerwG, B.v. 08.05.1989 – 4 B 78/89 -). Von dieser Möglichkeit macht die Stadt bei der Festsetzung I.1(5) Gebrauch. Schon im Begleitbericht zu den vorbereitenden Untersuchungen für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Obere Viehweide“ wird der Komplex „Boarding/Beherbergung/Gästehaus“ als Ergänzung- und Versorgungseinrichtung zum Technologiepark benannt (S. 30 des Berichts). Diese Nutzungen decken sich also mit der im Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wissenschafts- und Technologiepark“ und sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Soweit es um die planungsrechtliche Festsetzung I.1(6) geht, wonach im SO IV zusätzlich Unterkünfte für Geflüchtete allgemein zulässig sind, handelt es sich um Randkorrekturen des Flächennutzungsplanes auf der konkreteren Planungsstufe des Bebauungsplanes, die auf dem Hintergrund der Sonderregelungen des § 246 BauGB ohne Verstoß gegen das Entwicklungsgebot möglich sind.

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | <p>2. Des Weiteren ist — vor die Klammer gezogen — zu rügen, dass die zeichnerischen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs (nicht behebbare) Mängel aufweisen. Nach dem vorliegenden Planentwurf sollen im Plangebiet in den Sondergebieten I — IV unterschiedliche Nutzungen festgesetzt werden, die nach Art und Maß abzugrenzen sind. Diese Abgrenzung erfolgt dabei im Wesentlichen durch die sog. Perlenschnur, Planzeichen 15.14 der Anlage zur Planzeichenverordnung 2011. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält kein diesbezügliches Planzeichen 15.14 zur Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen, es fehlt insoweit an einer eindeutigen zeichnerischen Trennung unterschiedlicher Nutzungen. Dies würde für den Fall eines entsprechenden Satzungsbeschlusses zur Nichtigkeit des Bebauungsplans mangels Bestimmtheit führen (so etwa OVG NRW, Urt. v. 10.10.1997 — 7 a D104/95.NE —).</p>   | <p>Die hier in Rede stehende fehlende Perlenschnur bezieht sich auf den in der im Internet und in der Sitzungsvorlage für den Planungsausschuss veröffentlichte Entwurfsfassung des Bebauungsplanes. In der ausgelegten Entwurfsfassung war das Planzeichen dargestellt. Unabhängig davon ist auch ohne dieses Planzeichen der Plan hinreichend bestimmt. Das Planzeichen (die Strichlinie) ist im zeichnerischen Teil identisch mit den Ausführungen in der Legende (beides mal ohne die „Knödelpunkte“). In der Legende ist zudem der Zweck der Festsetzung bestimmt. Die Begrenzungslinien unterscheiden sich von den bestehenden Grundstücksgrenzen dergestalt, dass an den Endpunkten der Grundstückslinien ein „Kringel“ steht. Ferner wird aus der Planzeichnung ersichtlich, dass es sich bei den „Strichen“ um eine planerische Festsetzungen handeln muss, da diese nicht der darunter liegenden Struktur der vorhandenen Flurstücke übereinstimmt, sondern bewusst der geplanten Baufeldeinteilung (rechtwinklig zur Straße Horemer) folgt. Bei unbefangener Auslegung ist der Strich somit als Trennlinie zwischen unterschiedlichen Festsetzungen eindeutig zu erkennen. Die Anregung wird aber aufgenommen und die Planzeichnung redaktionell für den Satzungsbeschluss geändert.</p> |
|  | <p>3. Wie bereits unter Ziffer 1 dargelegt, entspricht der vorliegende Planentwurf nicht den Zielen des Flächennutzungsplans und des städtebaulichen Rahmenplans, nach denen im Plangebiet Betriebe im Bereich „Life-Science“ sowie Erweiterungsmöglichkeiten für die von der TTR bereits entwickelten baulichen Anlagen ermöglicht werden sollen. Insofern liegt keine Übereinstimmung dieser Planungsziele mit den nunmehr geplanten Festsetzungen vor, sodass eine in sich widersprüchliche Bauleitplanung vorliegt.</p> <p>4. Unabhängig davon liegen mit den nunmehr im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen auch nicht die Voraussetzungen dafür vor, das Plangebiet (insgesamt) als Sondergebiet festzusetzen. Gemäß §§ 10 f BauGB sind als Sondergebiete diejenigen Gebiete festzusetzen, die sich nach Art der baulichen Nutzung wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 — 9 BauNVO unterscheiden. Betrachtet man nun die vorgesehenen Festsetzungen über die zulässige Art der baulichen Nutzung, so zeigt sich ohne Weiteres,</p> | <p>Zunächst wird auf die Stellungnahme zu Ziffer 1 verwiesen. Des Weiteren ist die Anmerkung zu verneinen, das Plangebiet habe nicht als Sondergebiet festgesetzt werden können. Die Anmerkung beachtet nicht, dass sämtliche Nutzungen im Sondergebiet zu betrachten sind. Das Gebiet ist gegliedert, bleibt jedoch ein einheitliches Sondergebiet. Die Zweckbestimmung des Sondergebietes lässt sich durch keines der Baugebiete realisieren. Auch durch die Abweichungsmöglichkeiten in § 1 Abs. 4 – 10 BauNVO lässt sich z.B. ein Gewerbegebiet nicht durch typisierende Festsetzungen dem Zweck des Sondergebiets unterwerfen. Im Übrigen wären in einem Gewerbegebiet Apart-Hotels und Boarding-Houses unzulässig, wenn darin eine wohnungsähnliche Nutzung stattfindet. Dies lassen jedoch die Festsetzungen I.1(5) zu. Die Einwendungen der Stellungnahme basieren auf der Annahme, in dem Sondergebiet wäre „Wohnen“ als planungsrechtliche Art der Nutzung zugelassen. Dies ist jedoch gerade nicht der Fall. Es</p>  |

dass sich das Plangebiet von der Art der baulichen Nutzung nicht wesentlich von den Baugebieten nach §§ 2 — 9 BauNVO unterscheidet. Tatsache ist, dass nach den geplanten Festsetzungen im als Sondergebiet I und Sondergebiet II bezeichneten Bereich Nutzungen zugelassen werden sollen, die — wie die geplante Wohnnutzung und Ansiedlung von wohnähnlichen Beherbergungsbetrieben sowohl in Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO als auch in urbanen Gebieten gemäß § 6 a BauNVO zulässig sind. Die Festsetzung eines Sondergebiets für diese (gleichrangigen) Nutzungsfestsetzungen ist nicht zulässig, da § 11 BauNVO gerade nicht zu Festsetzungen von Mischgebieten besonderer Art ermächtigt (vgl. dazu BVerwG, Urt. v. 18.2.1983 — 4 C 18.81).

Dabei ist insbesondere festzuhalten, dass nach allgemeiner Ansicht die Nutzung „Wohnen“ den Baugebieten nach §§ 2 — 9 BauNVO vorbehalten ist und dementsprechend für die Zulässigkeit der Ausweisung eines Sondergebiets Grundvoraussetzung ist, dass ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der in keinem Gebietstyp der BauNVO verwirklicht werden kann (so BVerwG, Urt. v. 29.9.1978 — 4 C 30.76, Urt. v. 14.4.1989 — 4 C 52.85).

Tatsächlich verlässt der Bebauungsplanentwurf durch die vorgesehene Nutzung von 4 der insgesamt 6 überbaubaren Grundstücksflächen mit der Nutzungsart „Boarding/Beherbergung/Gästehaus“ nicht nur die eigentliche Zweckbestimmung des Sondergebiets, sondern zeigt, dass in wesentlichen Teilen des Plangebiets eine Nutzung vorgesehen ist, die allgemein zulässig ist in verschiedenen Baugebieten der Baugebietsarten der §§ 2 — 9 BauNVO. Soweit in der Begründung zum Planentwurf darauf abgehoben wird diese Nutzungsarten sollten eine Ergänzungsfunktion zu der „eigentlichen“ Nutzungsart „Wissenschafts- und Technologiepark“ darstellen, so ist dies offenkundig nicht der Fall. Wie bereits eingangs dargelegt, kennt das Bauplanungsrecht, insbesondere die Baunutzungsverordnung, den Begriff des „Boarding-House“ bzw. „Gästehauses“ nicht. Vielmehr handelt es sich bei diesen Nutzungsarten entweder um die Nutzungsart „Wohnen“ oder aber um die Nutzungsart (wohnähnlicher) „Beherbergungsbetrieb“. Unter welche dieser Nutzungsarten ein „Boarding-House“ oder „Gästehaus“ jeweils zu subsumieren ist, hängt nach der einschlägigen Rechtsprechung im Wesentlichen davon ab, wie die jeweilige bauliche Anlage geprägt ist. Insbesondere wird die Qualifizierung davon abhängig gemacht, ob in der jeweiligen Einheit ein eigenständiges

kann im Übrigen darauf hingewiesen werden, dass der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg beim Vorgängerbebauungsplan (Bereich Obere Viehweide) keinen Anlass gefunden hat, die SO-Festsetzung zu beanstanden.

Im Übrigen wird verkannt, dass „Boarding-Houses“ im gesamten Plangebiet hätten zulassen werden können. Sie wurden auf den westlichen Bereich des Plangebiets beschränkt, weil dadurch ein verträglicher Puffer zum anschließenden Wohngebiet entsteht.

Die Stellungnahme geht zu Unrecht davon aus, bei der im Sondergebiet III und IV zugelassenen Nutzung handele es sich um „Wohnen“. Nach der textlichen Festsetzung I.1 (5) werden ausdrücklich nur „Beherbergungsbetriebe“ zugelassen. Dadurch wird klargestellt, dass es sich auch bei den sog. Boarding-Houses oder Apart-Hotels um Gewerbebetriebe handeln muss. Es ist zwar richtig, dass die Bezeichnung als Boarding-House für dessen planungsrechtliche Einordnung ohne Bedeutung ist (VGH BW, B.v. 03.08.2017 – 5 S 1030/17. Deshalb wird die zulässige Nutzung durch den Begriff des „Beherbergungsbetriebs“ definiert. Er ist in Abgrenzung zum Wohnen dadurch gekennzeichnet, dass Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese typischerweise eine Häuslichkeit begründen (vgl. BVerwG, B.v. 31.07.2013 – 4 B 8.13 -). Nur solche Betriebe sind zulässig. Darunter können auch Boarding-Houses oder Apart-Hotels fallen können, die zweitweises Wohnen oder wohnartig genutzt werden, wenn sie diese Definition erfüllen. Bei der Festsetzung eines Sondergebiets nach § 11 BauNVO ist die Stadt an den Katalog der Nutzungsarten der Baunutzungsverordnung nicht gebunden. Soweit sie einen Begriff aus diesem Katalog verwendet, ist sie nicht gehindert ihn anhand der besonderen Zweckbestimmung des Sondergebiets abzuwandeln (BVerwG, B.v. 08.05.1989 – 4 B 78/89 -). Von dieser Möglichkeit macht die Stadt bei der Festsetzung I.1(5) Gebrauch. Schon im Begleitbericht zu den vorbereitenden Untersuchungen für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Obere Viehweide“ wird der Komplex „Boarding/Beherbergung/Gästehaus“ als Ergänzungs- und Versorgungseinrichtung zum Technologiepark benannt (S. 30 des Berichts). Diese Nutzungen decken sich also mit der im Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wissenschafts-

Wohnen möglich ist (etwa durch die Versorgungsmöglichkeit mit einer eigenen Küche) oder aber ob lediglich ein Übernachten in der Baulichkeit mit oder ohne zentrale Versorgung erfolgt. Wie der Begründung zum Bebauungsplan als auch den Medienberichten zu entnehmen, hat die Universitätsstadt Tübingen als Eigentümerin der einschlägigen Sondergebietsflächen Kaufoptionen an Investoren vergeben mit bestimmten baulichen Vorgaben. Danach sollen in den beiden überbaubaren Flächen des Sondergebiets IV Wohnungen errichtet werden, und zwar für insgesamt 90 (oder sogar 150) Einzelpersonen. Da die entsprechenden Vereinbarungen zwischen der Universitätsstadt Tübingen und den Investoren nicht bekannt sind, ist die konkrete Anzahl der geplanten und vorgegebenen Wohnungen nicht bekannt, aufgrund der Belegung mit Einzelpersonen wird jedoch davon ausgegangen, dass hier zumindest 45 – 90 Wohneinheiten in diesen beiden überbaubaren Grundstücksteilen entstehen sollen. Auch wenn diese Wohnungen nach dem planerischen Willen einer zeitlich beschränkten Nutzung zugeführt werden sollen (dazu später), so ist – sollte in den einschlägigen Verträgen keine Rückbauverpflichtung seitens der Investoren bestehen – der Zustand der Wohneinheiten nach Ablauf der Wohnnutzungszeit identisch mit der Folge, dass auch in der Folgezeit, gleichgültig, wie man die Nutzung auch benennt, sich an der Nutzungsform Wohnen nichts ändern wird. Wie dargetan, ist diese Nutzungsform jedoch im Sondergebiet „Wissenschafts- und Technologiepark“ nicht zulässig. Zwar mag als Ergänzungseinrichtung zum Wissenschafts- und Technologiepark ein Beherbergungsbetrieb auch in einem entsprechenden Sondergebiet zulässig sein, 4 Gebäude mit dann insgesamt zumindest 90 – 150 Wohneinheiten dienen jedenfalls unter keinem Blickwinkel dem Sondergebiet „Wissenschafts- und Technologiepark“ als Ergänzungs- und Versorgungseinrichtung.

Fakt ist vielmehr, dass die zunächst zeitlich begrenzte Nutzungsart Wohnen im Sondergebiet IV, die parallel dazu zulässige Nutzungsart „Boarding-House/Beherbergung/Gästehaus“ im Sondergebiet III insgesamt letztlich ein „verkapptes“ Wohngebiet darstellen, bestenfalls jedoch ein „Sondergebiet Beherbergungsbetriebe“, jedenfalls keine Ergänzungseinrichtung für den Wissenschafts- und Technologiepark. Ein etwaiger Bedarf in diesem Umfang wurde offenkundig weder ermittelt, noch ist er realistisch und nachweisbar. Wenn überhaupt, so würde mit diesen Nutzungsmöglichkeiten jedenfalls

und Technologiepark“ und sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

|  |   |   |
|--|---|---|
|  | <p>nicht der Bedarf des Sondergebiets, sondern des gesamten Stadtgebiets gedeckt.</p>   |   |
|  | <p>5. Des Weiteren ist zu rügen die gemäß I 1 Abs. 6 der planungsrechtlichen Festsetzungen vorgesehene und befristete Festsetzung hinsichtlich der Art der zulässigen baulichen Nutzung. Danach sollen im Sondergebiet IV gestützt auf § 9 Abs. 2 BauGB für einen Zeitraum von 12 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zusätzlich Unterkünfte für Geflüchtete allgemein zulässig sein. Wie bereits ausgeführt, ist vom Grundsatz her in einem Sondergebiet nach § 11 BauNVO, dass wie im vorliegenden Fall der Zweckbestimmung „Wissenschafts- und Technologiepark“ dienen soll, eine wohnähnliche („Boarding-House“, „Gästehaus“) oder wie in SO IV nun geplant rein wohnliche Nutzung unzulässig, da diese Nutzungsarten den sonstigen Baugebieten der §§ 2 ff BauNVO vorbehalten sind. § 9 Abs. 2 BauGB eröffnet nun zwar die planungsrechtliche Möglichkeit, unter bestimmten Voraussetzungen planungsrechtliche Festsetzungen zu treffen, wonach bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig sind. Die insoweit engen gesetzlichen Voraussetzungen für eine solche Festsetzung sind jedoch im vorliegenden Fall nicht gegeben. Dies aus mehreren Gründen: Zunächst ist zu beachten, dass im jeweiligen Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung und deren Zulässigkeit grundsätzlich typisierend durch Festsetzungen der Baugebiete nach den § 2 ff BauNVO erfolgt und nach allgemeiner Ansicht nur unter den engen Voraussetzungen des § 1 Abs. 4 – 10 BauGB oder im Fall von Sondergebietsfestsetzungen der §§ 10 und 11 BauNVO auf bestimmte bauliche Nutzungen bezogen erfolgt (vgl. dazu statt aller Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, § 9 Rdn. 2 g ff). Das bedeutet, dass sich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB auch nur auf Festsetzungen auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung und auf die sich aus den Festsetzungen der Baugebiete nach den §§ 2 – 9 BauNVO ergebenden Zulässigkeiten von baulichen Nutzungen und Anlagen und bei Festsetzungen von Sondergebieten nach §§ 10 und 11 BauNVO auf die dort festgesetzten baulichen Anlagen und Nutzungen beziehen kann. D. h., dass § 9 Abs. 2 BauGB nicht den Sinn und Zweck erfüllt, über die in § 1 Abs. 4 – 10 BauNVO aufgeführten Voraussetzungen hinaus eine konkretisierende Festsetzung von Nutzungen und Anlagen vorzunehmen. Dementspre-</p> | <p>Soweit die Stellungnahme rügt, die befristete Festsetzung, die Unterkünfte für Geflüchtete auf die Dauer von 12 Jahren im SO IV zulässt, sei mit der Sondergebietsfestsetzung „Wissenschafts- und Technologiepark“ nicht zu vereinbaren, wird übersehen, dass die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts eine Kombination verschiedener Nutzungsarten zulässt, wenn sich deren Verträglichkeit aus den Regelungen der Baunutzungsverordnung, namentlich aus der Zweckbestimmung der Baugebiete ergibt (vgl. BVerwG, B.v. 09.06.2016 – 4 B 8/16). Aus den Sonderregelungen in § 246 BauGB lässt sich der gesetzgeberische Wille entnehmen, Unterkünfte für Geflüchtete in allen Baugebieten zuzulassen, um die mit dem Flüchtlingsthema verbundene Unterkunftsproblematik lösen zu können. Daraus lässt sich der Schluss ziehen, dass auch in einem Sondergebiet „Wissenschafts- und Technologiepark“ derartige befristete Nebennutzungen zugelassen werden können. Dafür spricht auch, dass sich die langfristig als Beherbergungsbetriebe festgesetzten Nutzungen eignen, vorübergehend als Flüchtlingsunterkünfte zu dienen. Der Beherbergungscharakter bleibt auch dann erhalten, wenn darin zeitweise Flüchtlinge wohnen bzw. die Unterkünfte von Flüchtlingen wohnähnlich genutzt werden. Die befristete Nutzung der späteren Beherbergungsbetriebe steht also dem Charakter des Sondergebiets nicht entgegen. Die befristete Festsetzung betrifft auch einen „besonderen Fall“ im Sinne des § 9 Abs. 2 BauGB. Die Sonderregelungen des § 246 BauGB belegen augenfällig, dass es sich bei der Bewältigung des „Flüchtlingsthemas“ um einen besonderen Fall handelt. Er impliziert zugleich den städtebaulichen Grund für die getroffene Festsetzung.</p> <p>Die Annahme, § 9 Abs. 2 BauGB könne nur dann als Rechtsgrundlage herangezogen werden, wenn im Plangebiet städtebauliche Missstände zu erwarten sind, findet in der juristischen Literatur und Rechtsprechung keine Bestätigung. Sie ergibt sich auch nicht aus dem Wortlaut des Gesetzes. Klarstellend ist darauf hinzuweisen, dass die Stadt an dem Bebauungsplan auch dann festhält, wenn die befristete Festsetzung nicht zur Anwendung kommt oder entfällt.</p> |

|  |   |   |
|--|---|---|
|  | <p>chend kommt eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB nur in den Fällen überhaupt rechtmäßigerweise in Betracht, in denen eine der in § 1 Abs. 4 — 10 BauNVO bezeichneten Fallgestaltungen vorliegt. Wie diesen Fallgestaltungen wiederum zu entnehmen, gelten diese nur für die Baugebiete gemäß §§ 2 — 9 BauNVO, nicht jedoch für Sondergebiete. Das wiederum bedeutet, dass bei Festsetzungen eines Sondergebiets nach § 11 BauNVO die befristete Zulassung von Nutzungen/baulichen Anlagen nach § 9 Abs. 2 BauGB (nur) dann zulässig ist, wenn diese Nutzung/bauliche Anlage auch von der Nutzungsart des Sondergebiets abgedeckt ist. Es sind demnach in einem Sondergebiet Befristungen nach § 9 Abs. 2 BauGB zwar grundsätzlich denkbar und festsetzbar, die jeweilige Nutzung muss sich jedoch auf den Zweck des Sondergebiets — hier: Wissenschafts- und Technologiepark — beziehen. Dies ist bei der vorgesehenen Festsetzung „Wohnen“ offenkundig nicht der Fall.</p> <p>Hinzu kommt, dass eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB nur in besonderen Fällen zulässig ist. Ein solcher besonderer Fall im Sinne des § 9 Abs. 2 BauGB liegt dabei ebenfalls nicht vor. Der Beschlussvorlage und der Begründung zum Bebauungsplanentwurf ist diesbezüglich jedenfalls nichts zu entnehmen. Des Weiteren ist Voraussetzung für eine Vorgehensweise nach § 9 Abs. 2 BauGB, dass für die Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB ein städtebaulicher Grund vorliegen muss (Ernst-Zinkahn-Bielenberg, aaO, Rdn. 241 b). Auch ein solcher städtebaulicher Grund wird für die vorgesehene Festsetzung nicht gesehen.</p> |   |
|  | <p>Letztlich kommt die Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB nur dann in Betracht, wenn ansonsten im <u>Plangebiet</u> städtebauliche Missstände zu erwarten wären, was ebenfalls nicht der Fall ist. Schlussendlich kommen befristete Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB zulässigerweise dann nicht in Betracht, wenn nach Ablauf der Befristung vernünftigerweise nicht mit einer Aufgabe dieser Nutzung gerechnet werden kann, womit zweifelsohne die Grundzüge der Planung tangiert wären. Betrachtet man die vorgesehene planungsrechtliche Festsetzung einerseits, den Umstand, dass Grundstückseigentümer der Flächen im Sondergebiet IV die Universitätsstadt Tübingen ist und des Weiteren, dass bereits bei der Ersterrichtung von Neubauvorhaben diese dem Wohnen dienen sollen, so ist nicht erkennbar, wie es realistisch nach Ablauf von 12 Jahren zu einem</p>   | <p>Die Annahme, § 9 Abs. 2 BauGB könne nur dann als Rechtsgrundlage herangezogen werden, wenn im Plangebiet städtebauliche Missstände zu erwarten sind, findet in der juristischen Literatur und Rechtsprechung keine Bestätigung. Sie ergibt sich auch nicht aus dem Wortlaut des Gesetzes.</p> <p>Änderungen am Bebauungsplanentwurf werden somit nicht erforderlich.</p> <p>Klarstellend ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Stadt an dem Bebauungsplan auch dann festhält, wenn die befristete Festsetzung nicht zur Anwendung kommt oder entfällt.</p> |



|  |  |  |
|--|--|--|
|  | <p>Wechsel der Nutzungsart „Wohnen“ kommen soll. Zusammenfassend ist demnach festzuhalten, dass die auf § 9 Abs. 2 gestützte zeitliche Begrenzung der Wohnnutzung im Sondergebiet IV in Verbindung mit den Folgenutzungsfestsetzungen im Sondergebiet IV und den Festsetzungen im Sondergebiet III letztlich einen „Etikettenschwindel“ darstellen. Die 4 überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet III und IV, die auch planerisch deutlich durch eine öffentliche Grünfläche von der „eigentlichen“ Sondergebietsfläche „SO I“ getrennt sind, stellen letztlich nichts anderes dar, als ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO oder ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Die vorgesehene planungsrechtliche Festsetzung „Sondergebiet Wissenschafts- und Technologiepark“ segelt hier jedenfalls unter falscher und unzulässiger Flagge, womit die vorgesehene Festsetzung hinsichtlich der Art der zulässigen baulichen Nutzung (zumindest in Teilbereichen) des Plangebiets unzulässig ist</p>   |  |
|  | <p>6. Unabhängig vom Vorstehenden und vorsorglich wird angeregt, die Planung der Wohngebäude für Flüchtlinge im Sondergebiet IV so zu gestalten, dass sie gebietsverträglich erfolgt und nicht zu nachhaltigen Störungen des Wohnklimas im unmittelbar angrenzenden reinen Wohngebiet führt. Unabhängig von den (planungsrechtlichen) Einwendungen gegen die vorgesehenen Festsetzungen im Sondergebiet III und IV besteht seitens meiner Mandantschaft vom Grundsatz her kein Einwand gegen die Nutzung „Wohnen“ im Planungsbereich SO III und SO IV. Dies gilt auch insbesondere für die Nutzung der Wohnungen durch Flüchtlinge. Was jedoch von vornherein auf Nutzungskonflikte ausgelegt ist, ist die Planung, in den Wohngebäuden ausschließlich alleinstehende Männer unterzubringen und nicht für eine Nutzung (überwiegend) durch Familien zu sorgen. Dies ist auch und gerade unter Integrationsgesichtspunkten nicht nachvollziehbar. Bei der nun vorgesehenen Belegung der beiden Gebäude mit 90 – 150 alleinstehenden Männern, die realistisch überwiegend zumindest mittelfristig arbeitslos sein werden, ist zu befürchten, dass soziale Brennpunkte entstehen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des unmittelbar angrenzenden reinen Wohngebiets führen werden. Es wird deshalb vorsorglich ausdrücklich angeregt, die Zahl der Wohneinheiten zu reduzieren und statt ausschließlich männlicher Einzelpersonen zumindest überwiegend Flücht-</p> | <p>Am Standort sollen rund 90 geflüchtete Menschen in zwei Gebäuden untergebracht werden. Ein drittes Gebäude soll mehr oder weniger zeitgleich hierzu als Boarding-Haus erstellt werden. Bei den geflüchteten Menschen wird es sich nicht nur um junge Männer handeln. In den beiden Gebäuden werden auch Familien untergebracht. Auf den beiden Grundstücken für Geflüchtete werden Spielplätze und Freiräume zum Aufenthalt vorgesehen. Der Standort Horemer Nord ist auch 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 der Stadt werden sich um die Integration der geflüchteten Menschen kümmern. Das Konzept der Stadt 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. Ein differenziertes Konzept der Einweisung, der Vermittlung in etwaigen Konfliktfällen und die Zusammenarbeit mit ehrenamtlichen Unterstützerkreisen liegen dieser Arbeit zu Grunde. Sie wird durch Hausmeisterdienste ergänzt. Insofern sind aus Sicht des Plangebers</p> |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | <p>lingsfamilien dort unterzubringen. Dies gilt umso mehr, als dass die erforderlichen öffentlichen Einrichtungen wie Kindergarten und Schulen sich in der Nähe befinden.</p>  | <p>gute Voraussetzungen für eine Integration der Menschen gegeben.</p>  |
|  | <p>7. Ergänzend zum Vorstehenden wird angeregt, auf die Dachterrassen im Sondergebiet IV zu verzichten, da in Anbetracht der vorstehend geschilderten zu erwartenden Nutzung zur Art mit erheblichen Belästigungen der Anwohnerschaft durch die Nutzung der Terrassen auszugehen ist.</p>  | <p>Eine erhebliche Belästigung der Anwohnerschaft durch die Möglichkeit, Dachterrassen zu schaffen, ist nicht zu erwarten. Sollte es doch dazu kommen, stehen ordnungsrechtliche Instrumente zur Verfügung, um die Belästigungen zu unterbinden.</p>  |
|  | <p>8. Letztlich wird in diesem Zusammenhang angeregt, hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung in den Teilgebieten SO II — SO IV eine Reduzierung der Gebäudehöhen vorzunehmen und diese dem Bestand im angrenzenden reinen Wohngebiet anzupassen.</p>  | <p>Bei der Ausweisung der Baufenster in den SO II bis IV wurde auf einen verträglichen Übergang zur Wohnbebauung geachtet. Das Plangebiet befindet sich im Osten des Wohngebietes, wodurch die Belichtung der Wohngebäude von Süden und Westen nicht eingeschränkt wird. Zudem werden die Gebäude maximal viergeschossig ausgebildet und haben einen Abstand zum nächsten Wohngebäude von mindestens 20m. Eine weitergehende Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung in den Teilgebieten widerspricht ferner dem städtebaulichen Ziel, verdichtet zu bauen und dadurch zu verhindern, dass weitere Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Von einer Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung wird daher abgesehen.</p>   |
|  | <p>9. Wie bereits im Rahmen der 1. Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Wissenschafts- und Technologiepark/Obere Viehweide“ gerügt, basiert auch der jetzt vorliegende Planentwurf auf fehlerhaften Ermittlungen der bereits bestehenden Lärmemissionen und des bei Realisierung des Plans zu erwartenden Verkehrslärms. Dementsprechend liegt nach wie vor eine ungenügende und fehlerhafte Abwägung der zu berücksichtigenden privaten und öffentlichen Belange vor.</p> <p>Wie bereits der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg in seiner Entscheidung vom 24.3.2005 (8 S 595/04) ausgeführt hat, stellt § 50 BImSchG besondere Anforderungen an die planerische Abwägung in den Fällen, in denen wie hier Gebiete grundsätzlich unverträglicher Nutzung aneinandertoßen. Aus diesem Grund hat das Bundesverwaltungsgericht in jahrzehntelanger Rechtsprechung klargestellt, dass es vom Grundsatz her einen Verstoß gegen das in § 50 BImSchG enthaltene Optimierungsgebot darstellt, wenn</p> | <p>Die Ermittlung der bestehenden Lärmemissionen wurde sach- und fachgerecht durchgeführt. Mit der geplanten Kontingentierung, wird dauerhaft eine schalltechnische Verträglichkeit der beiden Bebauungspläne mit der Nachbarschaft unter Berücksichtigung der bestehenden Geräuschvorbelastung sichergestellt, ein Verstoß gegen §50 BImSchG nicht erkennbar. Die Emissionskontingente wurden in der Art entwickelt, dass mit wenigen Ausnahmen (z. B. CureVac) auf noch nicht beplanten Flächen mit Ausnahmen von haustechnischen Anlagen keine bzw. nur ein sehr eingeschränkter Nachtbetrieb möglich sein wird. Aus schalltechnischer Sicht ist hierfür die Festsetzung eines entsprechend niedrigen Emissionskontingentes ausreichend. Sollte eine Firma mit (aufwendigen) Schallschutzmaßnahmen auch nachts einen Betrieb bei Einhaltung der niedrigen Schallemissionskontingente darstellen können, so ist dieser grundsätzlich auch schalltechnisch verträglich und zulässig.</p> |

|  |   |   |
|--|---|---|
|  | <p>gegen den Grundsatz der Trennung von unverträglichen Nutzungen verstößt wird. Dementsprechend hat der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg insbesondere in der Entscheidung vom 24.3.2005 (aaO), mit der der 1. Bebauungsplan „Technologiepark“ für nichtig erklärt wurde, dargelegt, dass gerade bei Fällen des Aufeinandertreffens von grundsätzlich unverträglichen Nutzungen den Schutzadressaten ein besonderes Gewicht beizumessen ist.</p> <p>Die Rechtsprechung lässt nun zwar unter (engen) Voraussetzungen, eine Abweichung von dem in § 50 BImSchG enthaltenen Trennungsgebot zu, dies jedoch nur dann, wenn die Konflikte insbesondere immissionsschutzrechtlicher Art, die aus dem Nebeneinander unverträglicher Nutzungen entstehen, durch den Plan selbst bewältigt werden. Die im Planentwurf vorgesehene Festsetzung eines IFSP kann dabei ein solches Mittel der Konfliktbewältigung sein. Dies aber nur dann, wenn die Festsetzung auch die von der Rechtsprechung geforderten Grundlagen erfüllt, die so zu erwartenden Emissionen bei Realisierung des Plans korrekt ermittelt werden, des Gleichen die bereits im Plangebiet bestehenden Emissionen entsprechend untersucht werden und darüber hinaus der planbedingte erweiterte Verkehrslärm richtig berücksichtigt wird. Dies alles unter Berücksichtigung des dem tatsächlichen Schutzanspruch der angrenzenden Anwohner vor Lärm.</p> <p>Berücksichtigt man diese von der Rechtsprechung vorgegebenen Grundsätze, deren Einhaltung für eine Abweichung von dem Trennungsgebot erforderlich sind, so zeigt sich Folgendes:</p> | <p>Somit wird dem besonderen Schutzbedürfnis der angrenzenden Wohnbebauung insbesondere in der Nachtzeit mit den vorgeschlagenen Emissionskontingenten Rechnung getragen.</p> <p>Durch die Zonierung des Gebietes mit lauterer Nutzungen im Zentrum und leiseren Flächen zur Wohnbebauung hin wird eine Abstufung der Nutzungen erreicht.</p> <p>Die Erschließung der Grundstücke wird zum Großteil vom Wohngebiet abgewandt über die gebietsinternen Erschließungsstraßen (Maria-von-Linden- und Friedrich-Miescher-Straße) erfolgen.</p> <p>Die zulässigen Gebäudehöhen im Plangebiet ermöglichen den Firmen auch schalltechnisch optimierte Planungen, welche die gebäudeeigene Abschirmung zur bestehenden Wohnbebauung hin nutzen kann.</p> <p>Die Festsetzung von aktiven Abschirmeinrichtungen wie z. B. Schallschutzwände etc. am Gebietsrand ist demgegenüber nicht zielführend, da aufgrund der bestehenden Abstandsverhältnisse sowie der Vielzahl der Quellen im Plangebiet hier in einer städtebaulich verträglichen Höhe mit keiner ausreichenden Wirksamkeit zu rechnen ist.</p> <p>Die vorgeschlagene Emissionskontingentierung ist somit durchaus ein geeignetes Instrument, um ein Gebiet schalltechnisch zu gliedern und die zukünftige Entwicklung zu steuern. Es stellt dauerhaft eine schalltechnische Verträglichkeit des Plangebietes mit der angrenzenden Wohnnachbarschaft sicher und ist ein ausreichendes Mittel zur Konfliktbewältigung.</p> |
|  | <p><b>9.1</b> Wie der schalltechnischen Untersuchung der Müller-BBM GmbH vom 28.6.2017 zu entnehmen, geht diese bei der Ermittlung der Ist-Werte nach wie vor von fehlerhaften Grundlagen aus. So legt die schalltechnische Untersuchung für den Bereich der Gastronomie in der Sternwarte nach wie vor unzulässigerweise nicht den baurechtlich genehmigten und Bestandschutz genießenden Zustand zugrunde, sondern geht sowohl von einer Reduzierung der Gästezahlen im Außenbereich als auch von einer Verlegung der Stellplätze aus, die von der baurechtlichen Genehmigung und dem entsprechenden Bestandschutz nicht gedeckt ist. Das Gleiche gilt für die dem BTZ zuzurechnenden Stellplätze. Der insoweit im genehmigten Ist-Zustand emittierte Lärm findet sich dementsprechend weder in der Kon-</p>  | <p>In Punkt 9.1 wird gerügt, dass die schalltechnische Untersuchung vom 28.06.2017 bei der Ermittlung der Ist-Werte von fehlerhaften Grundlagen ausgeht. Es wird dabei ergänzend auch auf die Stellungnahme der Kanzlei Koeble und Kollegen zur 1. Auslegung vom 20.01.2017 Bezug genommen.</p> <p>Zu den im einzelnen genannten Betrieben gilt folgendes:</p> <p>Für die Gastronomie Sternwarte liegt die Baugenehmigung Nr. 358 Landesbauverordnung BGV 2017/2004/0061/N1 vom 25.01.2017 des Service-Center-Bauen der Universitätsstadt Tübingen vor, welche die Anzahl der Außensitzplätze von 180 auf 100, sowie die Anzahl der notwendigen Stell-</p>  |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | <p>tingentierung noch in den meine Mandanten betreffende Immissionsbereichen wider.</p> <p>Ergänzend wird dazu zur Vermeidung von Wiederholungen auf die diesbezüglichen Anregungen im Bebauungsplanverfahren „Wissenschafts- und Technologiepark“ gemäß Schriftsatz vom 20.1.2017 unter Ziffer 3 (Seite 7 ff) verwiesen, die ausdrücklich auch zum Gegenstand dieser Anregungen gemacht wird.</p> | <p>plätze von 25 auf 14 reduziert. Dies wurde der schalltechnischen Untersuchung entsprechend zugrunde gelegt (s. hierzu auch Kapitel 4.6 in Müller-BBM Bericht Nr. M121783/15 [1]). Somit berücksichtigt die Kontingentierung den genehmigten Zustand der Gastronomie Sternwarte.</p> <p>Entsprechend der Baugenehmigung BGV 2001/0047 sind auf dem Flst Nr. 6910/1 und 6910/2 die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für das BTZ per Baulast gesichert und provisorische hergerichtet.</p> <p>Im öffentlich-rechtlichen Vertrag vom 24.04.2001 hat sich der Bauherr verpflichtet, die genannten Stellplätze entsprechend einem gemeinsam auszuarbeitenden Stellplatzkonzept nachzuweisen und die hierfür erforderliche Baugenehmigung spätestens 6 Monate nach Fertigstellung des Stellplatzkonzeptes zu beantragen. Die Herstellung und der Nachweis der endgültigen Stellplätze erfolgt dann innerhalb von 12 Monaten nach erteilter Baugenehmigung.</p> <p>Dementsprechend bereitet die Stadt Tübingen derzeit mit dem Bauherren eine Parkhauskonzeption vor. Geplant ist die Verlagerung der Stellplätze in ein Parkhaus im SO II im Norden der Paul-Ehrlich-Straße. Für eine solche Parkhausplanung wurde auch die Kontingentierung (TF 08) abgestellt. Die Planungen für das Parkhaus in diesem Baufeld sollen im Jahr 2018 abgeschlossen sein, so dass im Jahr 2019 das Parkhaus erstellt und im Anschluss der öffentliche Platz nördlich der Sternwarte, auf dem sich derzeit ein Großteil der in Rede stehenden Stellplätze befindet, im Jahr 2020 hergestellt werden kann. Dieses Vorgehen und die Maßnahmen sind in den städtischen Sonderhaushalt und in die Kosten- und Finanzierungsübersicht für den Entwicklungsbereich „Obere Viehweide“ eingestellt (siehe hierzu auch Sitzungsvorlagen 805/2016 und 366/2017). Insofern erfolgt die bauliche Entwicklung des Gebietes konsistent mit der baurechtlichen Genehmigung und der vertraglichen Verpflichtungen des Bauherren. Eine Berücksichtigung der heutigen Bestandssituation bei der Kontingentierung ist für den vorliegenden Fall somit nicht angezeigt. Sie würde vielmehr zu einer „Überkontingentierung“ des Gebietes führen.</p> <p>Ergänzend kann für die im Schreiben vom 20.01.2017 vorgebrachten Einwendungen bzgl. der fehlenden oder nicht hinreichenden Ermittlung der Bestandssituation für die CeGat GmbH bzw. die Cumdente GmbH wie folgt Stellung genommen werden:</p> |
|--|--|---|

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <p>Für die CeGat GmbH wurde zur Ermittlung der Schallemissionen auf den genehmigten Zustand gemäß Genehmigungsbescheid BGV 2012/016 vom 13.02.2013 mit dem darin enthaltenen Schallimmissionsschutznachweis abgestellt. Zudem sieht das Emissionskontingent für die Teilfläche TF 10, wie aus Bericht Nr. M121783/17 im Anhang B auf den Seiten 10 und 13 deutlich wird, für die CeGat GmbH noch gewisse Entwicklungsspielräume vor.</p> <p>Auch für Cumdente GmbH wurden konkrete Messungen durchgeführt, wie aus Müller-BBM Bericht Nr. M121783/15: in Kapitel 3.2.2 deutlich wird. Am 02.09.2015 wurden Messungen der haustechnischen Anlagen durchgeführt, die der Ermittlung der Bestandssituation zugrunde gelegten Betriebsabläufe beruhen auf einer Betriebsbefragung beim Betreiber. Es wurde der schalltechnisch ungünstigere Betrieb an Werktagen untersucht, da hier sowohl bei der Cumdente GmbH, als auch im gesamten Plangebiet mit deutlich höheren Schallemissionen zu rechnen ist.</p> <p>Somit wurde der Ist-Zustand der Firmen im Plangebiet und die daraus resultierenden Schallimmissionen in der Nachbarschaft sachgerecht ermittelt.</p> <p>Zudem wird angemerkt, dass die vorgegebenen Kontingente in Zukunft nicht einhaltbar sein werden. Hierzu ist anzumerken, dass die Emissionskontingente mit Rücksicht auf die Wohnnachbarschaft relativ knapp bemessen werden mussten (insbesondere bzgl. einer nächtlichen Nutzung). Jedoch zeigen die geplanten Ansiedlungen der Firma Ovesco sowie der TTR (2. Bauabschnitt), dass unter besonderer Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes die geplanten Betriebe angesiedelt werden können. In der schalltechnischen Untersuchung Müller-BBM Bericht Nr. M121783/17 wird im Kapitel 2.9 für die bestehenden Betriebe und im Kapitel 2.10 für die sich im Bau oder in Planung befindlichen Betriebe der Nachweis erbracht, dass die Emissionskontingente für den einzelnen Betrieb jeweils ausreichend bemessen sind.</p> <p>Prinzipiell ist zur Emissionskontingentierung folgendes anzumerken: Die Erfassung, bzw. die Ermittlung der bestehenden Schallemissionen der Betriebe beruht auf einer Betriebsbefragung der einzelnen Betriebe bzw. auf rechtlich genehmigte Ausbaustände, die jeweils einen gut ausgelasteten Tag zugrunde legen. Da für den Betrieb jeweils für alle Betriebe zeit-</p> |
|--|--|--|

|  |   |  |
|--|---|--|
|  |   | <p>gleich ein gut ausgelasteter Tag zur Ermittlung der Schallemissionen zugrunde gelegt wurde, liegt die Berechnung auf der sicheren Seite.</p> <p>Die Emissionskontingentierung regelt die schalltechnische Verträglichkeit der Bebauungspläne „Wissenschafts- und Technologiepark / Obere Viehweide“ und „Wissenschafts- und Technologiepark / Horemer Nord“ für den Endausbau.</p> <p>Während der sukzessiven Entwicklung der Bebauungspläne kann es zu Zwischennutzungen von Teilflächen (z. B. temporäre Stellplätze bis zur Errichtung der Parkhäuser im Bereich der Oberen Viehweide) kommen, die jedoch insgesamt mit der Emissionskontingentierung abgedeckt sein werden. Für die heute schon bekannte Planungsvariante, Stellplätze auf der Teilfläche TF08, wurde dazu in der schalltechnischen Untersuchung Müller-BBM Bericht Nr. M121783/17 im Kapitel 2.10 der Nachweis erbracht. Da zudem während der Entwicklungsphase noch Flächen unbebaut / ungenutzt sind und somit keine Schallemissionen verursachen, ist nicht damit zu rechnen, dass es in Summe zu unzulässigen Schallimmissionen in der Nachbarschaft der Plangebiete während der Entwicklungsphase der Bebauungspläne kommt.</p> |
|  | <p>Ergänzend ist dabei noch Folgendes zu berücksichtigen: Soweit ersichtlich, ist bei den Kontingenten der Sondergebiete I – IV, insbesondere denen der Sondergebiet II – IV völlig unberücksichtigt geblieben der mit dem vorgesehenen Nutzung verbundene Pkw-Verkehr. Soweit ersichtlich, sollen im Sondergebiet III und Sondergebiet IV insgesamt nur 4 oberirdische Stellplätze zulässig sein, im Sondergebiet II insgesamt 2. Wo die für die entsprechenden Nutzungen notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden sollen, ist dabei unklar. Unklar ist insbesondere, ob im Sondergebiet IV, in welchem (wohl) zumindest 45 eher 90 Wohnungen entstehen sollen, der dadurch entstehende Stellplatzbedarf gedeckt werden soll, geschweige denn finden sich in den schalltechnischen Untersuchungen Ermittlungen zu dem zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen, die durch diesen Fahrzeugverkehr entstehen.</p> <p>Zusammenfassend bleibt dementsprechend festzuhalten, dass wegen der unzureichenden Ermittlungen der Ist-Situation sich eine Geräuschkontingentierung so wie geplant nicht wirksam festsetzen lässt, nachdem die bestehenden Geräuschentwicklungen in Teilflächen bereits über das hin-</p> | <p>Prinzipiell ist bei der schalltechnischen Untersuchung zwischen dem Verkehr auf dem Betriebsgelände sowie im öffentlichen Verkehrsraum zu unterscheiden. Die zu erwartenden Kfz-Bewegungen im öffentlichen Verkehrsraum wurden für den Prognose-Planfall 2030 im Kapitel 3 in Müller-BBM Bericht Nr. M121783/17 umfangreich untersucht und schalltechnisch beurteilt. Hierin enthalten ist auch der Zusatzverkehr durch den Bebauungsplan „Horemer Nord“.</p> <p>Da die künftige Nutzung im Plangebiet derzeit noch nicht fixiert ist, konnten keine detaillierten Ermittlungen der Schallemissionen durchgeführt werden. Mit den vorgesehenen Schallemissionskontingenten für das Plangebiet wird eine schalltechnische Verträglichkeit mit der angrenzenden schutzbedürftigen Wohnbebauung in der Nachbarschaft sichergestellt. Diese Emissionskontingente setzen im vorliegenden Fall den Rahmen für die mögliche Nutzung der Teilflächen. Die vorgeschlagenen Emissionskontingente sind ausreichend dimensioniert, um auch den erforderlichen Kfz-Verkehr auf den Betriebsgeländen schalltechnisch abzudecken bzw. schränken sie diese bezüglich einer möglichen nächtlichen</p>                      |

|  |   |   |
|--|---|---|
|  | <p>ausgehen, was auch in den entsprechenden Plangebieten an Kontingenten vorhanden ist, genauso wie absehbar ist, dass auf weiteren Teilflächen die vorgegebenen Kontingente in der Zukunft nicht einhaltbar sind.</p>  | <p>Nutzung ggf. entsprechend ein.<br/> Dass die Emissionskontingente für einen möglichen Kfz-Verkehr ausreichen, zeigen auch die bereits geplanten Firmen Ovesco auf der Teilfläche TF 7.1 sowie die Planungen zu TTR 2. Bauabschnitt auf der Teilfläche TF 6.3 im Bereich der Oberen Viehweide. Der Pkw- und Lieferverkehr der Firmen wird auf dem Grundstück abgewickelt. Die festgelegten Emissionskontingente sind auch für diese Nutzungen auskömmlich (vgl. Kapitel 2.10 in Müller-BBM Bericht Nr. M121783/17.</p>  |
|  | <p>9.2 Dies gilt umso mehr, wenn Folgendes berücksichtigt wird: Wie der schalltechnischen Untersuchung von Müller-BBM GmbH vom 28.6.2017 zu entnehmen, wurden nach wie vor die vom Blockheizwerk, Umspannwerk und Max-Planck-Institut ausgehenden Emissionen nicht berücksichtigt. Auch damit nicht genug: Wie den Ausführungen auf Seite 7 der Beschlussvorlage zu entnehmen, wird bei den vorgesehenen Kontingentierungen ein Nachtbetrieb (für die angrenzenden Wohnnutzer erfreulicherweise) nicht möglich sein. Tatsächlich scheint aber bereits jetzt die Firma Curevac einen 3-Schicht-Betrieb, also einen 24-h-Betrieb zu planen! Sollte dies tatsächlich der Fall sein, so müssten entweder die einzelnen Kontingente überplant und neu ermittelt werden oder aber ein solcher 3-Schicht-Betrieb von vornherein planungsrechtlich ausgeschlossen werden, was ausdrücklich angeregt wird.</p> | <p>Es wird behauptet, dass in der schalltechnischen Untersuchung die vom Blockheizkraftwerk, vom Umspannwerk und vom Max-Planck-Institut ausgehenden Emissionen nicht berücksichtigt wurden. Diese Aussage ist nicht richtig. Für die drei genannten Anlagen gilt folgendes:</p> <p>Max-Planck-Institut: Die Schallemissionen des Max-Planck-Institutes wurden umfangreich erfasst (s. hierzu die Kapitel Nr. 3.2.6 und Nr. 4.9 aus Bericht Müller-BBM Bericht Nr. M121783/15. Die detaillierte Darstellung der Ermittlung der Geräuschvorbelastung durch das Max-Planck-Institut ist im Bericht Nr. M133363/03 vom 22.05.2017 dokumentiert. Zwischenzeitlich wurden ergänzend Messungen der Stickstoffanlieferung durchgeführt, welche im Bericht Nr. M133363/04 vom 17.08.2017 dokumentiert sind.</p> <p>Umspannwerk: Für das Umspannwerk wurden am 26.04.2017 Messungen durchgeführt, welche in Müller-BBM Bericht Nr. M121783/15 in den Kapiteln 3.2.5 und 4.9 dokumentiert sind.</p> <p>Blockheizkraftwerk: Für das Blockheizkraftwerk wurde auf Grundlage der immissionsschutzrechtlichen Teilgenehmigung eine Ersatzschallquelle entwickelt, dies ist in Kapitel 4.3 in Müller-BBM Bericht Nr. M121783/15 dokumentiert.</p> <p>Das Blockheizkraftwerk, das Umspannwerk sowie das Max-Planck-Institut wurden als Geräuschvorbelastung LVor in der schalltechnischen Untersuchung Nr. M121783/17 vom 28.06.2017 berücksichtigt. Bei der Ermittlung der für den gesamten „Wissenschaft- und Technologiepark – Obere Vieh-</p> |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <p>weide und Horemer Nord“ zulässigen Planwerte LPI wurde von der zulässigen Gesamtmission LGI, die bestehende Vorbelastung LVor energetisch subtrahiert.</p> <p>In Müller-BBM Bericht Nr. M121783/17 sind im Anhang B auf Seite 9 (Tagzeit) und auf Seite 13 (Nachtzeit), die Teilpegel für die Geräuschvorbelastung LVor sowie die aus den Emissionskontingenten resultierenden Schallmissionskontingente getrennt für die Bebauungspläne „Obere Viehweide“ und „Horemer Nord“ ausgewiesen. Die letzte Zeile weist die Gesamtbelastung LGes aus Vorbelastung und Emissionskontingentierung an den Immissionsorten in der Nachbarschaft aus. Somit wurden die Schallemissionen aus Anlagen außerhalb der Plangebiete fachgerecht ermittelt und als Geräuschvorbelastung in die Beurteilung der schalltechnischen Gesamtsituation einbezogen.</p> <p>Die Firma CureVac plant auf den Teilflächen TF 01 und TF 02 nördlich der Friedrich-Miescher-Straße die Errichtung eines Labor- und Forschungsgebäudes. Mit den festgelegten Emissionskontingenten wurde bereits ein möglicher Nachtbetrieb berücksichtigt. Die Teilflächen TF01 und TF02 erhalten von den noch nicht bebauten Flächen neben den Parkhäusern die höchsten Kontingente im Plangebiet, da hier ein Nachtbetrieb in der Kontingentierung mit berücksichtigt worden ist. Bereits durchgeführte schalltechnische Untersuchungen für das GMPIV haben gezeigt, dass bei entsprechend schalltechnisch optimierter Planung mit eingehausten Technikgeschossen und Auswahl leiser Aggregate die schalltechnischen Auflagen eingehalten werden können.</p> |
|  | <p>9.3 Wiederum unabhängig davon wird ausdrücklich gerügt die im Rahmen der Planung vorgenommene Schutzanspruchsbeurteilung betreffend die Grundstücke meiner Mandanten, die für deren Grundstücke zur Bildung von (unterschiedlichen) Zwischenwerten führt. Dabei ist — vor die Klammer gezogen — zunächst positiv zu bewerten, dass nach den diesbezüglichen Einwendungen im 1. Auslegungsverfahren betreffend den Bebauungsplanentwurf „Vissenschafts- und Technologiepark“ die Schutzwertansprüche zugunsten unserer Mandanten wie auch zugunsten der übrigen Anwohner, insbesondere im sog. Siedlungsbereich 1 abweichend von den Ausführungen der Müller-BBM GmbH verbessert</p> | <p>Den hier vorgebrachten Anregungen zur Schutzwürdigkeit im Siedlungsbereich 1 kann nicht gefolgt werden. Aus Sicht des Plangebers stellt sich diese wie folgt dar:</p> <p><i>Siedlungsbereich 1, soweit es die als reine Wohngebiete ausgewiesenen Bereiche betrifft</i></p> <p>a. Beurteilung in Anwendung der Vorschrift nach Nr. 6.7 TA Lärm<br/>Hinsichtlich des Siedlungsbereiches 1 gelangt die Müller-BBM Projektmanagement GmbH in ihrer Stellungnahme vom 29.09.2016 zu der Einschät-</p>  |



wurden. Gleichwohl wird ausdrücklich angeregt, für die sowohl nördlich der Paul-Gössler-Straße als auch südlich der Paul-Gössler-Straße gelegenen Grundstücke von einem Schutzanspruch eines reinen Wohngebiets, mithin von 50 dB(A) (tags) und 35 dB(A) (nachts) auszugehen. Zwar wird hinsichtlich des nördlich der Paul-Gössler-Straße gelegenen Teils des Siedlungsbereichs 1 von einem Schutzanspruch ausgegangen, der dem eines reinen Wohngebiets nahe kommt, unzulässigerweise wird diesem Bereich aber nicht der volle Schutzanspruch eines reinen Wohngebiets zugewilligt. Wie der Begründung zum Bebauungsplanentwurf zu entnehmen, wird dies mit einer Anwendung der Nr. 6.7 Abs. 1 TA-Lärm begründet. Dabei wird übersehen, dass eine Anwendung von Nr. 6.7 Abs. 1 TA-Lärm, der u. U. die Bildung von geeigneten Zwischenwerten zulässt, bereits an einer Grundvoraussetzung scheitert. 6.7 Abs. 1 TA-Lärm setzt nämlich dafür zunächst voraus, dass eine Gemengelage vorliegt, nämlich ein Aneinandergrenzen der zum Wohnen dienenden und der gewerblich bzw. vergleichbar genutzten Gebiete. Eine solche Gemengelage liegt jedoch offenkundig nur hinsichtlich eines Teilbereichs des sog. Siedlungsbereichs 1 vor, der planungsrechtlich und tatsächlich durch die Paul-Gössler-Straße eine Zäsur erfährt. Insofern kann von keiner Gemengelage zumindest hinsichtlich des nördlich der Paul-Gössler-Straße gelegenen Teils des Siedlungsgebiets 1 ausgegangen werden. Da auch die seit Jahren aufgegebene Nutzung des östlichen Teils des Plangebiets nicht an die dem reinen Wohngebiet zuzuordnenden Grundstücke unserer Mandanten angrenzte, verbietet sich auch unter diesem Gesichtspunkt die Bildung eines Zwischenwerts. Im Übrigen ist unabhängig davon eine weitere Voraussetzung für die Zulassung von geeigneten Zwischenwerten im Sinne von Nr. 6.7 Abs. 1 TA-Lärm die, dass eine solche Zwischenwertbildung nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme erforderlich ist. Dafür wiederum ist ein wesentliches Kriterium die zeitliche Abfolge der Entstehung der Nutzungen, die nun zu Konflikten führen.

Wie bereits im Rahmen der 1. Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Wissenschafts- und Technologiepark“ mit Schriftsatz vom 20.1.2017 dargelegt, spielt dabei eine wesentliche Rolle die Frage, welche Nutzung zuerst verwirklicht wurde, weshalb eine Absenkung des grundsätzlichen Schutzanspruchs nur dann in Betracht kommt, wenn die Konfliktnutzung gewerblicher Art mit zeitlicher Priorität gegenüber der Wohnnutzung ent-

zung, dass eine Gemengelage i. S. von Nr. 6.7 TA Lärm zu bejahen ist und eine Zwischenwertbildung in der Größenordnung von 57,5 dB(A) tags und 42,5 dB(A) nachts geboten erscheint.

Dieser Einschätzung folgt der Plangeber insoweit, als auch er davon ausgeht, dass die Voraussetzungen zur Annahme einer Gemengelage i. S. von Nr. 6.7 TA Lärm gegeben sind. Maßgeblich dafür spricht, dass eine nicht ganz unerhebliche Zahl gewerblicher Nutzungen eine evidente räumliche Nähe zu den schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Siedlungsbereichs 1 aufweist.

Dies gilt, wie sich auch bereits aus dem vorstehend in Bezug genommenen Übersichtslageplan in Anhang A, Seite 2 des Berichts M 121783/15 der Müller-BBM GmbH4 ersehen lässt, in besonderer Weise für den südlichen Bereich des Siedlungsbereichs 1, innerhalb dessen es zumindest im Nachtzeitraum auch zu Überschreitungen der für reine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte kommt.

Die Abstände zwischen den Emittenten und den schutzbedürftigen Nutzungen sind jedoch auch in Bezug auf den nördlichen Bereich des Siedlungsbereichs 1 so gering, dass noch von einem „Aneinandergrenzen“ i.S. der Vorschrift nach Nr. 6.7 Abs. 1 Satz 1 TA Lärm auszugehen ist, und zwar unbeschadet des Umstands, dass im nördlichen Bereich des Siedlungsbereichs 1 keine Richtwertüberschreitungen gegeben sind.

Der Plangeber folgt der Einschätzung der Müller-BBM Projektmanagement GmbH in ihrer Stellungnahme vom 29.09.2016 im Rahmen der vorliegenden Planung jedoch insoweit nicht, als es um die Höhe der zu bildenden Zwischenwerte geht. Unbeschadet der Frage, ob sich die seitens der Müller-BBM Projektmanagement GmbH angenommenen Zwischenwerte rechtfertigen lassen, geht der Plangeber von deutlich geringeren Zwischenwerten aus, wobei er ferner – auch insoweit abweichend von der Einschätzung der Müller-BBM Projektmanagement GmbH in ihrer Stellungnahme vom 29.09.2016 – eine Differenzierung zwischen dem südlichen Bereich des Siedlungsbereichs 1 und dem nördlichen Bereich des Siedlungsbereichs 1 vornimmt.

Hinsichtlich des erstgenannten Bereichs (Siedlungsbereich 1/Süd) erscheint jedenfalls eine Ausrichtung der Planung an den für allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Immissionsrichtwerten gerechtfertigt. Dafür spricht zunächst, dass in diesem Bereich zumindest nachts in Teilbereichen

standen ist, zumindest aber zeitgleich „gewachsen“ (so BVerwG Beschl. v. 7.2.1986, 4.0 49/82; BVerwG, Beschl. v. 12.9.2007 — 7 B 24/07 —). Bei den an das Plangebiet angrenzenden Wohngebieten, insbesondere den sog. Siedlungsbereich 1, handelt es sich um Gebiete, die seit Jahrzehnten ausschließlich mit Wohnhäusern bebaut wurden. Soweit nachfolgend in den vergangenen Jahren insbesondere nach Aufhebung des Bebauungsplans „Technologiepark“ durch den VGH Baden-Württemberg auf der Grundlage von § 34 BauGB bereits gewerbliche Nutzungen genehmigt wurden, würde deren Berücksichtigung zugunsten einer Herabsetzung des grundsätzlichen Schutzanspruches unserer Mandanten dem Sinn und Zweck von Nr. 6.7 Abs. 1 TA-Lärm widersprechen. Soweit diesbezüglich in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. zur Begründung der Bildung von Zwischenwerten darauf abgehoben wird, der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg habe in einem gerichtlichen Verfahren betreffend die Gastronomie der sog. Sternwarte zugunsten der angrenzenden Wohnnutzer diesen lediglich den Schutz eines allgemeinen Wohngebiets zugebilligt, hat dies mit der Frage, ob zulässigerweise entsprechende Zwischenwerte planungsrechtlich festgesetzt werden dürfen, nichts zu tun. Der VGH Baden-Württemberg hat in der insoweit angeführten Entscheidung dazu lediglich ausgeführt, die von der Gastronomie ausgehenden Lärmemissionen seien für die Wohnnachbarn dann nicht unzumutbar im Sinne des dem § 34 BauGB innewohnenden Gebots der nachbarlichen Rücksichtnahme, wenn die Schallschutzwerte eines allgemeinen Wohngebiets eingehalten würden. Das bedeutet selbstverständlich nicht, dass im Rahmen der vorzunehmenden Abwägungen gerade unter Berücksichtigung von Nr. 6.7 Abs. 1 TA-Lärm eine Herabsetzung des grundsätzlichen Schutzanspruches unserer Mandanten wie auch der übrigen Grundstückseigentümer im Bereich der reinen Wohngebiete zulässig wäre.

Vorbelastungswerte festzustellen sind, die in die Nähe des für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerts gehen. Zu berücksichtigen ist ferner, dass der in Rede stehende Bereich unmittelbar an die Waldhäuser Straße angrenzt, bei welcher es sich um eine Hauptverkehrsstraße handelt. Wiederum unmittelbar daran schließen sich auf der östlichen Seite die bestehenden gewerblichen Nutzungen an. Soweit es den zweitgenannten Bereich (Siedlungsbereich 1/Nord) betrifft, überschreiten die Vorbelastungswerte die für reine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte nicht. Die Prägung in Form von Gewerbelärm fällt danach geringer aus als im Siedlungsbereich 1/Süd. Ähnlich stellt sich die Situation in Bezug auf Verkehrslärm dar. Die Prägung durch die Waldhäuser Straße fällt im nördlichen Bereich des Siedlungsbereichs 1 geringer aus, da die schutzbedürftigen reinen Wohnnutzungen von dieser Hauptverkehrsstraße durch die vorgelagerten WA- bzw. Gemeinbedarfsflächen bzw. die gegenwärtigen Freiflächenbereiche des Plangebiets „Wissenschafts- und Technologiepark/Horemer Nord“ getrennt sind. Andererseits kann nicht außer Acht gelassen werden, dass der Siedlungsbereich 1/Nord mit seinem nordöstlichen Randbereich nahezu unmittelbar an den Nordring angrenzt. Der nördliche Bereich des Siedlungsbereichs 1 ist mithin – anders als der südliche Bereich – auch Verkehrslärmeinwirkungen von dieser Hauptverkehrsachse ausgesetzt, wenn auch vermutlich nur in Teilbereichen und in keinem übermäßigen Umfang. Insgesamt gelangt der Plangeber hinsichtlich dieses Bereichs daher zu der Einschätzung, seine Planung lediglich an Zwischenwerten in der Größenordnung von 51 dB(A) tags und 36 dB(A) nachts auszurichten, unbeschadet der Frage, ob eine weitergehende Zwischenwertbildung gerechtfertigt werden könnte. Dass eine Zwischenwertbildung für beide Bereiche des Siedlungsbereichs 1 zumindest in den jeweils vorgenannten Größenordnungen gerechtfertigt ist, ergibt sich ferner auch aus der historischen Entwicklung. Denn die Entwicklung der gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets begann bereits etwa Anfang der 50iger Jahre. Maßgeblich prägend für den Siedlungsbereich 1 war dabei wahrscheinlich die Bundesforschungsanstalt für Viruskrankheiten der Tiere, deren Realisierung, soweit ersichtlich, im Jahr 1952 beschlossen und ab 1954 umgesetzt wurde. Diese Nutzung existierte bis ins Jahr 2011. Spätestens seit 2011 gibt es

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <p>konkrete Erwägungen zur Nachnutzung dieser Flächen, die im nunmehrigen Planungsverfahren münden. Unbeschadet der Frage, ob vor diesem Hintergrund von einer nachprägenden Wirkung im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ausgegangen werden kann, ist doch zumindest festzuhalten, dass die umliegenden Schutzadressaten über viele Jahrzehnte den Einwirkungen der in Rede stehenden Nutzung ausgesetzt waren und seit 2011 damit rechnen mussten, dass die aufgrund der Aufgabe der Nutzung „Bundesforschungsanstalt“ frei werdenden Flächen wieder einer mit Emissionen verbundenen Nutzung zugeführt werden. Es erscheint gerechtfertigt, auch diese Gesichtspunkte im Rahmen der Zwischenwertbildung zu berücksichtigen.</p> <p>Auch für die Nutzung Sternwarte/Astronomisches Institut wurde die Zulassung bereits in den 50er-Jahren erteilt, nämlich, soweit ersichtlich, im Mai 1958. Aus dieser Nutzung entwickelte sich später die gegenwärtig noch existierende Gastronomienutzung „Sternwarte“, die, wie sich auch bereits den vorstehenden Ausführungen ersehen lässt, zumindest auf den südlichen Bereich des Siedlungsbereichs 1 eine nicht ganz unerhebliche Prägung ausübt. Das Nebeneinander der Gastronomienutzung „Sternwarte“ und der innerhalb des südlichen Siedlungsbereichs 1 situierten Schutzadressaten ist zwar in den zurückliegenden Jahrzehnten nicht durchgängig konfliktfrei verlaufen; es kam insbesondere zu gerichtlichen Auseinandersetzungen. Zu betonen ist jedoch, dass im Rahmen dieser gerichtlichen Auseinandersetzungen die Genehmigungserteilung für die in Rede stehende Nutzung seitens des Verwaltungsgerichtshofes Mannheim als rechtmäßig befunden wurde, wobei der Verwaltungsgerichtshof insbesondere festgestellt hat, dass die innerhalb des südlichen Bereichs des Siedlungsbereichs 1 situierten Kläger zumindest Belastungswerte auf „WA-Niveau“ hinzunehmen haben. Die in Rede stehende Rechtsprechung korrespondiert mithin mit der vorliegend seitens der Stadt Tübingen getroffenen Einschätzung zum tatsächlich gebotenen Schutzanspruch.</p> <p>Soweit es den nördlichen Teil des Siedlungsbereichs 1 betrifft, ist überdies zu berücksichtigen, dass die am östlichen Rand gelegenen Anwesen aktuell unmittelbar an eine Außenbereichsfläche i.S. von § 35 BauGB angrenzen dürften. Auch dieser Gesichtspunkt ist nach der gefestigten verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung schutzanspruchsmindernd zu</p> |
|--|--|--|

berücksichtigen. Insgesamt sind die in Rede stehenden Plan- bzw. Zwischenwerte daher bereits auf Grundlage der Regelungen der Vorschrift nach Nr. 6.7 TA Lärm, die im Rahmen der Bauleitplanung zumindest entsprechend angewendet werden können, gerechtfertigt.

- b. Beurteilung in Anwendung der Grundsätze der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung betreffend die Angrenzung schutzbedürftiger Nutzungen an den Außenbereich nach § 35 BauGB

Unabhängig von der vorstehenden Einschätzung in Anwendung der Vorschrift nach Nr. 6.7 TA Lärm, geht die Stadt Tübingen, soweit es den nördlichen Bereich des Siedlungsbereichs 1 betrifft, davon aus, dass sich die Bildung von Plan- bzw. Zwischenwerten in der Größenordnung von 51 dB(A) tags und 36 dB(A) nachts allein auch unter Berücksichtigung der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung betreffend die (unmittelbare) Angrenzung von Wohnbereichen an den Außenbereich i.S. von § 35 BauGB rechtfertigen lässt.

Aufgrund einer derartigen Situierung müssen die betreffenden Schutzadressaten mit Entwicklungen rechnen, die zu nicht ganz unerheblichen, ggf. auch über ihren grundsätzlichen, Schutzanspruch hinausgehenden Belastungen führen.

Der Kritik an der Schutzqualität, die dem Lärmkonzept zu Grunde gelegt wurde, lässt sich konkret das Normenkontrollurteil des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 24.03.2005 (8 S 595/04) entgegenhalten. Anders als in der Stellungnahme dargestellt, führte der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg in der zitierten Entscheidung nicht lediglich aus, die Wohnnachbarn könnten eine Aufhebung der der Gastronomie erteilten Baugenehmigung nicht wegen eines Verstoßes gegen das Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme verlangen, da die von der Gastronomie ausgehenden Lärmimmissionen für die Wohnnutzer dann nicht unzumutbar seien, wenn die Schallschutzwerte eines allgemeinen Wohngebietes eingehalten würden. Der Verwaltungsgerichtshof hat sich vielmehr im Rahmen des Normenkontrollverfahrens – losgelöst von dem Streit um die Baugenehmigung für die Gaststätte – mit der Frage befasst, welcher Schutzanspruch dem Gebäude Waldhäuser Straße 73 und allen

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <p>auf derselben Seite liegenden Grundstücken entlang der Waldhäuser Straße im Hinblick auf die heranrückende gewerbliche Nutzung zukommt. Wörtlich führte der Verwaltungsgerichtshof aus:</p> <p>„Eigentümer am Rande des Außenbereichs können nicht damit rechnen, dass in ihrer Nachbarschaft keine imitierende Nutzung oder höchstens ebenfalls Wohnnutzung entsteht. Sie dürfen nur darauf vertrauen, dass keine mit einer Wohnnutzung unverträgliche Nutzung verwirklicht wird. Das ist im Allgemeinen nicht der Fall, wenn die Lärmbelastung nicht über das in einem Misch- oder Dorfgebiet zulässige Maß hinausgeht, weil auch diese Gebiete dem Wohnen dienen.“</p> <p>Nach dieser Auffassung könnte dem Siedlungsbereich 1 sogar lediglich die Schutzqualität eines Mischgebietes zugebilligt werden. Davon macht die Stadt jedoch keinen Gebrauch. Sie entscheidet sich vielmehr im Rahmen der Abwägung, diesem Bereich im südlichen Teil den Schutzanspruch entsprechend den obigen Ausführungen zuzubilligen. Damit liegt die Lärmkontingentierung in dem vom Verwaltungsgerichtshof ausdrücklich gebilligten Rahmen.</p> <p>Der südliche Teil des Siedlungsbereichs ist zwar inzwischen mit einer gewerblichen Nutzung nach § 34 BauGB aufgesiedelt worden, die auf den Schutzanspruch eines WA Rücksicht nimmt. Diese Aufsiedlung hat den Schutzstatus der westlich der Waldhäuser Straße liegenden Wohnbebauung jedoch nicht verändert. Auch bei der jetzt durchzuführenden Abwägung muss die Schutzwürdigkeit dieses Bereichs allenfalls als die eines WA berücksichtigt werden. Von dieser Einstufung geht auch die Lärmkontingentierung aus. Sie ist deshalb nicht zu beanstanden.</p> <p>Für den Schutzanspruch des nördlichen Teils des Siedlungsbereichs 1 (nördlich des Kindergartens) kann auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg (s. oben) zurückgegriffen werden. Dieser Bereich grenzt noch heute an eine Fläche, die planungsrechtlich als Außenbereich einzustufen ist.</p> <p>Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass für den nördlichen Horemer</p> |
|--|--|---|

ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1972 (Bebauungsplanänderung „Horemer“) existiert, der eine Gemeinbedarfsfläche für Sportanlagen und Spielflächen festsetzt. Dieser Plan dürfte obsolet sein. Selbst wenn er es nicht ist, belässt er die Fläche dem Außenbereich, weil es sich um keinen qualifizierten Bebauungsplan i. S. d. § 30 Abs. 1 BauGB handelt. Selbst wenn man davon ausgehen würde, es handle sich um einen qualifizierten Bebauungsplan, müssten die nach diesem Bebauungsplan zulässigen Immissionen als planerische Vorbelastung berücksichtigt werden, d. h. die Wohnbebauung wäre nach diesem Plan den hohen Belastungen eines Sportbetriebes ausgesetzt. Der von der Stadt gewählte, gegenüber einem WR nur geringfügig erhöhte Richtwert bleibt demnach unter dem, was dem Siedlungsbereich nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg, planerischen Vorbelastung und nach den Grundsätzen der Mittelwertbildung hätte zugemutet werden können.

- c. „Allgemeine“ Beurteilung unter Berücksichtigung des Umstandes, dass das Beiblatt 1 zu DIN 18005 lediglich „Orientierungswerte“ für die städtebauliche Planung vorgibt

Schließlich lassen sich die hinsichtlich des Siedlungsbereichs 1 angenommenen Plan- bzw. Zwischenwerte aber auch unabhängig von der Vorschrift nach Nr. 6.7 TA Lärm bzw. der vorgenannten Rechtsprechung betreffend die (unmittelbare) Angrenzung von Wohnbereichen an den Außenbereich i.S. von § 35 BauGB allein aufgrund der Erwägung rechtfertigen, dass es sich bei den Schutzstandards nach TA Lärm bzw. nach dem Beiblatt 1 zu DIN 18005 lediglich um Richt- bzw. Orientierungswerte handelt.

Durch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist geklärt, dass Richt- bzw. Orientierungswerte gerade keine Grenzwerte darstellen, mithin also keine „absoluten Obergrenzen“ fixieren, sondern dass Abweichungen (auch nach oben) in Betracht kommen. Auch die DIN 18005 stellt dies ausdrücklich klar.

Der Plangeber hat im Rahmen der Bauleitplanung mithin einen Spielraum bei der Bemessung der konkret zugrunde zu legenden Schutzansprüche, der von den Voraussetzungen der auf das Einzelgenehmigungsverfahren zugeschnittenen Vorschrift nach Nr. 6.7 TA Lärm „losgelöst“ besteht und sich im Wesentlichen an dem mit der Planung verfolgten Interesse bzw.

|  |   |  |
|--|---|--|
|  |   | <p>dessen Gewicht sowie den weiteren Umständen des Einzelfalls bemisst. Dieser Spielraum wird vorliegend in einer die konfligierenden Interessenlagen angemessenen Weise genutzt. Insoweit kann an dieser Stelle zur Vermeidung von Wiederholungen auf die vorstehenden Erwägungen zur Bemessung der Zwischenwerte verwiesen werden.</p> <p>Aufgrund der angeführten Gründe zur Bemessung der Schutzwürdigkeit im Siedlungsbereich 1 erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanes.</p>   |
|  | <p><b>9.4</b> Letztlich bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich der Schlussfolgerungen, die im Rahmen der Verkehrsuntersuchung der Ingenieurgesellschaft Schlothauer &amp; Wauer vom 15.6.2017 getroffen wurden und die in die entsprechenden Berechnungen eingeflossen sind. Auch diesbezüglich wird ausdrücklich auf die Ausführungen im bereits mehrfach zitierten Schriftsatz vom 20.1.2017 verwiesen (Seite 10 ff), die ebenfalls auch ausdrücklich zum Gegenstand dieser Stellungnahme gemacht werden. Hier wird insbesondere gerügt, dass bei einer vollständigen Bebauung beider Plangebiete, also dem Prognose-Planfall, die tatsächlich anfallenden Kfz-Fahrten erheblich umfangreicher ausfallen werden, als ermittelt. Soweit ersichtlich, ist dabei beispielsweise der durch die Bebauung der Sondergebiete 2 – 4 zu erwartenden Kfz-Verkehr überhaupt nicht berücksichtigt worden. Des Weiteren sind die Ansätze im Prognose-Planfall für die Kfz-Fahrten von 22.00 Uhr – 06.00 Uhr viel zu gering angesetzt, berücksichtigen sie weder ausreichend den von der Gastronomie der Sternwarte ausgelösten Nachtverkehr noch den, der aus einem Nachtbetrieb im Sondergebiet ausgelöst werden wird, sollte dieser nicht planungsrechtlich ausgeschlossen werden.</p> <p>Weiter ist zu rügen, dass nach wie vor seitens der Verkehrsuntersuchung davon ausgegangen wird, dass die globale Verkehrsaufteilung der neu erzeugten Verkehre davon ausgeht, dass lediglich 20 % der neu erzeugten Verkehre das Untersuchungsgebiet über die südliche Waldhäuser Straße anfahren und 80 % der neu erzeugten Verkehre über den Nordring. Betrachtet man die Anlage 4 zu der Verkehrsuntersuchung vom 15.6.2017, so zeigt sich, dass aufgrund der kürzeren Reisewege ein weitaus höherer</p> | <p>Die im Verkehrsgutachten angewandte Methodik zur Ermittlung der Prognoseverkehrszahlen stellt ein anerkanntes Verfahren dar und basiert auf Kennwerten, welche die zukünftigen Nutzungen auf dem Bebauungsgebiet möglichst genau erfassen. Die Methodik ist im Gutachten ausführlich dargestellt und kann in allen Schritten nachvollzogen werden. Die einzelnen Kennwerte sind aufgelistet und dokumentiert. Insgesamt kann festgehalten werden, dass bei der Methodik und den Kennwerten darauf geachtet wurde, die Werte so anzusetzen, dass bezüglich der Verkehrserzeugung auf die sichere Seite gegangen wird – sprich ein tendenziell zu hoch abgeschätztes Verkehrsaufkommen berechnet wurde.</p> <p>Bereits die Bestandsbetriebe weisen kaum Verkehr in der Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr auf, wie aus Müller-BBM Bericht Nr. M121783/15 deutlich wird. Die zukünftige Nutzung sieht mit Ausnahme von der Gastronomie Sternwarte sowie der CureVac voraussichtlich ebenfalls keine bzw. sehr eingeschränkte Nachtnutzung vor. Die Sternwarte ist bereits im Prognose-Nullfall in der Nachtzeit genutzt, so dass im Prognose-Planfall hier mit keinem maßgeblichen Zusatzverkehr bzgl. der Gastronomie zu rechnen ist.</p> <p>Aufgrund der festgelegten Emissionskontingente ist keine intensive nächtliche Nutzung der noch nicht beplanten Grundstücke möglich. Daher sind die angesetzten Verkehrszahlen nachvollziehbar.</p> <p>In Anlage 4 der Verkehrsuntersuchung wird ausführlich begründet, weshalb die angesetzte globale Verkehrsaufteilung von 80 % / 20 % plausibel ist. Am gewichtigsten ist hierbei die Bestandsverkehrszählung. Die Bestandsverkehrszählung zeigt, dass die Bestandsverkehre aus dem Gebiet</p> |

|  |  |
|--|--|
| <p>Anteil als 20 % des Verkehrsaufkommens die Wilhelmstraße, Mörickestraße und Waldhäuser Straße erfassen wird. Dies wird — auch bei einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h in der Waldhäuser Straße zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV führen.</p>  | <p>der Paul-Ehrlich-Straße eine Aufteilung aufweisen, die der angesetzten globalen Verkehrsaufteilung entspricht. Wie bereits erläutert, kann davon ausgegangen werden, dass die neu erzeugten Verkehre ähnliche Strukturen aufweisen werden wie die Bestandsverkehre, da die geplanten Nutzungen überwiegend den bestehenden Nutzungen des Plangebiets entsprechen.</p> <p>Des Weiteren wurden die Reiseweiten und Reisezeiten verschiedener Routen zusammengestellt, um zu verdeutlichen, dass nicht die Reiseweite entscheidend ist, sondern die Reisezeiten. Die Reisezeiten liegen in der Regel so, dass tendenziell die nördliche Waldhäuser Straße bevorzugt wird. Darüber hinaus wurde erläutert, dass die Routen über die nördliche Waldhäuser Straße deutlich komfortabler zu befahren sind (höherer Ausbaustandards der Straßen auf der Route, Umfahrung innerstädtischer Gebiete), woraus auch die kürzeren Reisezeiten trotz längerer Reisewege resultieren. Somit wird die angesetzte globale Verkehrsaufteilung durch die Reisezeiten ebenfalls unterstützt und kann nicht über die Reiseweiten erheblich in Zweifel gezogen werden. Zudem relativieren sich die angegebenen Entfernungen, wenn Startpunkte gewählt werden, die weiter weg liegen als die in Anlage 4 beispielhaft angegebenen Startpunkte.</p> |
| <p>10. Zusammenfassend bleibt demnach festzuhalten, dass der vorliegende Planentwurf in mehrfacher Hinsicht fehlerhaft ist, und zwar insbesondere durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die fehlende Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan und städtebaulichen Rahmenplans;</li> <li>• die fehlende und fehlerhafte Verwendung zeichnerischer Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung;</li> <li>• die fehlerhafte Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet, und zwar insbesondere in den Teilbereichen SO II und SO III;</li> <li>• die unzulässige Zulassung einer Wohnnutzung im SO IV;</li> </ul> | <p>Die Aufzählung wird zur Kenntnis genommen. Zu den Inhalten wird auf die vorangestellten ausführlichen Stellungnahmen verwiesen.</p>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• der fehlerhaften Konfliktbewältigung von nebeneinander liegenden unverträglichen Nutzungsarten durch Festsetzung eines immissionswirksa-</li> </ul>   | <p>Die Ermittlung der bestehenden Lärmemissionen wurde sach- und fachgerecht durchgeführt. Mit der geplanten Kontingentierung wird dauerhaft</p>   |



men Flächennutzungs- und Schalleistungspegels, der auf unzureichenden und unzutreffenden Ermittlungen/Prognosen beruht und den bestehenden Schutzanspruch unserer Mandanten nicht berücksichtigt;

- Planung eines Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere in der Höhenentwicklung, welches die Umgebungsbebauung sprengt;

eine schalltechnische Verträglichkeit der beiden Bebauungspläne mit der Nachbarschaft unter Berücksichtigung der bestehenden Geräuschvorbelastung sichergestellt.

Die Emissionskontingente wurden in der Art entwickelt, dass mit wenigen Ausnahmen (z. B. CureVac) auf noch nicht beplanten Flächen mit Ausnahmen von haustechnischen Anlagen keine bzw. nur ein sehr eingeschränkter Nachtbetrieb möglich sein wird. Aus schalltechnischer Sicht ist hierfür die Festsetzung eines entsprechend niedrigen Emissionskontingentes ausreichend, eine explizite Nutzungsuntersagung für die Nachtzeit ist nicht erforderlich. Sollte eine Firma mit (aufwendigen) Schallschutzmaßnahmen auch nachts einen Betrieb bei Einhaltung der niedrigen Schallemissionskontingente darstellen können, so ist dieser grundsätzlich auch schalltechnisch verträglich und zulässig.

Somit wird dem besonderen Schutzbedürfnis der angrenzenden Wohnbebauung insbesondere in der Nachtzeit mit den vorgeschlagenen Emissionskontingenten Rechnung getragen.

Durch die Zonierung des Gebietes mit lauterer Nutzung im Zentrum und leiseren Flächen zur Wohnbebauung hin wird eine Abstufung der Nutzungen erreicht.

Die Erschließung der Grundstücke wird zum Großteil vom Wohngebiet abgewandt über die gebietsinternen Erschließungsstraßen (Maria-von-Linden- und Friedrich-Miescher-Straße) erfolgen.

Die zulässigen Gebäudehöhen im Plangebiet ermöglichen den Firmen auch schalltechnisch optimierte Planungen, welche die gebäudeeigene Abschirmung zur bestehenden Wohnbebauung hin nutzen kann.

Die Festsetzung von aktiven Abschirmeinrichtungen wie z.B. Schallschutzwände etc. am Gebietsrand ist demgegenüber nicht zielführend, da aufgrund der bestehenden Abstandsverhältnisse sowie der Vielzahl der Quellen im Plangebiet hier in einer städtebaulich verträglichen Höhe mit keiner ausreichenden Wirksamkeit zu rechnen ist.

Die vorgeschlagene Emissionskontingentierung ist somit durchaus ein geeignetes Instrument, um ein Gebiet schalltechnisch zu gliedern und die zukünftige Entwicklung zu steuern. Es stellt dauerhaft eine schalltechnische Verträglichkeit des Plangebietes mit der angrenzenden Wohnnachbarschaft sicher und ist ein ausreichendes Mittel zur Konfliktbewältigung.

|  |   |   |
|--|---|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verursachung unzumutbarer Verkehrslärmimmission durch Individual- und Wirtschaftsverkehr.</li> </ul>   | <p>Die zu erwartenden Kfz-Bewegungen im öffentlichen Verkehrsraum wurden für den Prognose-Planfall 2030 im Kapitel 3 in Müller-BBM Bericht Nr. M121783/17 umfangreich untersucht und schalltechnisch beurteilt. Bei der Berechnung des zuzurechnenden Verkehrs wurden im Sinne einer worst-case-Betrachtung bereits beide Bebauungspläne der Oberen Viehweide gemeinsam betrachtet und eine volle Bebauung der Gebiete unterstellt. Mit den getroffenen, ergänzenden Schallschutzmaßnahmen (Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h auf der Waldhäuser Straße) sowie ergänzenden Schallschutzmaßnahmen für die Waldhäuser Straße 96 wurden die verkehrsmäßigen Konflikte erkannt und entsprechende Lösungsvorschläge hierzu ausgearbeitet.</p> <p>An den Grundstücken Horemer Straße 19 und Waldhäuser Straße 73 ist aufgrund der geplanten Geschwindigkeitsreduzierung auf der Waldhäuser Straße von 50km/h auf 30km/h im Prognose-Planfall sogar mit einer leichten Reduzierung der Schallimmissionen durch die Verkehrsgeräusche zu rechnen.</p> |
|  | <p>Aufgrund der vorstehenden Ausführungen wird der Planentwurf zu überarbeiten sein, insbesondere auch und gerade, was die planungsrechtlichen Festsetzungen bezüglich der zulässigen Art der baulichen Nutzung anbelangt, genauso wie hinsichtlich der Immissionskontingente.</p>  | <p>Aufgrund der voran gestellten Bemerkungen wird keine Überarbeitung des Bebauungsplans erforderlich.</p>  |
| <p>Stellungnahme 4, vom 12.09.2017</p> | <p>Die vorliegenden Planentwürfe sind in mehrfacher Hinsicht fehlerhaft, insbesondere durch die fehlende Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan und städtebaulichen Rahmenplans; die fehlende und fehlerhafte Verwendung zeichnerischer Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung; die fehlerhafte Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet, und zwar insbesondere in den Teilbereichen SO II und SO III; die unzulässige Zulassung einer Wohnnutzung im SO IV, der fehlerhaften Konfliktbewältigung von nebeneinander liegenden unverträglichen Nutzungsarten durch Festsetzung eines immissionswirksamen Flächennutzungs- und Schalleistungspegels, der auf unzureichenden und unzutreffenden Ermittlungen / Prognosen beruht und den bestehenden Schutzanspruch nicht berücksichtigt; Planung eines Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere in der Höhenentwicklung, welches die Umgebungsbebauung sprengt; Verursachung unzumutbarer Verkehrslärmimmission durch Individual- und</p> | <p>Zu den vorgetragenen Punkten kann in Gänze auf die voranstehende Stellungnahme verwiesen werden. Aufgrund der voran gestellten Bemerkungen wird keine Überarbeitung des Bebauungsplans erforderlich.</p>   |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | Wirtschaftsverkehr.  |   |
| Stellungnahme 5, vom 10.09.2017  | Ich spreche mich gegen eine Bebauung des Areals aus und begründe dies wie folgt:   |   |
|  | Das Gebiet, eines der wenigen noch bestehenden zusammenhängenden größeren Landschaftsflächen innerhalb eines Tübinger Wohngebietes überhaupt, ist ein wertvoller Landschaftsraum. Die kulturgeschichtlich bedeutende Flurform des Wölbäckers (dessen Verlust laut Umweltbericht nicht ausgeglichen werden kann) wird durch Bebauung und Versiegelung zerstört. Die Argumentation, dass „der Verlust der Wölbäcker [...] durch das Kulturlandschaftselement der Streuobstwiese ersetzt“ ( <a href="http://www.tuebingen.de/Dateien/umweltbericht_gruenordnungsplan.pdf">http://www.tuebingen.de/Dateien/umweltbericht_gruenordnungsplan.pdf</a> , S. 56) werde, die ja aber nur kleinteilig wiederhergestellt wird, ist schwer nachvollziehbar. | Planungsbedingt kommt es zu einem Verlust des Streuobstbestandes bzw. Wöhlbäckern, die als Kulturlandschaftselement bzw. Kulturdenkmal zu werten ist. Ein kleinflächiger Streuobstbestand wird im südlichen Vorhabenbereich neu angelegt, welcher auch zur Naherholung genutzt werden kann. Zudem werden bestehende Streuobstwiesen im Bereich der Gemarkung Hagelloch saniert. Die Beeinträchtigungen der Streuobstwiesen im Plangebiet sind daher als ausgeglichen zu werten, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben. Die Flächen Horemer Nord waren im Bebauungsplan Horemer von 1972 als Fläche für Sportanlagen und Spielflächen ausgewiesen und sind seit der Jahrtausendwende Teil des städtebaulichen Entwicklungsbereiches Obere Viehweide, so dass bereits in den vergangenen Jahrzehnten von einer baulichen Nutzung der Flächen auszugehen war.  |
|  | Auch die anderen Alternativflächen wie die (an sich begrüßenswerte) Renaturierung der Ammer im Bereich des Technischen Rathauses sind kleinflächig. Der Wert, die Einzigartigkeit und die landschaftliche Bedeutung des betr. Areals Horemer liegen aber gerade in seiner Größe. Die Aufrechnung mit mehreren Kleinflächen im gesamten Kreis Tübingen stellt keinen adäquaten Ersatz für die Versiegelung einer zusammenhängenden Fläche von 14000qm dar. Auf dem Papier mag eine „Kompensierung“ auszurechnen sein, diese kommt aber nicht direkt dem unmittelbar betroffenen Gebiet zugute.  | Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach den Vorgaben des Leitfadens „Ökokonto Tübingen - Konzeption zur Umsetzung der Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung Tübingens“ (Menz und Hage 2001). Dieser sieht vor, dass die Ausgleichshöhe anhand der Wiederherstellungskosten der erheblich beeinträchtigten Böden und Biotoptypen berechnet wird. Diese Vorgehensweise ist erprobt und anerkannt. Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Gesamtkompensationsbedarf von 291.402 Euro brutto. Insgesamt werden diesem Ausgleichsbedarf Gewässerrenaturierungen an Ammer, Steinlach und Weilersbach sowie Streuobstrevitalisierungen im Bereich der Gemarkung Hagelloch zugewiesen. Der oben angegebene Ausgleichsbedarf wird somit erreicht und die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt sind naturschutzfachlich als kompensiert anzusehen. Es ist zulässig, dass der Kompensationsbedarf durch mehrere einzelne Maßnahmen erbracht wird und Bodenversiegelungen durch anderweitige naturschutzfachliche Aufwertungen kompensiert werden. |
| Das Gebiet ist durch die in enger Nachbarschaft bereits erbauten sowie die | Der Bereich Horemer Nord ist ebenso wie der Bereich Obere Viehweide  |   |

|   |  |
|---|--|
| <p>zukünftig geplanten Neubauten im Bereich Obere Viehweide (wie die Max Planck Institute im Gebiet der hinteren Spemann- und Paul-Ehrlich-Straße, um die Sternwarte, Gebiete der ehem. Bundesforschungsanstalt, das Blockheizkraftwerk etc.) bereits erheblich belastet.</p> | <p>Teil des städtebaulichen Entwicklungsbereiches und für eine Wissenschafts- und Technologieparknutzung vorgesehen. Erhebliche Umweltauswirkungen sind im Zusammenhang mit den Planungen auf den Flächen nicht zu erwarten bzw. werden durch geeignete Maßnahmen entsprechend dem Umweltbericht, den Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. flankierenden Maßnahmen oder auf anderer Ebene auf ein verträgliches Maß reduziert. Gleichwohl verbleiben planungsbedingte Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter, die nach Auffassung des Plangebers aber zugunsten der Planung und des damit verbundenen besonderen öffentlichen Interesses an der Schaffung eines Wissenschafts- und Technologieparks zurückzustellen sind.</p>                                 |
| <p>Eine weitere Zunahme des Verkehrsaufkommens ist zu befürchten – und damit Lärm- und Schadstoffbelästigungen. Dies ist umso bedenklicher, als die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Gebiet Waldhausen in unmittelbarer Nähe liegen.</p>                               | <p>Die Auswirkungen durch Lärm und Luftschadstoffe sind in Kapitel 5.1 des Umweltberichts eingehend beschrieben. Dabei wurden auch die Auswirkungen auf den Flächen in Waldhausen berücksichtigt. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Luftschadstoffe zu erwarten. Zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen durch Lärm werden für die einzelnen Teilflächen des geplanten Sondergebietes Lärmemissionskontingente festgesetzt.</p>   |
| <p>Verstärkt wird die sich anbahnende Verkehrsbelastung auch dadurch, dass die weitere Erschließung der Morgenstelle und der Uni-Kliniken Berg den Bereich Nordring und die Nordstadt überhaupt ohnehin stark in Mitleidenschaft zieht.</p>                                   | <p>Durch die geplanten Nutzungen wird zusätzlicher Verkehr erzeugt werden. Diese Planungen sind jedoch nicht Gegenstand des Planverfahrens für den Wissenschafts- und Technologiepark. Die Auswirkungen der hier genannten Planungen werden in der derzeit laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt, die verkehrslärmbedingten Auswirkungen der Nutzungen am Nordring sollen in das zyklische Monitoring des derzeit in Aufstellung befindlichen und in den Jahren 2018/2019 umgesetzten Lärmaktionsplan einbezogen, so dass erhebliche Umweltauswirkungen durch geeignet Maßnahmen vermieden werden können.. Ergänzend sei noch grundsätzlich darauf hingewiesen, dass der Nordring noch über verkehrliche Kapazitäten verfügt..</p> |
| <p>Letztlich wird durch die geplante Bebauung und Versiegelung der Charakter des ruhigen Quartiers und Wohngebietes – in Randlage mit enger Naturanbindung – zerstört. Ein Satz wie „Für die Erholungsnutzung ergeben sich keine</p>  | <p>Im Umweltbericht wird ausgesagt, dass sich erhebliche Umweltauswirkungen durch die Veränderung des Landschaftsbildes durch Baukörper ergeben. Darüber hinaus wird aufgeführt, dass eine erhebliche Veränderung</p>  |

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | <p>Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben“<br/> <a href="http://www.tuebingen.de/Dateien/umweltbericht_gruenordnungsplan.pdf">http://www.tuebingen.de/Dateien/umweltbericht_gruenordnungsplan.pdf</a>,<br/> S. 55) liest sich sehr zynisch – wie kann eine Erholungsnutzung noch bestehen, wenn im betr. Gebiet „die gesamte Vegetation beseitigt“ (ebd., S. 36) wird?<br/> Zu bedenken ist auch, dass durch diese (und weitere) Bebauungen der noch bestehende Erholungsraum kleiner wird (hier und im Kreis TÜ überhaupt), dabei aber deutlich mehr Menschen zur Verfügung stehen muss – wodurch sich der Erholungsfaktor deutlich mindert.</p> | <p>des Landschaftsbildes aufgrund des Verlustes von Streuobstbeständen eintritt. Auch die Inanspruchnahme der Wölbäcker führt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Für die Erholungsnutzung ist die Wegeverbindung entlang der Straße Horemer sowie entlang der Waldhäuser Straße von Bedeutung, da diese eine Verbindung zu den landwirtschaftlichen Flächen im Bereich Waldhausen und dem Schönbuch herstellen, die für die Naherholung von Bedeutung sind. Diese Wegeverbindungen bleiben bestehen. Der Bebauungsplan nimmt ausdrücklich Rücksicht auf das Wohngebiet Wanne indem das Maß der baulichen Nutzung einen höheren Anteil an Freiflächen bewirkt. Die bauliche Dichte vermittelt hier zum angrenzenden Wohngebiet . . Außerdem wird ein Teil der vorhandenen Grünfläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt und für die Erholungsnutzung erschlossen. Deshalb wird nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der Erholungsnutzung ausgegangen.</p>   |
| <p>Stellungnahme 6, vom 18.09.2017</p> | <p>Ich nehme hiermit dagegen Stellung und lege meine Gründe dar:<br/> Dieses Gebiet ist eine der schönsten Landschaftsflächen überhaupt innerhalb eines Tübinger Wohngebietes, wurde bisher immer als klimatisch besonders wertvoll und bedeutsam für das Wohngebiet Wanne und WHO erklärt. Es ist einfach nicht zu verstehen, wie man rücksichtslos diese wunderbare Wiesenfläche zerstören mag.</p>   | <p>Die Flächen Horemer Nord waren im Bebauungsplan Horemer von 1972 als Fläche für Sportanlagen und Spielflächen ausgewiesen und sind seit der Jahrtausendwende Teil des städtebaulichen Entwicklungsbereiches Obere Viehweide, so dass bereits in den vergangenen Jahrzehnten von einer baulichen Nutzung der Flächen auszugehen war.<br/> Unabhängig davon kommt es durch die Ausweisung des Sondergebietes aufgrund der neuen Baukörper und des hiermit einhergehenden Verlustes von Streuobstbeständen zu erheblichen Umweltauswirkungen. Darüber hinaus werden Wöhlbäcker in Anspruch genommen, die in früheren Zeiten durch eine landwirtschaftliche Nutzungsform entstanden sind. Durch Eingrünungsmaßnahmen sowie die Anlage einer neuen Streuobstwiese im Süden des Plangebietes werden die Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß gesenkt. Da Wöhlbäcker eine nicht mehr praktizierende landwirtschaftliche Nutzungsform darstellen, kann deren Verlust nicht ausgeglichen werden. Ein Ersatz erfolgt jedoch im Rahmen der Anlage sowie der Sanierung der Streuobstbeständen, die ebenfalls ein Kulturlandschaftselement darstellen.<br/> Es kommt darüber hinaus zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Klima, da im Rahmen der geplanten Bebauung nur eine geringe Abschwächung des Kaltluftstromes zu erwarten ist. Im</p> |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | Bereich der ersten, teilweise auch zweiten Häuserreihe westlich des Horemer sind in der ersten Nachthälfte Temperaturerhöhungen von bis zu 1 K zu erwarten, in der späteren Nacht treten diese Erhöhungen nicht mehr auf. Diese Erhöhungen werden als geringfügig und zudem in Abwägung mit den Zielen der Schaffung eines Wissenschafts- und Technologieparkes als nachrangig erachtet.  |
|  | Laut Umweltbericht kann Vegetation und Flurform Wölbacker im Bereich Horemer nicht ausgeglichen werden. Es ist angedacht, durch Anlegen mehrerer Streuobstwiesen in anderen Tübinger Gebieten klimatisch Ersatz zu schaffen: das erscheint wie Hohn. Auch stellen diese Streuobstanlagen keinen Ersatz dar für die Versiegelung des Gebietes Horemer, die durch die Bebauung entsteht. Theoretisch mag man das eine „Kompensierung“ nennen, praktisch kommt aber dem unmittelbar betroffenen Gebiet nichts zugute. | Die Inanspruchnahme der Streuobstwiese ist ausgleichbar. Eine entsprechende naturschutzfachliche Kompensation sieht der Umweltbericht auch vor. Im Umweltbericht wird nicht die Aussage getroffen, dass durch die Anlage von Streuobstwiesen in anderen Tübinger Gebieten ein klimatischer Ersatz geschaffen wird. Weil ein direkter Ausgleich der betroffenen Funktionen im Gebiet teilweise nicht möglich ist, werden Ersatzmaßnahmen vorgesehen. Diese kompensieren nicht zwingend die betroffenen Funktionen sondern den (ökologischen) Wertverlust. Dazu können auch Maßnahmen ergriffen werden, die einem Schutzgut zu gute kommen, das durch den Eingriff nicht betroffen ist, dessen Aufwertung aber naturschutzfachlich geboten ist. |
|  | Das gesamte Gebiet Horemer und Wanne ist durch die bereits erbauten sowie die zukünftig geplanten Neubauten im Bereich Obere Viehweide erheblich belastet.   | Es ist nicht erkennbar, welche Belastungen hier angesprochen werden sollen.   |
|  | Es wird ein vermehrtes Verkehrsaufkommen geben, damit Lärm- und Schadstoffbelastungen. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Gebiet Waldhausen sind davon unmittelbar betroffen.   | Die Auswirkungen durch Lärm und Luftschadstoffe sind in Kapitel 5.1 des Umweltberichts eingehend beschrieben. Dabei wurden auch die Auswirkungen auf den Flächen in Waldhausen berücksichtigt. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Luftschadstoffe zu erwarten. Zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen durch Lärm werden für die einzelnen Teilflächen des geplanten Sondergebietes Lärmemissionskontingente festgesetzt.   |

|  |  |
|--|--|
| <p>Auch die Höhe der geplanten Gebäude finde ich problematisch: die bestehenden Wohnungen im Horemer haben dann viel zu wenig Licht, keinen Ausblick mehr. Sogar für Autofahrer am Nordring sowie für die Spaziergänger im Bereich Waldhausen ist der Blick zur Alb total verstellt.</p>   | <p>Eine Beeinträchtigung der an die Flächen Horemer Nord angrenzenden Wohnbebauung ist nicht zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich im Osten des Wohngebietes, wodurch die Belichtung der Wohngebäude von Süden und Westen nicht eingeschränkt wird. Zudem werden die Gebäude maximal viergeschossig ausgebildet und haben einen Abstand zum nächsten Wohngebäude von mindestens 20m. Durch die Bebauung kommt es zu einer Einschränkung der Aussicht auf die Schwäbische Alb. Dies ist zur Schaffung eines Wissenschafts- und Technologieparkes erforderlich. Gleichwohl ist anzumerken, dass grundsätzlich kein Recht auf freie Aussicht besteht.</p>   |
| <p>Der ganze Bebauungsplan zieht ja viele Folgeprobleme nach sich: je mehr Arbeitsplätze entstehen, desto mehr Wohnraum wird dann noch zusätzlich gebraucht; dabei sind schon jetzt kaum noch Flächen dafür in Tübingen vorhanden. Tübingen muss einsehen, dass es am Limit ist, dass man nicht die letzten Schönheiten noch opfert. Andere Gegenden in Deutschland bräuchten dringend Entwicklung, man muss nicht alles in Tübingen haben.</p>  | <p>Die Schaffung eines Wissenschafts- und Technologieparkes und die damit verbundenen Mehrgänge an Arbeitsplätzen ist von besonderem öffentlichen Interesse für das Oberzentrum Tübingen. Derzeit (Güterbahnhof, Ölmühle etc.) und in den nächsten Jahren (Hechinger Eck Nord etc.) werden zahlreiche neue Baugebiete mit zusätzlichem Wohnraum entstehen. Ferner wird derzeit der Flächennutzungsplan fortgeschrieben, wodurch weitere gesamtstädtische Entwicklungsperspektiven unter Berücksichtigung aller Umweltbelange aufgezeigt und diskutiert werden. Die Auffassung, dass Tübingen „am Limit“ ist, kann somit nicht geteilt werden.</p>  |
| <p>Durch die geplante Bebauung und damit Versiegelung, Veränderung des gesamten Landschaftsbildes im Bereich Horemer wird der Charakter des Wohngebietes Wanne – in Randlage mit enger Naturanbindung – ganz empfindlich gestört. Ein Satz wie „Für die Erholungsnutzung ergeben sich keine Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben“ (<a href="http://www.tuebingen.de/Dateien/umweltbericht_gruenordnungsplan.pdf">http://www.tuebingen.de/Dateien/umweltbericht_gruenordnungsplan.pdf</a>, S. 55) liest sich sehr zynisch – wie kann eine Erholungsnutzung noch bestehen, wenn im betr. Gebiet „die gesamte Vegetation beseitigt“ (ebd., S. 36) wird?</p> <p>Auch ist zu bedenken, dass durch diese und weitere Bebauungen der noch bestehende Erholungsraum erheblich vermindert wird, trotzdem soll er aber für mehr Menschen als bisher ausreichen, der Erholungsfaktor wird deutlich gemindert. Will die Stadt dies ihren Bewohnern zumuten?</p> <p>Ich hoffe, Sie können meine Einwände akzeptieren und werden das ganze Bauvorhaben nicht weiter verfolgen.</p> | <p>Im Umweltbericht wird ausgesagt, dass sich erhebliche Umweltauswirkungen durch die Veränderung des Landschaftsbildes durch Baukörper ergeben. Darüber hinaus wird aufgeführt, dass eine erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes aufgrund des Verlustes von Streuobstbeständen eintritt. Auch die Inanspruchnahme der Wölbäcker führt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Für die Erholungsnutzung ist die Wegeverbindung entlang der Straße Horemer sowie entlang der Waldhäuser Straße von Bedeutung, da diese eine Verbindung zu den landwirtschaftlichen Flächen im Bereich Waldhausen und dem Schönbuch herstellen, die für die Naherholung von Bedeutung sind. Diese Wegeverbindungen bleiben bestehen. Der Bebauungsplan nimmt ausdrücklich Rücksicht auf das Wohngebiet Wanne indem das Maß der baulichen Nutzung einen höheren Anteil an Freiflächen bewirkt. Die bauliche Dichte ist hier mit der des angrenzenden Wohngebietes vergleichbar. Außerdem wird ein Teil der vorhandenen Grünfläche als öffentliche Grünfläche fest-</p> |

|                                  |  |   |
|----------------------------------|--|---|
|                                  |  | gesetzt und für die Erholungsnutzung erschlossen. Deshalb wird nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der Erholungsnutzung ausgegangen.   |
| Stellungnahme 7, vom 30.08..2017 | Wir Anwohner des Horemer sind unglücklich und besorgt bezüglich der Bauvorhaben „Technologiepark“ und „Horemer“ direkt vor unseren Haustüren sind. Der Charakter unseres ruhigen Wohngebiets am Stadtrand wird durch beide Bauvorhaben stark beeinträchtigt.   | Das städtebauliche Konzept für den Bereich der Fläche Horemer Nord beruht auf den geplanten Nutzungen für den Wissenschafts- und Technologiepark. Eine kleinteilige Bebauung entsprechend den angrenzenden Wohngebieten kann somit im Plangebiet nicht umgesetzt werden. Um aber einen möglichst verträglichen Übergang zwischen den Baugebieten sicherzustellen, werden im Westen des Bereiches Horemer Nord drei bis viergeschossige Einzelhäuser erstellt, die z.T. auch noch mit Staffelgeschossen in Wohnbebauung differenzierter ausgebildet werden. Eine starke Beeinträchtigung des Wohngebietes durch die Neubebauung ist somit nicht gegeben. Eine Einschränkung der Aussicht auf die Schwäbische Alb ist planbedingt gegeben und lässt sich nicht vermeiden.   |
|                                  | Durch den geplanten „Technologiepark“ werden wir mit massiven, hohen Industriebauten konfrontiert, die die Aussicht versperren und erheblichen Lärm, Verkehr und Parkplatznot mit sich bringen werden. Auch weitere Auswirkungen über unser Viertel hinaus (Stichwort Frischluftschneise) sind zu erwarten. Das Ziel der Ansiedlung von High-Tech-Unternehmen in Tübingen können wir verstehen. Diese massive Verdichtung aber an diesem direkt von Wohngebieten, Schulen und Kindergärten umgebenen Standort ist für uns nicht nachvollziehbar. | Zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen durch Lärm werden im Sondergebiet Lärmemissionskontingente festgesetzt. Zur Vermeidung von Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte im Bereich Waldhäuser Straße 96 werden entsprechende Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt. Weitere Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.<br>Auf der Straße Horemer sind im Prognose-Nullfall 770 Kfz/24 und im Prognose-Planfall 1090 Kfz/24 prognostiziert. Die absolute Verkehrsmenge ist somit als sehr gering einzustufen. Eine Parkplatznot ist nicht ersichtlich. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für die Nutzungen im westlichen Teil des Gebietes Horemer Nord werden z.T. im Plangebiet (ausgewiesene Flächen im Bebauungsplan) untergebracht. Die darüber hinaus erforderlichen Stellplätze sollen langfristig in den angedachten Parkhäusern untergebracht werden. Übergangsweise werden diese oberirdisch im Bereich der Oberen Viehweide hergestellt und per Baulast gesichert.<br>Es kommt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Klima, da im Rahmen der geplanten Bebauung nur eine geringe Abschwächung des Kaltluftstromes zu erwarten ist. Im Bereich der ersten, teilweise auch zweiten Häuserreihe westlich des Horemer sind in der ersten Nachthälfte Temperaturerhöhungen von bis zu 1 K zu erwarten, in der späteren Nacht treten diese Erhöhungen nicht mehr auf. Diese Erhöhun- |



|                                 |  |   |
|---------------------------------|--|---|
|                                 |  | gen werden als geringfügig und zudem in Abwägung mit den Zielen der Schaffung eines Wissenschafts- und Technologieparkes als nachrangig erachtet.   |
|                                 | <p>Was uns genauso besorgt ist die geplante Errichtung von drei (oder vier?) sogenannten „Boardinghäusern“. Wie wir verstanden haben, werden hier mehrheitlich alleinstehende junge Männer in den 1- und 2-Zimmer-Apartments untergebracht, die dann (nach Ablauf der Investitionsfrist von 12 Jahren) als Boardinghäuser genutzt werden sollen. Wir unterstützen das Tübinger Konzept einer dezentralen Unterbringung von Flüchtlingen und einer raschen Integration. Wir befürchten jedoch, dass das im Horemer mit den derzeitigen Plänen nicht gelingen wird. Die konzentrierte Ansiedlung von 90 oder mehr jungen Männern in einer Wohn/Industrieumgebung, die keinerlei öffentliche Anlaufstellen und Treffpunkte für die Bewohner aufweist, sehen wir als eine massive Gefährdung für ein gemeinschaftliches und ruhiges Wohnen in unserer Nachbarschaft. Warum werden nicht auch Einheiten für Familien vorgesehen oder betreute Wohngruppen? Ist nicht eine „gemischte“ Nutzung von vornherein sinnvoller? Und wo sollen sich die neuen Bewohner überhaupt aufhalten? Die geplanten Dachterrassen zum Horemer hin als einziger Aufenthaltsraum im Freien halten wir ebenso für eine eklatante Fehlplanung wie das Fehlen von Gärten, Spielplätzen und Grünanlagen rund um bzw. hinter den Häusern. Neben den fehlenden baulichen Voraussetzungen für ein Gelingen der Integration halten wir es auch für unabdingbar, dass für so viele neue Bewohner ein Ansprechpartner vor Ort rund um die Uhr verfügbar ist. Die geplanten wöchentlichen Sprechstunden eines Sozialarbeiters sind wenig hilfreich, wenn es zu Konflikten kommt.</p> | <p>Am Standort sollen rund 90 geflüchtete Menschen in zwei Gebäuden untergebracht werden. Ein drittes Gebäude soll mehr oder weniger zeitgleich hierzu als Boarding-Haus erstellt werden. Bei den geflüchteten Menschen wird es sich nicht nur um junge Männer handeln. In den beiden Gebäuden werden auch Familien untergebracht. Auf den beiden Grundstücken für Geflüchtete werden Spielplätze und Freiräume zum Aufenthalt vorgesehen. Der Standort Horemer Nord ist auch 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 der Stadt werden sich um die Integration der geflüchteten Menschen kümmern. Das Konzept der Stadt 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. Ein differenziertes Konzept der Einweisung, der Vermittlung in etwaigen Konfliktfällen und die Zusammenarbeit mit ehrenamtlichen Unterstützerkreisen liegen dieser Arbeit zu Grunde. Sie wird durch Hausmeisterdienste ergänzt. Insofern sind auch Sicht des Plangebeters gute Voraussetzung für eine Integration der Menschen gegeben.</p> |
|                                 | Wir hoffen, dass Sie unsere Sorgen um eine auch künftig gute Nachbarschaft ernst nehmen und die bestehenden Pläne daraufhin noch einmal überprüfen und anpassen.   | Eine Änderung der Planung wird aufgrund der zuvor dargelegten Punkte nicht erforderlich   |
| Stellungnahme 8, vom 29.07.2017 | <p>Dem Bebauungsplan "Wissenschafts- und Technologie-Park Horemer Nord" wird widersprochen.</p> <p>Die Obstbaumwiesen des Horemer haben spätestens seit dem Bau von WHO stets als schützenswertes Obstbaufläche/Obstbaumfläche gegolten. Der Horemer hat seit Jahrzehnten die unbestrittene Funktion einer Kalt- und Frisch-</p>   | Die Flächen Horemer Nord waren im Bebauungsplan Horemer von 1972 als Fläche für Sportanlagen und Spielflächen ausgewiesen und sind seit der Jahrtausendwende Teil des städtebaulichen Entwicklungsbereiches Obere Viehweide, so dass bereits in den vergangenen Jahrzehnten von einer baulichen Nutzung der Flächen auszugehen war. Die Schaffung eines Wissen-   |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | <p>luft-Schneise für die Tallage Tübingens.<br/>(Unsere Vorgänger als Bürger und Verantwortliche in den unterschiedlichsten Funktionen waren schließlich nicht dumm und wussten ganz genau, weshalb sie so entschieden haben und nicht anders!).<br/>An beiden o. a. Erkenntnissen hat sich seither nichts geändert!<br/>Vielmehr sind durch vielfältige praktische Erfahrungen in beiden Fällen (z.B. die "schlechte Luft" in der Tallage Tübingens und Stuttgarts, Rückgang der Obstanbauflächen) die schützenswerten Güter seither noch in der Bedeutung gestiegen, der Erhalt noch wichtiger geworden!</p> <p>Sollte es überhaupt gegenteilige aktuelle Gutachten dazu geben, sind diese in sofern irrelevant, da sie vom Initiator Stadt beauftragt, bezahlt und allein damit schon unzulässig beeinflusst sind!</p> <p>Es besteht kein aner kennenswerter Grund, heute diese Schutzgüter "über Bord" zu werfen. Der Wunsch von Investoren, Nutzern und der derzeitigen Gemeindeverwaltung nach einer Bebauung auch dieser Fläche ist eindeutig nachrangiges Ziel gegenüber den vorstehenden (unwiderbringlichen/irreversiblen) Schutzgütern!</p> | <p>schafts- und Technologieparkes ist von besonderem öffentlichem Interesse für das Oberzentrum Tübingen und somit mit besonderem Gewicht in die Abwägung einzustellen.<br/>Unabhängig davon kommt es durch die Ausweisung des Sondergebietes aufgrund der neuen Baukörper und des hiermit einhergehenden Verlustes von Streuobstbeständen zu erheblichen Umweltauswirkungen. Darüber hinaus werden Wöhlbäcker in Anspruch genommen, die in früheren Zeiten durch eine landwirtschaftliche Nutzungsform entstanden sind und Kulturdenkmal nach § Denkmalschutzgesetz sind. Durch Eingrünungsmaßnahmen sowie die Anlage einer neuen Streuobstwiese im Süden des Plangebietes werden die Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß gesenkt. Da Wöhlbäcker eine nicht mehr praktizierende landwirtschaftliche Nutzungsform darstellen, kann deren Verlust nicht ausgeglichen werden. Ein Ersatz erfolgt jedoch im Rahmen der Anlage sowie der Sanierung der Streuobstbeständen, die ebenfalls ein Kulturlandschaftselement darstellen. Bzgl. Wöhlbäcker wird noch darauf hingewiesen, dass deren Zerstörung vom Landesamt für Denkmalpflege unter Auflagen zugestimmt wurde.<br/>Es kommt darüber hinaus zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Klima, da im Rahmen der geplanten Bebauung nur eine geringe Abschwächung des Kaltluftstromes zu erwarten ist. Im Bereich der ersten, teilweise auch zweiten Häuserreihe westlich des Horemer sind in der ersten Nachthälfte Temperaturerhöhungen von bis zu 1 K zu erwarten, in der späteren Nacht treten diese Erhöhungen nicht mehr auf. Diese Erhöhungen werden als geringfügig und zudem in Abwägung mit den Zielen der Schaffung eines Wissenschafts- und Technologieparkes als nachrangig erachtet.<br/>Die Gutachten wurden nach aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnissen erarbeitet und wie üblich von der Stadt beauftragt.</p> |
| <p>Stellungnahme 09 vom 18.09.2017</p> | <p>Ich spreche mich gegen eine Bebauung des Areals aus und begründe dies wie folgt:<br/>Der Horemer mit seiner Streuobstbepflanzung öffnet das Areal nach Norden zum Schafbrühl und dem Mittleren Feld. Dies ist ökologisch wertvoll und für die bestehenden Wohngebiete klimatisch bedeutsam.</p>   | <p>Durch die Ausweisung des Sondergebietes und dem damit einhergehenden Verlusts von Streuobstbeständen kommt es zu erheblichen Umweltauswirkungen. Durch Eingrünungsmaßnahmen sowie die Anlage einer neuen Streuobstwiese im Süden des Plangebietes werden die Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß gesenkt. Da Wöhlbäcker eine nicht mehr praktizierende landwirtschaftliche Nutzungsform darstellen, kann</p>  |

|  |   |  |
|--|---|--|
|  |   | <p>deren Verlust nicht ausgeglichen werden. Ein Ersatz erfolgt jedoch im Rahmen der Anlage sowie der Sanierung der Streuobstbeständen, die ebenfalls ein Kulturlandschaftselement darstellen. Bzgl. Wöhlbäcker wird noch darauf hingewiesen, dass deren Zerstörung als Kulturdenkmal vom Landesamt für Denkmalpflege unter Auflagen zugestimmt wurde. Ferner kommt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Klima, da im Rahmen der geplanten Bebauung nur eine geringe Abschwächung des Kaltluftstromes zu erwarten ist (siehe hierzu auch Stellungnahme 8)</p>  |
|  | <p>Die Bebauung der benachbarten Areale (Blockheizkraftwerk, Max-Planck-Institute, Technologiepark) hat bereits jetzt zu einer starken Versiegelung der Fläche geführt. Die Aufrechnung mit mehreren Kleinflächen, z.B. der Renaturierung der Ammer im Bereich des Technischen Rathauses, ist ein rechnerischer Trick. Eine zusammenhängende Fläche von 14000 qm ist auf diese Weise in ihrem Wert nicht zu ersetzen.</p>                 | <p>Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach den Vorgaben des Leitfadens „Ökokonto Tübingen - Konzeption zur Umsetzung der Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung Tübingens“ (Menz und Hage 2001). Dieser sieht vor, dass die Ausgleichshöhe anhand der Wiederherstellungskosten der erheblich beeinträchtigten Böden und Biotoptypen berechnet wird. Diese Vorgehensweise ist erprobt und anerkannt. Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Gesamtkompensationsbedarf von 291.402 Euro brutto. Insgesamt werden diesem Ausgleichsbedarf Gewässerrenaturierungen an Ammer, Steinlach und Weilersbach sowie Streuobstrevitalisierungen im Bereich der Gemarkung Hagelloch zugewiesen. Der oben angegebene Ausgleichsbedarf wird somit erreicht und die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt sind naturschutzfachlich als kompensiert anzusehen. Es ist zulässig, dass der Kompensationsbedarf durch mehrere einzelne Maßnahmen erbracht wird und Bodenversiegelungen durch anderweitige naturschutzfachliche Aufwertungen kompensiert werden.</p> |
|  | <p>Durch eine Bebauung der Wölbäcker müsste mit einem verstärkten Verkehrsaufkommen gerechnet werden. Heutzutage sind rund um die Streuobstwiese ständig Menschen zu Fuß unterwegs. Dies wäre vorbei. Der Charakter des bestehenden Wohngebiets in Randlage mit Naturanbindung wäre zerstört. Ein Satz wie „Für die Erholungsnutzung ergeben sich keine Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben“ kann man nur als zynisch empfinden.</p> | <p>Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist sowohl in das Verkehrsgutachten als auch in das Lärmgutachten eingeflossen. Der Neuverkehr im Prognose Planfall beträgt 1090 Kfz/24 und somit 320 Kfz/24h mehr als im Prognose Nullfall. Die Gesamtbelastung ist verkehrlich als gering einzustufen. Die aus den prognostizierten Kfz-Bewegungen im öffentlichen Verkehrsraum resultierenden Verkehrslärmimmissionen in der Nachbarschaft wurden für den Prognose-Planfall 2030 im Kapitel 3 in Müller-BBM Bericht Nr. M121783/17 umfangreich untersucht und schalltechnisch beurteilt. Da die künftige Nutzung im Plangebiet derzeit noch nicht fixiert ist,</p>   |

konnten keine detaillierten Ermittlungen der Schallemissionen durchgeführt werden. Mit den vorgesehenen Schallemissionskontingenten für das Plangebiet wird eine schalltechnische Verträglichkeit mit der angrenzenden schutzbedürftigen Wohnbebauung in der Nachbarschaft sichergestellt. Diese Emissionskontingente setzen im vorliegenden Fall den Rahmen für die mögliche Nutzung der Teilflächen. Die vorgeschlagenen Emissionskontingente sind ausreichend dimensioniert, um auch den erforderlichen Kfz-Verkehr auf den Betriebsgeländen schalltechnisch abzudecken bzw. schränken sie diese bezüglich einer möglichen nächtlichen Nutzung ggf. entsprechend ein.

Die Schallemissionskontingente der Baufelder II -IV sind aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung insbesondere in Nachtzeit knapp bemessen, so dass sich allein aufgrund der niedrigen Schallemissionskontingente nur ein relativ eingeschränktes Verkehrsaufkommen in der Nachtzeit entwickeln kann. Da die Stadt langfristig zusätzlichen Stellplätze in den Parkhäusern bzw. ggf. in einer Parkierungsanlage auf den östlichen Baufelder des Horemer Nord oder im Gebiet Obere Viehwiede unterbringen wird, sind die prognostizierten Verkehrsmengen auf dem Horemer und die festgelegten relativ geringen Schallemissionskontingente in sich stimmig.

Auf den Bauflächen der derzeit geplanten beiden Gebäude für die temporäre Anschlussunterbringung für Geflüchtete und der des südlich geplanten Boardinghauses soll jeweils nur 1 Stellplatz untergebracht werden. Dementsprechend wurden im Bebauungsplan auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplatzflächen ausgewiesen. Für die beiden Anschlussunterbringungsgebäude sind nach derzeitigem Stand je 3 Stellplätze und für das Boardinghaus 7 Stellplätze bauordnungsrechtlich nachzuweisen. Entsprechend den Planungen der Stadt sollen die nicht auf dem Grundstück unterzubringenden Stellplätze langfristig in den Parkhäusern 1 und 2 bzw. ggf. in einer Parkierungsanlage auf den östlichen Baufeldern des Horemer Nordes untergebracht werden. Dem folgend werden die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze zunächst temporär auf einem der beiden Parkhausstandorte untergebracht und später in ein Parkhaus überführt. Die Absicherung erfolgt durch vertragliche Regelungen und Eintragungen von Baulasten.

Im Umweltbericht wird ausgesagt, dass sich erhebliche Umweltauswirkun-

|   |   |   |
|---|---|---|
|   |   | <p>gen durch die Veränderung des Landschaftsbildes durch Baukörper ergeben. Darüber hinaus wird aufgeführt, dass eine erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes aufgrund des Verlustes von Streuobstbeständen eintritt. Auch die Inanspruchnahme der Wölbäcker führt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Für die Erholungsnutzung ist die Wegeverbindung entlang der Straße Horemer sowie entlang der Waldhäuser Straße von Bedeutung, da diese eine Verbindung zu den landwirtschaftlichen Flächen im Bereich Waldhausen und dem Schönbuch herstellen, die für die Naherholung von Bedeutung sind. Diese Wegeverbindungen bleiben bestehen. Der Bebauungsplan nimmt ausdrücklich Rücksicht auf das Wohngebiet Wanne indem das Maß der baulichen Nutzung einen höheren Anteil an Freiflächen bewirkt. Die bauliche Dichte vermittelt hier zum angrenzenden Wohngebiet. Außerdem wird ein Teil der vorhandenen Grünfläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt und für die Erholungsnutzung erschlossen. Deshalb wird nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der Erholungsnutzung ausgegangen.</p>   |
| <p>Stellungnahme<br/>10, 20.01.2017</p> | <p>Verletzung Trennungsgrundsatz: Der vorliegende Planentwurf, basierend auf fehlerhaften Ermittlungen der bereits bestehenden Lärmemissionen und des bei Realisierung des Plans zu erwartenden Lärms/Verkehrslärms (dazu später) beruht auf einer ungenügenden und fehlerhaften Abwägung der zu berücksichtigenden privaten und öffentlichen Belange. Wie bereits in dem vor ca. 15 Jahren initiierten 1. „Bebauungsplanversuch“ werden die Interessen unserer Mandanten — wie im Übrigen auch die Interessen der Eigentümer der benachbarten, ebenfalls in einem reinen Wohngebiet liegenden und seit Jahrzehnten bebauten Wohngrundstücke — in unangemessener Weise nicht berücksichtigt. Wie bereits der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg im Rahmen des Normenkontrollverfahrens gegen den 1. Überplanungsversuch des Plangebiets in der Entscheidung vom 24.3.2005 (8 S 595/04) ausgeführt hat, stellt § 50 BImSchG besondere Anforderungen an die planerische Abwägung in den Fällen, in denen — wie hier — Gebiete grundsätzlich unverträglicher Nutzung aneinanderstoßen. Aus diesem Grund hat das Bundesverwaltungsgericht in jahrzehntelanger (bestätigter) Rechtsprechung klargestellt, dass es einen Verstoß gegen das in § 50 BImSchG enthaltende Optimierungsgebot darstellt, wenn gegen den Grundsatz der Trennung von unverträglichen Nutzungen verstoßen wird (so etwa BVerwG DVBl 1985, 899f.).</p> | <p>Die Vorschrift nach § 50 Satz 1 BImSchG stellt im Rahmen der Bauleitplanung eine Abwägungsdirektive für dar und steht der vorliegenden Planung nicht entgegen. Die Prüfung von alternativen Standorten und Nutzungen ist bereits im Zuge der Ausweisung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs Obere Viehweide erfolgt. Dabei wurde bereits der besonderen Bedeutung der Entwicklung eines Wissenschafts- und Technologieparks Rechnung getragen. Ein weitergehendes Abrücken der geplanten Gebäude würde eine bauliche Entwicklung des Gebietes erheblich einschränken bzw. unmöglich machen und wäre in Anbetracht der besonderen Bedeutung des Gebietes für die Entwicklung der Stadt Tübingen auch nicht angemessen. Die Festsetzung von aktiven Abschirmeinrichtungen wie z. B. Schallschutzwände etc. am Gebietsrand ist demgegenüber nicht zielführend, da aufgrund der bestehenden Abstandsverhältnisse sowie der Vielzahl der Quellen im Plangebiet hier in einer städtebaulich verträglichen Höhe mit keiner ausreichenden Wirksamkeit zu rechnen ist. Zudem wären entsprechende aktive Lärmschutzmaßnahmen in der Regel städtebaulich nicht verträglich zu integrieren.</p> <p>Die vorgeschlagene Emissionskontingentierung ist deswegen das geeignete-</p> |

Daraus ist in Verbindung mit dem Abstandserlass NRW weiter zu folgern, dass grundsätzlich eine räumliche Trennung zwischen Wohngebieten und Gewerbegebieten vorzunehmen ist, um die von den Gewerbegebieten ausgehenden schädlichen Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete „soweit als möglich“ zu vermeiden.

Darüber hinaus hat etwa der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg insbesondere in der Entscheidung vom 24.3.2005 (aaO), mit der der 1. Bebauungsplan „Technologiepark“ für nichtig erklärt wurde dargelegt, dass gerade bei Fällen des Aufeinandertreffens von grundsätzlich unverträglichen Nutzungen den Schutzadressaten ein besonderes Gewicht beizumessen ist.

Nachdem das geplante Sondergebiet materiell nichts anderes als ein Gewerbegebiet darstellt, mit welchem keinerlei räumliche Trennung zu den umliegenden reinen Wohngebieten eingehalten wird, verstößt der Planentwurf von vornherein gegen das immissionschutzrechtliche Gebot der Trennung unverträglicher Nutzungen.

Die Rechtsprechung lässt nun zwar unter bestimmten — engen — Voraussetzungen eine Abweichung von dem in § 50 BImSchG enthaltenen Trennungsgesetz zu, dies jedoch nur dann, wenn die Konflikte insbesondere immissionschutzrechtlicher Art, die aus dem Nebeneinander unverträglicher Nutzungen entstehen, durch den Plan selbst bewältigt werden. Ein solches Mittel der Konfliktbewältigung kann dabei u. U. auch die nach dem Planentwurf vorgesehene Festsetzung eines IFSP sein. Dies aber nur dann, wenn die Festsetzung auch die von der Rechtsprechung geforderten Grundlagen erfüllt, also insbesondere die bestehende Situation sorgfältig untersucht wird, die zu erwartenden Emissionen bei Realisierung des Plans korrekt ermittelt werden, der planbedingte erweiterte Verkehrslärm methodisch richtig berücksichtigt und — vor die Klammer gezogen — insbesondere der tatsächliche Schutzanspruch der angrenzenden Anwohner vor Lärmimmissionen berücksichtigt wird. Der vorliegende Planentwurf in Verbindung mit den dazu ergangenen Begutachtungen erfüllt dabei keine dieser Voraussetzungen.

Aus diesem Grund sind die IFSP so festzusetzen, dass gewährleistet ist, dass der entsprechende Schutzanspruch unserer Mandanten an den entsprechen-

te Mittel, um die Schutzinteressen der angrenzenden Wohnnutzungen zu wahren, in dem in Gebiet schalltechnisch gegliedert und die zukünftige Entwicklung gesteuert wird. Sie stellt dauerhaft eine schalltechnische Verträglichkeit des Plangebietes mit der angrenzenden Wohnnachbarschaft sicher und ist deswegen ein ausreichendes Mittel zur Konfliktbewältigung. Die Ermittlung der bestehenden Lärmemissionen wurde dabei sach- und fachgerecht durchgeführt.

Die Emissionskontingente wurden in der Art entwickelt, dass mit wenigen Ausnahmen (z. B. CureVac) auf noch nicht beplanten Flächen mit Ausnahmen von haustechnischen Anlagen keine bzw. nur ein sehr eingeschränkter Nachtbetrieb möglich sein wird. Aus schalltechnischer Sicht ist hierfür die Festsetzung eines entsprechend niedrigen Emissionskontingentes ausreichend, eine explizite Nutzungsuntersagung für die Nachtzeit ist nicht erforderlich. Sollte eine Firma mit (aufwendigen) Schallschutzmaßnahmen auch nachts einen Betrieb bei Einhaltung der niedrigen Schallemissionskontingente darstellen können, so ist dieser grundsätzlich auch schalltechnisch verträglich und zulässig.

Somit wird dem besonderen Schutzbedürfnis der angrenzenden Wohnbebauung insbesondere in der Nachtzeit mit den vorgeschlagenen Emissionskontingenten Rechnung getragen.

Durch die Zonierung des Gebietes mit lauterer Nutzung im Zentrum und leiseren Flächen zur Wohnbebauung hin wird eine Abstufung der Nutzungen erreicht.

Die Erschließung der Grundstücke wird zum Großteil vom Wohngebiet abgewandt über die gebietsinternen Erschließungsstraßen (Maria-von-Linden- und Friedrich-Miescher-Straße) erfolgen.

Die zulässigen Gebäudehöhen im Plangebiet ermöglichen den Firmen auch schalltechnisch optimierte Planungen, welche die gebäudeeigene Abschirmung zur bestehenden Wohnbebauung hin nutzen kann.

|  |  |  |
|--|--|--|
|  | den Immissionsorten gewährleistet ist.   |  |
|  | <p>Wie im Rahmen der von der Müller-BBM Projektmanagement GmbH unter dem 29.9.2016 erstellten Schutzanspruchsbeurteilung, die Grundlage des vorliegenden Planentwurfs ist, korrekterweise wiedergegeben, gilt für reine Wohngebiete, also für die Gebiete, in denen die Wohngrundstücke unserer Mandanten liegen, nach der TA-Lärm ein grundsätzlicher Schutzanspruch von 50 dB tags und 35 dB nachts.</p> <p>In der Schutzanspruchsbeurteilung vom 29.9.2016 führt dann die Firma Müller-BBM Projektmanagement GmbH weiter aus, dass von diesem grundsätzlichen Schutzanspruch im vorliegenden Fall gemäß Nr. 6.7 Abs. 1 TA-Lärm zu lasten der Anwohner abgewichen und ein „geeigneter Zwischenwert“ unter Berücksichtigung der konkreten Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebiet und unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls bestimmt werden könne. Diesen Wert wiederum, den sich der Planentwurf zu eigen macht, bemisst die Firma Müller-BBM Projektmanagement GmbH mit 57,5 dB(A) tags und 42,5 dB(A) nachts. Dies bedeutet, dass nach dieser Ansicht im konkreten Fall der tatsächliche Schutzanspruch der seit Jahrzehnten in einem der schönsten Wohngebiete Tübingens liegenden Wohngrundstücke lediglich dem eines Mischgebiets (!) und nicht dem eines reinen Wohngebiets entspricht, also dem Gebietscharakter, der planungsrechtlich festgesetzt ist.</p> <p>Diese Einschätzung/Absenkung des grundsätzlichen Schutzanspruchs beruht auf verschiedenen Fehlern. So bestimmt Nr. 6.7 Abs. 1 TA-Lärm, dass eine Absenkung des grundsätzlichen Schutzanspruchs auf einen sog. „geeigneten Zwischenwert“ u. a. nur dann in Betracht kommt, wenn der Stand der Lärm-minderungstechnik eingehalten wird (Nr. 6.7 Abs. 1 Satz 3 TA-Lärm). Dabei ist das Erfordernis der Einhaltung des Standes der Lärm-minderungstechnik nach Nr. 6.7 Abs. 1 Satz 3 TA-Lärm dahingehend zu verstehen, dass alle innerhalb des relevanten Betrachtungsumgriffs situierten Nutzungen den Stand der Lärm-minderungstechnik erfüllen (so Feldhaus/Tege-der, Kommentar zum Bundesimmissionsgesetz, B3.6, Nr. 6, Rdn. 65).</p> <p>Dies ist jedoch im Hinblick auf die bereits bestehenden Betriebe offenkundig nicht der Fall, sodass bereits aus diesem Grund eine Absenkung des grund-</p> | <p>Die Stellungnahme bezieht sich auf die im Süden und Westen an die Gebiete Obere Viehweide und Horemer Nord angrenzenden Wohngebiete.</p> <p>In Bezug auf den Siedlungsbereich 1, soweit es die als reine Wohngebiete ausgewiesenen Bereiche betrifft, kann auf den Umgang unter Ziffer 9.3 der Stellungnahme 3 verwiesen werden.</p> <p>Im Rahmen der schalltechnischen Bestandserfassung der Betriebe wurden alle haustechnischen Anlagen in Augenschein genommen und soweit möglich die Schallemissionen messtechnisch erfasst.</p> <p>Wie im Bericht M121783/15 auf Seite 19 dokumentiert entsprechen gemäß den Eindrücken vor Ort die erfassten haustechnischen Anlagen dem Stand der Lärm-minderungstechnik. Ausnahme bildete die Schallquelle BTZ „Ausblasöffnung 17“ mit einem Schalleistungspegel von <math>L_{WA} = 107</math> dB(A). Für diese Abluftöffnung wurde auf Grundlage der Messergebnisse nach gutachterlichem Kenntnisstand zwischenzeitlich ein Schalldämpfer nachgerüstet. Die ebenfalls im Rahmen der Vorbelastungsberechnungen aufgrund eines pauschalen Ansatzes gemäß einer Studie des Landesumwelt-amt Nordrhein-Westfalen zur Prognose von Geräusch bei der Be- und Entladung von Lkw als zu laute Quelle identifizierte Stickstoffanlieferung des MPI (vgl. Kapitel 2.4 in Bericht M121783/17), wurde nochmals gesondert messtechnisch erfasst. Die im Bericht M133363/04 vom 17. August 2017 dokumentierten Messergebnisse belegen, dass das tatsächlich zum Einsatz kommende Lieferfahrzeug, deutlich leiser ist, als der ursprüngliche Schallemissionsansatz und den im Bericht M121783/17 im Kapitel 2.4 formulierten Schallschutzanforderungen genügt.</p> <p>D.h. soweit die Schallquellen offensichtlich nicht dem Stand der Lärm-minderungstechnik entsprachen bzw. zu laut waren, wurden im Rahmen des Planverfahrens bereits flankierend Schallschutzmaßnahmen bzw. ergänzende Untersuchungen durchgeführt.</p> |

sätzlichen Schutzanspruchs nicht in Betracht kommt.

Unabhängig davon ist eine weitere Voraussetzung für die Zulassung von „geeigneten Zwischenwerten“ im Sinne von Nr. 6.7 Abs. 1 TA-Lärm die, dass eine solche Zwischenwertbildung nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme erforderlich ist. Nach der zu dieser Tatbestandsvoraussetzung vorliegenden Rechtsprechung, insbesondere auch der des Bundesverwaltungsgerichts, ist ein wesentliches Kriterium die zeitliche Abfolge der Entstehung der konfligierenden Nutzungen.

Mit anderen Worten: Nach der Rechtsprechung ist ein wesentliches Kriterium dafür, ob abweichend von dem grundsätzlichen Schutzanspruch eines Gebiets nach der TA-Lärm zu dessen Lasten abgewichen werden kann die Frage, welche Nutzung zuerst verwirklicht wurde. Dementsprechend kommt eine Absenkung des grundsätzlichen Schutzanspruchs nur dann in Betracht, wenn die Konfliktnutzung gewerblicher Art mit zeitlicher Priorität gegenüber der Wohnnutzung entstanden ist, zumindest aber zeitgleich „gewachsen“ (so etwa BVerwG, Beschl. v. 7.2.1986, 4.0 49/82; BVerwG, Beschl. v. 12.9.2007, — 7B 24/07 —). Berücksichtigt man diese Vorgaben der (höchstrichterlichen) Rechtsprechung, so dürfte kein vernünftiger Zweifel daran bestehen, dass eine Absenkung des grundsätzlichen Schutzanspruchs unserer Mandanten wie auch der sonstigen im reinen Wohngebiet liegenden Grundstücke nicht in Betracht kommt. Bei den südlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebieten handelt es sich um Gebiete, die seit Jahrzehnten ausschließlich mit Wohnhäusern bebaut wurden. Nachdem seitens des Satzungsgebers vor 15 Jahren bereits ein 1. Versuch einer Überplanung des Gebiets mit einem Sondergebiet gleicher Art wie jetzt unternommen wurde, wurde von einer Vielzahl von Anwohnern der reinen Wohngebiete, u. a. auch von unseren Mandanten, dies wegen mangelnden/mangelhaften Geräuschimmissionsschutzes angegriffen.

Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg hat in seiner Entscheidung vom 24.3.2005 diese Mangelhaftigkeit bestätigt. Anstatt nun in der Folgezeit ein neues Planverfahren unter Berücksichtigung der Ausführungen des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg in dieser Entscheidung durchzuführen, hat die Universitätsstadt Tübingen in den Folgejahren mehrere Vorhaben gewerblicher Art im Plangebiet über § 34 BauGB — nach diesseitiger



|  |   |  |
|--|---|--|
|  | <p>Auffassung rechtswidrig — genehmigt und die gegen diese Vorhaben einwendenden Wohnnachbarn mit der Begründung „abgespeist“, die entsprechenden Genehmigungen würden nicht gegen das Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme verstoßen, der einzigen rechtlichen Schutzmöglichkeit der Nachbarn im Rahmen von Genehmigungen nach § 34 BauGB. Es wäre nun schlechterdings absurd, würde man bei dieser Vorgehensweise die so geschaffenen gewerblichen „Vorbelastungen“ nunmehr dazu nutzen, zulasten der Wohnnachbarn Abweichungen von deren grundsätzlichem Schutzanspruch nach der TA-Lärm (50 dB tags, 35 dB nachts) zuzulassen. Nachdem im vorliegenden Fall zweifelsfrei von einer zeitlichen Priorität der Wohnnutzung und einer dementsprechenden jahrzehntelangen konfliktfreien Nutzung in diesen Wohngebieten auszugehen ist und erst die vorstehend geschilderte Vorgehensweise in jüngster Zeit zu einer Konfliktlage geführt hat, ist alleine wegen des Kriteriums der zeitlichen Priorität der Wohnnutzung davon auszugehen, dass der grundsätzliche Schutzanspruch eines reinen Wohngebiets zu gewährleisten ist. Dies gilt umso mehr, als dass die Wohnanwohner mehrfach vergeblich versucht haben, gegen die heranrückende gewerbliche/gastronomische Nutzung vorzugehen. Das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe hat insoweit zu keinem Zeitpunkt beanstandungsfrei funktioniert, was auch moniert wurde.</p> |  |
|  | <p>Unabhängig vom Vorstehenden ist zu rügen, dass dem Planentwurf und den damit verbundenen geplanten Geräuschkontingentierungen mittels Festsetzung von IFSP eine fehlerhafte Grundlagenermittlung zugrunde liegt. Wie bereits der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg in der Entscheidung vom 24.3.2005 dargelegt hat, ist eine der wesentlichen Voraussetzungen für die rechtmäßige Festsetzung eines IFSP die, die bestehende Situation sorgfältig zu untersuchen und zu berücksichtigen.</p> <p>Dies ist jedoch im vorliegenden Fall nur eingeschränkt und darüber hinaus fehlerhaft geschehen. Im Einzelnen ist dabei hinsichtlich des Bestands Folgendes zu rügen:</p> <p>Sternwarte/Gastronomie: Hier werden seitens der Firma Müller-BBM Projektmanager GmbH abweichend vom genehmigten Ist-Zustand die Emissionskontingente reduziert, weil (angeblich) geplant sei, in der Zukunft die</p>  | <p>Hierzu kann auf den Umgang unter Ziffer 9.3 der Stellungnahme 3 verwiesen werden.</p> |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | <p>Anzahl der Außensitzplätze wie auch die Lage der Stellplätze zu verändern. Eine solche Vorgehensweise ist unzulässig. Es ist vom genehmigten Bestand auszugehen.</p> <p>Darüber hinaus bleiben nach den Ausführungen im Rahmen der Ermittlung der gewerblichen Geräuschvorbelastung vom 19.11.2015 sämtliche haustechnischen Anlagen der Gastronomie unberücksichtigt.</p> <p>BTZ: Auch hier geht die Bestandsanalyse nicht vom Bestand aus, sondern reduziert das Emissionskontingent unter Berücksichtigung einer Verlegung der oberirdischen Stellplätze in ein nichtexistierendes Parkhaus.</p> <p>Umspannwerk: Auch hier haben offensichtlich keinerlei Untersuchungen stattgefunden, genauso wenig wie Abnahmemessungen durchgeführt wurden (Seite 42 der entsprechenden Untersuchung vom 19.11.2015).</p> <p>CeGaT GmbH: Auch hinsichtlich dieses Betriebes wurden keinerlei Ermittlungen vorgenommen (Seite 29 des Berichts vom 19.11.2015).</p> <p>Cumdente GmbH: Auch bei diesem Betrieb erfolgte keine konkrete Messung aller haustechnischen Anlagen. Unabhängig davon wurde bei der Untersuchung der bestehenden Situation und der daraus folgenden Geräuschemission nicht berücksichtigt, dass dort ein umfangreicher Praxisbetrieb mit entsprechendem Besucherverkehr stattfindet, genauso wie an einer Vielzahl von Wochenenden Fortbildungsveranstaltungen dort stattfinden.</p> |   |
|  | <p>Allgemein: Insgesamt ist im Übrigen bei allen bestehenden gewerblichen Anlagen zu rügen, dass zu geringe Fahrzeugbewegungen berücksichtigt wurden. Bei den Mitarbeitern in den entsprechenden Betrieben handelt es sich überwiegend um (hoch) qualifizierte Mitarbeiter, die sicherlich den Betrieb in weiten Teilen über die Mittagszeit verlassen. Diese Fahrzeugbewegungen sind allgemein nicht berücksichtigt worden. Genauso sind die Fahrzeugbewegungen, die von der Gastronomie der Sternwarte ausgehen, unzureichend in Ansatz gebracht.</p> <p>Gerade wegen der unzureichenden Ermittlung der Ist-Situation lässt sich</p>   | <p>Die Verkehrserzeugung wird als ausreichend erachtet. Dabei war von besonderer Bedeutung war, dass die Annahmen stets auf der sicheren Seite sind. Dies bedeutet, dass innerhalb der möglichen Spannbreite an neu erzeugten Verkehren der obere Bereich abgeschätzt wurde. Um absolut auf der sicheren Seite zu sein wurde nach der Auslegung des Bebauungsplanes das Verkehrsgutachten überarbeitet und die Verkehrserzeugung bemessen. Überwiegend wird diese max. Maß der Nutzung jedoch nicht umgesetzt werden, so dass hier zusätzliche Sicherheiten eingerechnet wurden. Im Übrigen wird auf das Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan verwiesen. Die Bestandssituation wurde für eine Kontingentierung ausrei-</p> |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | <p>letztlich eine entsprechende Geräuschkontingentierung so wie geplant, nicht wirksam festsetzen, da die bestehenden Geräusentwicklungen bereits über das hinausgehen, was auch in den entsprechenden Plangebietsteilen an Kontingenten vorhanden ist.</p>  | <p>chend ermittelt und in die Kontingentierung eingestellt.</p>   |
|  | <p>Ermittlung Bestand für Kontingentierung: Unabhängig vom Vorstehenden sind die vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen, auf deren Grundlagen und Berechnungen die geplanten Schallkontingentierungsfestsetzungen beruhen, in weiteren Punkten unrichtig.</p>   |   |
|  | <p>Die entsprechende Untersuchung vom 4.10.2016 führt unter Ziffer 2.10 (Seite 39) aus, dass in der derzeitigen Planungsphase „nur die geplanten Nutzungen auf den Teilflächen TFO3 und TFO9 bekannt (seien). Hier sollen in Zukunft Parkhäuser errichtet werden.“</p> <p>Dies ist unrichtig. Dem Satzungsgeber bekannt ist insbesondere das Großbauvorhaben der Firma CureVac AG im nördlichen Bereich des Plangebiets, für welches bereits konkrete Planungen vorliegen. Unverständlicherweise wird dieses Vorhaben, die damit verbundene Anzahl der Arbeitsplätze und entsprechender Stellplatzbedarf-/verkehr unberücksichtigt gelassen. Dementsprechend ist nicht absehbar, ob die vorgesehene Kontingentierung in diesem Bereich überhaupt einhaltbar ist. Das Gleiche gilt für die Teilflächen 03 und 09.</p> | <p>Die Teilflächenberechnung war nicht fehlerhaft. Inzwischen wurde die Kontingentierung entsprechend den Ausführungen zum Lärmschutzkonzept angepasst und die bekannten Vorhaben in die Kontingentierung einbezogen. Siehe hierzu vertiefend auch die Ausführungen zur Stellungnahme 3 vom 12.09.2017</p>  |
|  | <p>Hier wird in der Stellungnahme vom 4.10.2016 auf Seite 39 darauf verwiesen, dass insbesondere in der Nachtzeit die Planwerte an einigen Immissionsorten überschritten würden, wenn die Parkhäuser mit offenen Fassaden gebaut würden. Allein dies würde dazu führen, dass eine sinnvolle Nutzung auf weiteren unbebauten Flächen nicht mehr möglich wäre. Aus diesem Grund werden im Rahmen der Berechnung verminderte Geräuschemissionen angesetzt, sprich, schallmindernde Maßnahmen vorausgesetzt, die sich aber im Bebauungsplanentwurf nicht wiederfinden. Insoweit müsste planungsrechtlich durch entsprechende Festsetzungen dafür gesorgt werden, dass mit einzelnen Vorhaben, wie etwa einem Parkhaus, nicht bereits sämtliche „Umgebungskontingente“ ausgenutzt werden.</p>                             | <p>Im Rahmen der Kontingentierung wurden Maßnahmen geprüft, die die gewünschten und nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzungen wie die Parkhäuser im SO II ermöglichen. Die Kontingente wurden dementsprechend ausgewiesen und der Nachweis der Verträglichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Gerade hierdurch wird der ausreichende Schutz der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen sichergestellt.</p> |

|  |   |   |
|--|---|---|
|  | <p>Weiter ist in diesem Zusammenhang zu rügen, dass in der entsprechenden Begutachtung unterstellt wird, dass die insgesamt 850 geplanten Stellplätze in den Parkhäusern 1 und 2 lediglich einem 2-fachen Stellplatzwechsel in 16 h Beurteilungszeit unterliegen. Dies ist entschieden zu gering „gegriffen“ und berücksichtigt nicht die tatsächlich anfallenden Fluktuationen.</p>  | <p>Die Verkehrserzeugung ist unter Berücksichtigung von Befragungen der Unternehmen vor Ort und sachgerechten Kenndaten ermittelt worden und ist insofern aus Sicht des Plangebers nicht zu beanstanden. Generell sind die Annahmen eher so getroffen, dass sie auf der sicheren Seite sind.</p>  |
|  | <p>Darüber hinaus gehen sämtliche Berechnungen davon aus, dass tatsächlich auch Parkhäuser die vorhandenen offenen/ebenerdigen Parkieranlagen ersetzen, ohne dass absehbar ist, wann bzw. ob überhaupt entsprechende Parkhäuser errichtet werden. Insoweit sind sämtlichen Berechnungen auch die genehmigten und vorhandenen Stellplatzanlagen schalltechnisch in den jeweiligen Berechnungen zu berücksichtigen.</p>   | <p>Die Lärmkontigentierung berücksichtigt sowohl die bestehenden Nutzungen als auch die beabsichtigten Planungen im Gebiet . Zum Umgang mit den bestehenden Stellätzen des BTZ und die Absehbarkeit Parkhauses 1 wird insbesondere auf die Stellungnahme 3 vom 12.09.2017 unter Ziffer 9.1 verwiesen.</p>   |
|  | <p>Dies gilt auch für die zuzurechnenden Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Straßen. Hierzu ist zunächst festzuhalten, dass richtigerweise eine Prognose vorzunehmen ist, die das Verkehrsaufkommen für den Fall der Realisierung des Plangebiets berücksichtigt. Eine solche Berechnung enthält der sog. Prognose-Planfall 3. Wie diesem zu entnehmen, wird selbst nach den diesbezüglichen Berechnungen in der Begutachtung vom 4.10.2016 der zu erwartende Verkehrslärm im Bereich der Grundstücke unserer Mandanten in erheblichem Umfang zunehmen und insbesondere die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erheblich überschreiten.</p> <p>Dabei bleibt in den entsprechenden Berechnungen unberücksichtigt, dass tatsächlich die verkehrlich bedingten Immissionen erheblich höher ausfallen werden. Dies aus folgenden Gründen: In der Begutachtung wird davon ausgegangen, dass auf der Waldhäuser Straße zwischen Friedrich-Miescher-Straße und Paul-Ehrlich-Straße eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h stattfinden wird. Dies ist jedoch eine nicht im Bebauungsplan geregelte Maßnahme, die rein straßenverkehrsrechtlicher Natur ist und hinsichtlich derer die Anwohner nicht sicher sein können, dass sie auch entsprechend umgesetzt wird.</p> | <p>Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt und anhand eines Prognose-Nullfalls für das Jahr 2030 (allgemeine Verkehrsprognose, Nutzungen unabhängig von den Bebauungsplänen sowie bereits realisierte Nutzungen aus den Bebauungsplänen und die Erweiterungsplanungen des Max-Planck-Instituts) und eines Prognose-Planfalles für das Jahr 2030 (wie Nullfall zzgl. der neuen Verkehrsbelastungen infolge aller geplanten Nutzungen aufgrund der Bebauungspläne Obere Viehweide und Horemer) die Auswirkungen der Planung abgeschätzt.</p> <p>Auf Basis von begründeten Ansätzen ist die Verkehrserzeugung für die neuen Nutzungen durchgeführt worden</p> <p>Von besonderer Bedeutung bei der Verkehrserzeugung war, dass die Annahmen stets auf der sicheren Seite sind. Dies bedeutet, dass innerhalb der möglichen Spannbreite an neu erzeugten Verkehren der obere Bereich abgeschätzt wurde. Bei der Abschätzung der zukünftigen Verkehre sind folgende Ziele verfolgt worden: Ausschöpfung der Möglichkeiten, die betroffenen Wohnquartiere im Untersuchungsgebiet vom Verkehr – auch von den neu erzeugten Verkehren – zu entlasten</p> <p>Gleichzeitig wurde eine möglichst realistische Annahme der zukünftigen Verkehrsrouten je nach Quelle bzw. Ziel angesetzt.</p> <p>Durch das Verkehrsangebot soll erreicht werden, dass der vom Kfz-Verkehr ausgehende Lärm an den Wohnbebauungen gering gehalten wird.</p> |

Die Wohnbebauungen entlang der Spemannstraße sowie auf dem Kreuz erfahren durch die geänderte Anfahrt des Max-Planck-Instituts eine Verkehrsverringering. Eine Entlastung der Waldhäuser Straße kann zukünftig durch die geplante Ringstraße (Friedrich-Miescher-Straße) erwartet werden.

Für die neu erzeugten, vom Nordring kommenden Verkehre wird angenommen, dass diese zu 80% über den neuen Knotenpunkt Waldhäuser Straße / Friedrich-Miescher-Straße an das Bebauungsgebiet angeschlossen werden. Dieser Annahme liegen eine entsprechende bauliche Ausgestaltung des Knotens und eine eindeutige Beschilderung der Zufahrt zum Wissenschafts- und Technologiepark/Obere Viehweide zugrunde, die einen Verbleib auf der Waldhäuser Straße unattraktiv machen.

Die Zufahrtsfunktion dieser neuen Straße wird weitergehend durch die Ausweisung des südlich anschließenden Teilstücks der Waldhäuserstraße mit Tempo-30 gestärkt. Die Umsetzung von Tempo 30 wurde bereits mit der Verkehrsbehörde geklärt und bedarf als flankierende Maßnahme keiner Festsetzung im Bebauungsplan. Zudem werden im Bebauungsplan die oberirdischen und offenen Stellplätze je Baugrundstück auf 10 Stellplätze begrenzt sowie Garagen mit Ausnahme von Unterflurgaragen und Tiefgaragen ausgeschlossen. Des Weiteren wird die Zufahrt von der Waldhäuserstraße auf die Bauflächen zwischen Anschluss Friedrich-Miescher-Straße und nördlicher Paul-Ehrlich-Straße durch die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsgrünflächen und Zufahrtsverboten unterbunden. Diese Festsetzungen und die attraktive Lage der Parkhäuser unterstützen die Annahme, dass die von Norden kommenden Neuverkehre weitgehend über die Ringstraße abgewickelt werden.

Alle anderen Knotenpunkte und alle anderen Straßen im Gebiet sind ansonsten frei befahrbar. Es sind keine punktuellen Einfahrverbote mittels Einbahnstraßenregelungen und/oder Sackgassenausbildungen unterstellt. Gegenüber dem Prognose-Nullfall ist im Planfall mit weiteren Neuverkehren auf dem Nordring zu rechnen. In östlicher Richtung sind zusätzlich ca. 1900 Kfz/24h und in westlicher Richtung ca. 1060 Kfz/24h prognostiziert. Diese vermischen sich im Westen spätestens im Kreuzungsbereich der Straße Ebenhalde sowie im weiteren Verlauf südöstlich des Plangebiets im Kreuzungsbereich der Wilhelmstraße mit den vorhandenen Verkehren.

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <p>Um die Lärmauswirkungen dieser Neuverkehre auf den genannten Streckenabschnitten abzuschätzen wurde an ausgewählten Orten mit hoher Lärmbelastung („Hot-Spots“) eine lärmtechnische Berechnung vorgenommen</p>   |
|  | <p>Darüber hinaus wird in den entsprechenden Berechnungen davon ausgegangen, dass aufgrund der geplanten neuen Straßen der Hauptverkehr über den Nordring und dann über die neuen geplanten Straßen weg von der Waldhäuser Straße erfolgen wird. Aus diesem Grund wird soweit ersichtlich bei den Berechnungen davon ausgegangen, dass 80 % des das Plangebiet betreffenden Verkehrs über den Nordring und die geplante innere Erschießung abgewickelt wird und lediglich 20 % von Süden über die Waldhäuser Straße erfolgen werden. Diese Annahmen erscheinen willkürlich und nicht den tatsächlichen Erwartungen entsprechend. Tatsächlich wird es zu erheblich höherem Verkehrsaufkommen in den unmittelbar an die Wohngebiete angrenzenden Straße kommen, insbesondere im Bereich der Grundstücke meiner Mandanten. Es ist davon auszugehen, dass der Individualverkehr aus und in Richtung Süden sowie Westen die Zu- und Abfahrt durch die Innenstadt und damit durch die unter Waldhäuser Straße bzw. Paul-Ehrlich-Straße nehmen wird. Diese Strecke ist erheblich kürzer und zeitsparender als die über den Nordring.</p> <p>Zusammenfassend ist dazu festzuhalten, dass der Satzungsgeber bereits im Jahre 2001, also vor knapp 16 Jahren, die Einführung einer „30 km/h-Zone“ im Bereich der Waldhäuser Straße angekündigt hat, genauso wie ein entsprechendes Leitsystem, bisher von diesen angekündigten Maßnahmen aber keine realisiert wurde. Dementsprechend können diese Maßnahmen auch zulässigerweise nicht bei den Prognosen berücksichtigt werden.</p> | <p>In Anlage 4 der Verkehrsuntersuchung wird ausführlich begründet, weshalb die angesetzte globale Verkehrsaufteilung von 80 % / 20 % plausibel ist. Am gewichtigsten ist hierbei die Bestandsverkehrszählung. Die Bestandsverkehrszählung zeigt, dass die Bestandsverkehre aus dem Gebiet der Paul-Ehrlich-Straße eine Aufteilung aufweisen, die der angesetzten globalen Verkehrsaufteilung entspricht. Wie bereits erläutert, kann davon ausgegangen werden, dass die neu erzeugten Verkehre ähnliche Strukturen aufweisen werden wie die Bestandsverkehre, da die geplanten Nutzungen überwiegend den bestehenden Nutzungen des Plangebiets entsprechen.</p> <p>Des Weiteren wurden die Reiseweiten und Reisezeiten verschiedener Routen zusammengestellt, um zu verdeutlichen, dass nicht die Reiseweite entscheidend ist, sondern die Reisezeiten. Die Reisezeiten liegen in der Regel so, dass tendenziell die nördliche Waldhäuser Straße bevorzugt wird. Darüber hinaus wurde erläutert, dass die Routen über die nördliche Waldhäuser Straße deutlich komfortabler zu befahren sind (höherer Ausbaustandards der Straßen auf der Route, Umfahrung innerstädtischer Gebiete), woraus auch die kürzeren Reisezeiten trotz längerer Reisewege resultieren. Somit wird die angesetzte globale Verkehrsaufteilung durch die Reisezeiten ebenfalls unterstützt und kann nicht über die Reiseweiten erheblich in Zweifel gezogen werden.</p> |
|  | <p>Wiederum unabhängig davon ist zu rügen, dass der tatsächlich zu erwartende Verkehr bei einer Realisierung des Plans und der damit verbundene steigende Verkehrslärm erheblich höher ist, als in den Prognosen ermittelt. So wird davon ausgegangen, dass bei einer vollständigen Belegung mit mehr als 3000 Arbeitnehmern einschließlich Gastronomiebetrieb lediglich 4539 neu erzeugte Kfz-Verkehre zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr sowie 344 Kfz-Verkehre zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr stattfinden. Nach dem erklärten städtebau-</p>  | <p>Die im Verkehrsgutachten angewandte Methodik zur Ermittlung der Prognoseverkehrszahlen stellt ein anerkanntes Verfahren dar und basiert auf Kennwerten, welche die zukünftigen Nutzungen auf dem Baugebiet möglichst genau erfassen. Die Methodik ist im Gutachten ausführlich dargestellt und kann in allen Schritten nachvollzogen werden. Die einzelnen Kennwerte sind aufgelistet und dokumentiert. Insgesamt kann festgehalten werden, dass bei der Methodik und den Kennwerten darauf geachtet</p>   |

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | <p>lichen Ziel der Stadt Tübingen sollen im Plangebiet überwiegend hoch qualifizierte Arbeitsplätze geschaffen werden. Dies wird unweigerlich zu einem entsprechenden Individualverkehr führen. Dies auch und gerade deshalb, weil es in der näheren Umgebung alle sonstigen Freiflächen für eine zukünftige Wohnbebauung gibt, weshalb realistischer Weise davon auszugehen ist, dass die hoch qualifizierten Beschäftigten der Betriebe zumindest weit überwiegend mit eigenen Pkws an- und abfahren werden. Dementsprechend muss von erhöhten Fahrten und damit verbundenen Emissionen ausgegangen werden. Das Gleiche gilt hinsichtlich des Wirtschaftsverkehrs</p>   | <p>wurde, die Werte so anzusetzen, dass bezüglich der Verkehrserzeugung auf die sichere Seite gegangen wird – sprich ein tendenziell zu hoch abgeschätztes Verkehrsaufkommen berechnet wurde.</p> <p>Durch die Stadt Tübingen ist im Jahre 2015 eine Befragung der bereits angesiedelten Firmen im Bereich der Oberen Viehweide durchgeführt worden. Unter anderem wurde erhoben, wie viele Arbeitsplätze aktuell vorhanden sind und wie viele Mitarbeiter mit dem Pkw zur Arbeit kommen.</p> <p>Daraus wurde der Anteil des MIV am Modal Split der Nutzung Arbeiten ermittelt. Nach der Erhebung beträgt der Anteil des MIV 60 %.</p> <p>Für die vorliegende Untersuchung wurde angesetzt, dass der Anteil des MIV 65 % beträgt. Somit sind die Annahmen auch für diesen Aspekt auf der sicheren Seite und sind auf die Struktur des Untersuchungsgebiets abgestimmt.</p> |
|  | <p>Ein weiterer vorprogrammierter Gebietskonflikt, der im Rahmen des Planentwurfs überhaupt nicht bewältigt wurde, ist der der zu befürchtenden sonstigen Immissionen seitens der Wohnnachbarn.</p> <p>Nach dem Planentwurf sollen ausnahmsweise selbst Anlagen mit Betriebsbereichen im Sinne von § 3 Abs. 5 a BImSchG zulässig sein, wenn wirtschaftliche Belange des Betreibers dafür sprechen. Dies stellt eine einseitige geplante Zulassung von völlig unverträglichen Nutzungen neben einem reinen Wohngebiet dar.</p> <p>Das Gleiche gilt für die nach dem Planentwurf hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung vorgesehene Zulassung von Vorhaben, die nach der 4. BImSchV immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftig sind. Ausgeschlossen soll dies nach dem Planentwurf nur ein, wenn von einem solchen Vorhaben unzumutbare Immissionen ausgehen. Dies bedeutet, dass etwa erhebliche Belästigungen durch solche Vorhaben von dem angrenzenden Wohnnachbarn hinzunehmen wären, was dem Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG völlig widerspricht.</p> | <p>Die hier angesprochenen baulichen Nutzungen und Anlagen sind innerhalb des Bebauungsplanes „Wissenschafts- und technologiepark/Horemer Nord“ nicht zulässig. Insofern Bedarf es an dieser Stelle keiner weiteren Ausführungen.</p>  |
|  | <p>Was das geplante Maß der baulichen Nutzung anbelangt, so sieht der Planentwurf im SO I teilweise eine Geschossflächenzahl von 3,0 und eine Bau-massenzahl von 12 vor. Dies verstößt gegen die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO</p>   | <p>Aufgrund der besonderen Bedeutung des Wissenschafts- und Technologiepark für die Stadt Tübingen, der naturräumlich begrenzten Siedlungsentwicklung und zur Förderung der Innenentwicklung wird grundsätzlich</p>  |

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | <p>zulässigen Obergrenzen von 2,4 (GFZ) bzw. 10,0 (BMZ).</p> <p>Vorhaben dieser Art in Verbindung mit der geplanten Gebäudehöhe (so etwa im Nordbereich des Plangebiets 23 m) führen im Übrigen zu völlig erdrückenden Wirkungen gegenüber den gegenüberliegenden Wohngebieten, die überwiegend mit 1 – 2-geschossigen Wohngebäuden bebaut sind.</p> <p>Insoweit werden die Interessen unserer Mandanten — wie im Übrigen die Interessen der Eigentümer der sonstigen benachbarten bebauten Wohngrundstücke — in unangemessener Weise zurückgestellt. Die vorgesehenen Baukörper/Baumassen in Verbindung mit deren Höhen weisen ein Vielfaches des Volumens der vorhandenen Wohnbauten auf und sind in dieser Form unzumutbar. Eine solche Planung verstößt gegen das baurechtliche Rücksichtnahmegebot.</p> <p>Es wird deshalb ausdrücklich angeregt, das Maß der baulichen Nutzung sowohl hinsichtlich der Geschossflächenzahl, der Baumassenzahl, als auch hinsichtlich der zulässigen Höhe der Gebäude herabzusetzen.</p> | <p>eine intensive Bebauung des Plangebietes angestrebt. Gleichwohl werden die Obergrenzen der BauNVO hinsichtlich für die Baumasse relevanten Kennwerte (GRZ und BMZ) weitgehend eingehalten oder nur geringfügig überschritten und generell durch die Vorhaltung von öffentlichen Grünflächen und festgesetzten Minimierungsmaßnahmen bei der Flächenversiegelung ausgeglichen. Ferner werden die Gebäudehöhen zur Nachbarschaft ab gestaffelt und somit ein städtebaulich verträglicher Übergang sichergestellt. Aufgrund der Lage der angrenzenden Wohngebiete im Süden und Westen des Plangebietes wird die Belichtung des angrenzenden Wohngebiete durch die Planung nicht maßgebend beeinflusst. Die Paul-Ehrlich-Straße und die Waldhäuser Straße sorgen für eine räumliche Trennung zwischen Wohngebieten und Plangebiet und stellen somit, zur Vermeidung einer erdrückenden Wirkung, einen ausreichend Abstand sicher.</p> |
|--|---|--|