

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

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
Regionalverband Neckar Alb, 28.08.2017	<p>Mit dem o. g. Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung der bestehenden Nutzungen und zur Weiterentwicklung des Wissenschafts- und Technologieparks geschaffen werden.</p> <p>Der Regionalverband hat zum Bebauungsplan „Technologiepark Obere Viehweide - Teil 1“ am 11.05.2015, am 18.11.2015 und am 13.12.2016 Stellung genommen und keine Bedenken geäußert.</p> <p>Der Regionalverband begrüßt die aktuelle Planung zur Weiterentwicklung des Wissenschafts- und Technologiestandorts und die geplante bauliche Dichte im Sinne des sparsamen Umgangs mit Fläche. Einzelhandelsbetriebe sollen nur ausnahmsweise zur Versorgung des Technologieparks zulässig sein. Einzelhandelsagglomerationen, von denen schädliche Auswirkungen ausgehen, sollen ausgeschlossen werden. Der Regionalverband begrüßt diese Absicht ausdrücklich und hält die Festsetzung baugebietsbezogener vorhabenunabhängiger Verkaufsflächenobergrenzen im Plangebiet nach wie vor für rechtlich kritisch. Die Entscheidung über die Zulässigkeit eines Einzelhandelsbetriebs würde damit auf die Ebene der Baugenehmigung verschoben. Betriebe bis maximal 400 m² Verkaufsfläche wären zulässig, weitere jedoch nicht mehr. Damit läge ein Verstoß gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung vor. Agglomerationsbedingte Konflikte eines Bebauungsplans lassen sich nicht auf den Planvollzug verschieben, sie müssen im Bebauungsplan selbst bewältigt werden (VGH BW vom 21.09.2010, 3 S 324/08). Ein „Windhundrennen“ der Anbieter um zulässige Standorte soll damit vermieden werden (VGH BW vom 15.11.2012, 8 S 2525/09). Die Rechtsprechung verweist auf verschiedene Möglichkeiten, um Festsetzungen zu treffen, welche die Agglomerationsregelung berücksichtigen (BVerwG vom 10.11.2011, 4 CN 9/10; VGH BW vom 18.05.2016, 8 S 703/16).</p> <p>Der Regionalverband Neckar-Alb unterstützt im „Städtebaulichen Konzept“ (Kap. 6) die Überlegung, eine Trassenvariante durch den Wissenschafts- und Technologiepark für eine Erschließung durch die Regional-Stadtbahn freizuhalten.</p>	<p>Anders als in den vom Bundesverwaltungsgericht und von den nachgeordneten Gerichten entschiedenen Fällen, trifft der Bebauungsplan keine gebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenze, die dem „Windhundprinzip“ ausgesetzt ist. Der Bebauungsplan lässt grundsätzlich keine Einzelhandelsbetriebe zu. Es gibt also keinen Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung mit der Obergrenze von 400 m². Vielmehr kann von dem Verbot im Genehmigungsverfahren eine Ausnahme bis zu 400 m² erteilt werden. Die Erteilung der Ausnahme kann die Stadt von der Flächengröße und dem Sortiment abhängig machen, solange die Gesamtfläche von 400 m² noch nicht „verbraucht“ ist. Über den „Verbrauch“ entscheidet also nicht der Antragsteller sondern die untere Baurechtsbehörde, die dabei die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt berücksichtigen wird – auch wenn kein Einvernehmen für die Erteilung einer Ausnahme erforderlich ist. In der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes sind solche Ausnahmeregelungen anerkannt. Aufgrund dessen wird keine Änderung des Bebauungsplamentwurfes vorgenommen. Der Regionalverband wird am weiteren Verfahren beteiligt.</p>

	Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren und Benachrichtigung über das Ergebnis.	Unabhängig von den obigen Ausführungen wird von Seiten des Plangebers festgestellt, dass an dem Bebauungsplanentwurf auch für den Fall einer Unzulässigkeit einer derartigen Festsetzung festgehalten wird.
Landratsamt Tübingen Abteilung 40, 18.09.2017	<p>Vorbemerkung: Ein ausgereifter Planentwurf für dieses Gebiet wurde bereits 12/2016 unter der Bezeichnung „Wissenschafts- und Technologiepark“ nach § 4 Abs. 2 BauGB mit uns abgestimmt. Änderungen, die aus diesem Beteiligungsverfahren resultieren, sind nach § 4a Abs. 3 BauGB mit uns abzustimmen. Unsere Stellungnahme beschränkt sich dann auf die geänderten Planinhalte. Die Planänderungen sind kenntlich zu machen, welche Gegenstand einer nochmaligen Anhörung sind. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf unsere wiederholten Hinweise an alle Planungsträger – zuletzt per E-Mail vom 11.09.2017:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Das LRA nach § 4a Abs. 3 BauGB nur dann erneut beteiligen, wenn Planänderungen – im Vergleich zu den vorausgegangenen Entwürfen – unsere Belange betreffen.</i> 2. <i>Im Falle einer erneuten Beteiligung des LRA nach § 4a Abs. 3 BauGB bitte die Änderungen kenntlich machen oder exzerpieren. Die Stellungnahmen unserer Fachabteilungen beschränken sich dann auf diese geänderten oder ergänzten Teile.</i> <p>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:</p> <p><i>„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 eine Blick erkennen lässt, welche Dokumente in dem Ordner enthalten sind.“</i></p>	<p>Eine Beurteilung, ob die Planänderungen im Vergleich zu vorausgegangenen Plänen die einzelnen Belange der Behörden betreffen und eine eingeschränkte Beteiligung zu erfolgen hat ergibt sich aus § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB gerade nicht. Diese bestimmt, dass der Entwurf des Bauleitplans grundsätzlich erneut nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegen ist, wenn er nach der Auslegung geändert und ergänzt worden ist. Das Auslegungsverfahren ist dann <u>uneingeschränkt</u> nach § 3 Abs. 2 BauGB zu wiederholen und es sind die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden erneut einzuholen. Eine Entscheidung, ob die jeweiligen Belange betroffen sind, obliegt der beteiligten Behörde oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange und kann nicht der Gemeinde als Träger der Bauleitplanung abverlangt werden.</p> <p>§ 4a Abs. 3 BauGB enthält ebenso keine Rechtsverpflichtung die Träger öffentlicher Belange auf die Änderung des Planentwurfs im Vergleich zum ersten Beteiligungsverfahren ausdrücklich hinzuweisen.</p> <p>Die weiteren Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
	Immissionsschutz: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	<p>Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen.</p> <p>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 Plangebietes Wissenschafts- und Technologiepark „Obere Viehweide“ und „Horemer 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 Geräuschkontingierung und der geplanten Schallschutzmaßnahmen sind die Belange des Immissionsschutzes ausreichend berücksichtigt.</p>	
Polizeipräsidium Reutlingen, 23.08.2017	Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Regierungspräsidium Tübingen, 20.09.2017	<p>Belange der Raumordnung:</p> <p>In den nun vorgelegten Unterlagen wurde die textliche Festsetzung hinsichtlich der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Läden im Vergleich zur geplanten Festsetzung, die der letzten Beteiligung vorlag, nicht geändert. Es bestehen aus Sicht des Einzelhandels daher nach wie vor keine raumordnungsrechtlichen Bedenken. Auf die letzte Stellungnahme wird entsprechend verwiesen. In dieser wurde auf folgendes hingewiesen.</p> <p>Im Hinblick auf die Rechtsprechung des BVerwG zur Unzulässigkeit von gebietsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen (BVerwG, Urteil v. 03.04.2008, Az.: 4 CN 3/07; BVerwG, Beschluss v. 06.08.2013, Az.: 4 BN 24/13) erscheint die ausnahmsweise zulässige Gesamtverkaufsflächenobergrenze von 400 m² im Bebauungsplan bedenklich. Die Stadt Tübingen wird daher gebeten zu überprüfen, ob der Agglomerationsregelung auch auf andere Weise Rechnung getragen werden kann.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In Bezug auf die Anregungen in der letzten Stellungnahme wird auf den Umgang des Plangebers mit den Anregungen aus der Stellungnahme des Regional-Verband Neckar-Alb Schreiben vom 28.08.2017 verwiesen.</p>
	<p>Belange des Immissionsschutzes:</p> <p>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>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Hinsichtlich des Bebauungsplans "Wissenschafts- und Technologiepark/Horemer Nord" gehen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	<p>wir davon aus, dass die für den geplanten Standort der (durch das RP als höhere Immissions-schutzbehörde) 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 Viehwei-de" erfordert von unserer Seite keine ergänzende Stellungnahme.</p>	<p>men. Gemeint ist hier offensichtlich die An-siedlung der Fa. CureVac nördlich der Fried- rich-Miescher-Straße im SO 1 im Plangebiet „Wissenschafts- und Technologiepark / Obere Viehweide“.</p> <p>Wie in Kapitel 2.10.1 in Müller-BBM Bericht Nr. M121783/17 sowie im Kapitel 2.1 erläu- tert, liegen bereits schalltechnische Untersu- chungen vor, die eine schalltechnische Ver- träglichkeit der Fa. CureVac mit der geplanten Kontingentierung nachweisen, so dass hier keine weiteren Bedenken bestehen.</p>
<p>Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbe- seitigungsdienst, 18.09.2017</p>	<p>Ich beziehe mich auf das Anschreiben per Email vom 04.08.2017 bezüglich des o.g. Verfahrens.</p> <p>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und schweren Bombardierungen, die wäh- rend des zweiten Weltkriegs stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(planungs)maßnahmen eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potenzielle Kampfmittelverdachtflächen einzustufen. Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Ba.-Wü. allerdings Luftbildauswertungen für Dritte zur Beurteilung möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken nur noch auf vertraglicher Basis kostenpflichtig durchführen. Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordruckes beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können unter www.rp-stuttgart.de (-> Service -> Formulare und Merkblätter) gefunden werden.</p> <p>Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt ca. 30 Wochen ab Auftragseingang. Bei even- tuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird von der Verwaltung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Vorfeld wurde für das Gesamtgebiet des ehemaligen Friedrich-Löffler Instituts am 10.07.2012 eine Kurzstudie zum Kampfmittel- verdacht durch Mull und Partner Ingenieurge- sellschaft mbH, Joachimstr. 1, 30159 Hanno- ver, durchgeführt Die multitemporale Luft- bildauswertung ergab keine Hinweise auf einen Kampfmittelverdacht.</p>
<p>Unitymedia, 13.09.2017</p>	<p>Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gege- bener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genom- men und unitymedia am weiteren Verfahren beteiligt.</p>

Regierungspräsidium Tübingen, Abteilung 7 - Schule und Bildung, 07.08.2017	keine Stellungnahme	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Regierungspräsidium Freiburg, 12.09. /12.10.2017	Unter Hinweis auf unsere weiterhin gültigen Stellungnahmen vom 26.05.2015 (Az. 2511 // 15-03803) und vom 17.01.2017 (Az. 2511 // 16-11898) sowie Ziffer III.4 des Textteiles zum Bebauungsplan (Stand 06.07.2017) von unserer Seite zum in der zweiten Offenlage nochmals modifizierten Planvorhaben keine weiteren Anmerkungen vorzubringen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis gemäß Stellungnahme vom 26.05.2015 ist bereits in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen worden.
Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg, 26.09.2017	Von dem Bebauungsplanentwurf sind die landeseigenen Grundstücke Flst. Nrn. 6923/4 und 6923/5 betroffen. Auf dem Grundstück Flst. Nr. 6923/5 befindet sich das Gebäude „Experimentelle Medizin“ (Paul Ehrlich Straße 36). Das Gebäude Paul-Ehrlich-Straße 32 steht zurzeit leer. Zudem hat das Land von der Stadt im Rahmen eines Grundstückstausches das Flst. Nr. 6923/10 erhalten. Mit der Gründung des Cyber Valley besteht zwischen den Universitäten Stuttgart und Tübingen, dem Max-Planck-Institut sowie Wirtschaftsunternehmen wie Daimler, BMW und Facebook eine Forschungs Kooperation zur Erforschung der künstlichen Intelligenz. Der in Tübingen entstehende Teil des Cyber Valley wird auf den Landesgrundstücken im Technologiepark entstehen. Dem Land ist daher besonders an einer größtmöglichen baulichen Ausnutzbarkeit der Landesgrundstücke gelegen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	<p>1. Festsetzung der Gebäudehöhen</p> <p>Für den an der Waldhäuser Straße gelegenen Teil des Landesgrundstücks Flst. 6923/4 und 6923/5 ist eine Gebäudehöhe von maximal 490,50 m ü. NN festgesetzt. Für den östlichen Teil des Landesgrundstücks an der neu zu bauenden Maria-von-Linden-Straße ist eine Gebäudehöhe von 494,00 m. ü. NN möglich.</p> <p>Aufgrund des recht starken Gefälles des Geländes halten wir es städtebaulich für sinnvoller, die Gebäudehöhen nicht mit Angaben in Metern über NN festzusetzen, sondern in gegebenenfalls kleineren Abschnitten feste Gebäudehöhen (etwa GH 21 m) vorzusehen.</p> <p>Hinsichtlich des an der Maria-von-Linden-Straße gelegenen Teils des Landesgrundstücks Flst. Nr. 6923/5 sowie dem Flst. Nr. 6923/10 ist eine Gebäudehöhe von 494,00 m.ü. NN vorgesehen. Diese Festsetzung entspricht etwa einer GH von 21,00 m. Mit einer GH von 21,00 m an dieser Stelle wäre das Land einverstanden.</p> <p>Die für den an der Waldhäuserstraße gelegenen Grundstücksteil festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 490,50 m ü. NN entspricht im Vergleich zu dem Höhenniveau der Waldhäuser Stra-</p>	Im Norden des Plangebietes bildet das bis zu 23 m hohe Gebäude der Firma CureVac AG den Auftakt des Wissenschafts- und Technologieparkes an der Waldhäuserstraße. Die neu entstehenden Gebäude sollen im Kernbereich des Plangebietes, entlang der Maria-von-Linden-Straße und westlich der Friedrich-Miescher-Straße, eine maximale Gebäudehöhe von ca. 21,0 m haben. Nach Westen, Osten und Süden nehmen die Gebäudehöhen ab. Die Gebäudehöhen im Übergang zu den bestehenden Wohngebieten westlich der Waldhäuser Straße betragen südlich des geplanten 1. Parkhauses 13 m bis 15 m und orientieren sich in ihrer Höhenentwicklung an den bestehenden Technologiegebäuden entlang der

ße, das zwischen 476,10 m und 475,02 m liegt etwa einer GH von zwischen 14,40 m und 15,48 m. Zu diesem der Stadt gegenüber bereits dargelegten Einwand mit Stellungnahme vom 10.01.2017 erklärt die Verwaltung: „Die Höhen und Festsetzungen werden beibehalten und folgen dem städtebaulichen Plankonzept, entlang der Waldhäuser Str. die Gebäudehöhen im Übergang zur bestehenden westlichen Bebauung abzustaffeln und gleichsam auf den Bauflächen optimale baulichen Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen.“

Bei einer Bebauung mit Laborgebäuden wären an dieser Stelle nur 2 - 3 Geschosse und ein Technikgeschoss möglich. Damit bestünden große Zweifel an der Wirtschaftlichkeit von dort zu errichtenden Laborgebäuden.

Bei Laborgebäuden ist davon auszugehen, dass etwa 80 % der Grundfläche für ein Technikgeschoss benötigt wird. Die Ausnahmeregelung in Ziffer 1.2 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen, welche eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch betriebsbedingte Aufbauten von maximal 1,50 m auf 30 % der darunterliegenden Grundfläche des Gebäudes erlaubt, ist für ein Technikgeschoss eines Laborgebäudes daher nicht ausreichend.

Die Abstufung der maximalen Gebäudehöhe innerhalb des Bebauungsplans „Wissenschafts- und Technologiepark/Obere Viehweide“ wird entlang der gesamten Waldhäuser Str. allerdings nicht konsequent fortgesetzt. Ein städtebaulich verträglicher Übergang vom Wissenschafts- und Technologiepark zur westlich bestehenden Bebauung ist aus Sicht des Amtes nicht gegeben. Das nördlich an das landeseigene Grundstück Flst. Nr. 6923/5 angrenzende Baugrundstück bis hin zur Friedrich-Miescher-Straße weist eine höhere maximale Gebäudehöhe auf. Es ist aus Sicht des Landes nicht nachvollziehbar, warum die Abstaffelung nur auf dem landeseigenen Grundstück erfolgt.

Das Land bittet daher darum, entweder die GH auf dem Landesgrundstück an der Waldhäuser Straße auf 21,00 m festzusetzen oder die Ausnahmeregelung in Ziffer 1.2 der textlichen Festsetzungen anzupassen, sodass eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch betriebsbedingte Aufbauten bis zu 4 m auf 60 % der darunterliegenden Grundfläche des Gebäudes erlaubt ist.

Waldhäuser Straße. Davon abweichend kann das im SO II geplante Parkhaus 1 eine max. Höhe von 17m bis 18m zur Waldhäuser Straße ausbilden. Diese Maximalhöhen folgen dem Ziel, zusammen mit den im Norden geplanten Gebäuden eine Torsituation ins Plangebiet zu erzeugen. Ferner sind diese Gebäudehöhen im SO II städtebaulich verträglich, da diese Flächen entgegen den im Süden angrenzenden Baufeldern nicht unmittelbar an die bestehenden Wohngebiete bzw. kleinteilige Bestandsbebauungen angrenzen.

Die Geländetopographie zwischen Waldhäuser Straße und Maria-von-Linden Straße ist durch das bestehende West-Ost-Gefälle geprägt. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt von der tiefer liegenden Maria-von-Linden-Straße, die in diesem Abschnitt Höhen zwischen 473,41 m und 472,81m aufweist, was Gebäudehöhen von 17m der westlichen Gebäude bzw. Gebäudeteile durch ein entsprechendes Einschneiden in das Gelände ermöglicht und so aus Sicht des Plangebers ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten auf den Bauflächen ermöglicht.

Konkrete Nutzungskonzepte auf den Flächen des Landes lagen zum Planentwurf nicht vor. Entsprechend den im Gesamtgebiet bereits bekannten Vorhaben und unter Berücksichtigung der Anforderungen der Lärmkontingentierung, sind die Ausnahmeregelungen in den Festsetzungen zu betriebsbedingten Aufbauten sowohl in Fläche und Höhe für verschiedene Nutzungsanforderungen ausreichend, umsetzbar und definieren das städtebaulich

		<p>verträglich Maß für die Ausbildung der Dachlandschaft.</p> <p>Hohe Technikgeschosse können in den an der Maria-von Linden-Straße angrenzenden östlichen Gebäuden bzw. Gebäudeteile mit der höheren Gebäudehöhe von 494,00m umgesetzt werden.</p> <p>Aufgrund der vorangestellten Gründe wird keine Erforderlichkeit zur Änderung des Bebauungsplanes gesehen.</p>
	<p>2. Stellplätze, Ziff. 1.1 Abs. 5 Nr. 3 der textlichen Festsetzungen</p> <p>Auf dem Landesgrundstück Flst. 6923/4 und 6923/5 sowie auf dem Tauschgrundstück Flst. Nr. 6923/10, welches das Land von der Stadt noch erhalten soll, ist die Errichtung von offenen Stellplätzen grundsätzlich gemäß Ziff. 1.1 Abs. 5 Nr. 3 ausgeschlossen. Jedoch können bis zu 10 offene Stellplätze pro Baugrundstück für den Besucherverkehr zugelassen werden. Da der im Landeseigentum verbleibende Rest des Grundstücks Flst. 6923/4 und 6923/5 mit einer Größe, von ca. 9000 m² etwa dreimal so groß ist wie die östlich der zu errichtenden Maria-von-Linden-Straße befindlichen Grundstücke, sollte dieses Grundstück wie drei Baugrundstücke gewertet werden, sodass dort ausnahmsweise bis zu 30 Stellplätze zugelassen werden können.</p> <p>Das Parkplatzkonzept der Stadt für den Technologiepark sieht vor, dass alle Nutzer des Technologieparks ihren Bedarf an Stellplätzen in den Parkhäusern nachweisen, die von der Stadt errichtet werden. Die Stadt muss daher sicherstellen, dass die Parkplatzversorgung der Landesgrundstücke gewährleistet ist, indem die Parkhäuser rechtzeitig gebaut werden bzw. indem übergangsweise ebenerdige Stellplätze auf den Grundstücken der Stadt zur Verfügung gestellt</p>	<p>Das Plankonzept hat zum Ziel, die Stellplätze möglichst in zentralen Parkhäusern zu organisieren. Alternativ können die Stellplätze auch auf dem eigenen Baugrundstück untergebracht werden, z.B. in Tiefgaragen. Offene und oberirdische Stellplätze sollen auf ein notwendiges Mindestmaß, z.B. für Besucher beschränkt werden, mit dem Ziel die wenigen Bauflächen optimal für die gewünschte Nutzung vorhalten und die verbleibenden Freiflächen möglich dem beabsichtigten hochwertigen Erscheinungsbild entsprechend gestalten zu können. Es sollen deswegen maximal 10 oberirdische und offene Stellplätze je Baugrundstück zugelassen werden. Aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen und Zuschnitte kann der Fall eintreten, dass kleine Baugrundstücke über mehr Stellplätze verfügen als Große. Dies lässt sich aber aufgrund der flexiblen Angebotsplanung nicht vermeiden. Die Stadt ist nicht verpflichtet ein Parkhaus bereit zustellen. Vielmehr wird derzeit beabsichtigt, mit verschiedenen Akteuren vor Ort eine Parkhausplanung zu konzeptionieren. Das Land kann sich gerne an diesem beteiligen. Es besteht für die Eigentümer der Flä-</p>

		chen jedoch jederzeit wie oben beschrieben die Möglichkeit, die erforderlichen Stellplätze z.B. in einer Tiefgarage auf dem eigenen Baugrundstück unterzubringen.
--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Öffentlichkeit	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung
Stellungnahme 1, 15.09.2017	- Pflanzen/Tiere: Die Streuobstbestände samt den verschiedenen Wiesenarten sind bereits völlig plattgemacht. Es gibt diesbezüglich leider nichts mehr zu erhalten. D.h. der ganze Bericht/ Plan ist pure Augenwischerei zur Beruhigung der Bevölkerung.	Der Umweltbericht berücksichtigt den Zustand von Natur und Landschaft vor dem Eingriff. Hiervon ausgehend wurden Erhaltungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet bzw. entwickelt. Teilbereiche des innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Feldgehölzes entlang des Nordrings sowie einzelne Bäume im Vorhabenbereich werden erhalten. Für erheblich beeinträchtigte Biotoptypen die nicht erhalten werden können erfolgt ein Ausgleich.
	- In der Folge gibt es für die genannten schützenswerten Tiere (Wildbienen, Falter, Widderchen, Fledermäuse usw.) außer vielleicht in den Gehölzen am alleräußersten Rand - und die werden alle paar Jahre radikal niedergemacht - keinerlei Überlebensraum mehr.	Durch die Bebauung kommt es zum Verlust von Lebensräumen und Arten. Dies wird im Umweltbericht beschrieben. Den Verlusten wird durch Kompensationsmaßnahmen, die auch außerhalb des Geltungsbereiches liegen, begegnet.
	- Bei den Böden wurde das Unterste zuoberst gekehrt.	Die Anregung wird aufgrund der ungenauen Formulierung nur zur Kenntnis genommen.
	- Die austretenden Oberflächenwasserströme wurden durch wilde Planiermaßnahmen und Erdwälle einfach zugedeckt. Stattdessen wurde die Landschaft durch ursprünglich eher unnötige Retentionsbecken "aufgewertet". Aber vielleicht braucht es die ja, nachdem man soviel Natur bereits durch den Friedrich-Miescher-Prachtboulevard versiegelt hat und durch den Bau von Parkplätzen statt (möglichst unterirdischen) Parkhäusern noch mehr versiegeln will.	Fließende oder stehende Gewässer kommen im Vorhabenbereich nicht vor. Aufgrund der Versiegelung der Flächen tritt bei Niederschlägen eine Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses ein. Zur Minderung dieser Auswirkungen sind Maßnahmen erforderlich, die u.a. die Anlage eines Retentionsbeckens vorsehen.
	- Klima/Luft werden sich durch die Baumaßnahmen insofern stark verändern, als den verschiedenen Luftströmen vielfach der Weg durch die Neubauten verstellt wird und ihre Abkühlung durch die massive Flächenversiegelung verhindert wird.	Es wurden die lokalklimatischen Verhältnisse unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung durch Nielinger und Hasel (2015/16) untersucht. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass es zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen kommt, 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.
	- Erholung!?: dass ich nicht lache. Wo ist die da oben noch möglich? Etwa auf dieser komischen "Ökowie" im Planetenpark?	Im Umweltbericht wird die Erholungseignung vor der Bebauung bewertet und prognostiziert, welche Veränderungen sich durch die bauliche Nutzung ergeben. Auch zukünftig ist eine Erholungsnutzung am Rand des Gebietes möglich, eine entsprechende Infrastruktur ist im Bebauungs-

		plan vorgesehen. Entlang der Ostgrenze des Geltungsbereiches nahe des Feldgehölzbestandes wird ein neuer Gehweg angelegt, der im Norden an den Fußweg parallel zum Nordring anbindet und im Südosten auf den bestehenden Weg im Bereich der Grünfläche mündet. Eine Erschließung der Grünflächen ist gewährleistet.
	- Die im Schrebergartengebiet unterhalb der Eberhardshöhe austretende Quelle wurde ja bereits durch den Bau des neuen MPI-Gebäudes mitten hinein in das bisherige Teich-Biotop "stillgelegt". Auch der städtische Brunnen an der Niethammerstraße hat seither nur noch eine geringe Schüttung.	Ein Zusammenhang mit dem Baugebiet „Obere Viehweide“ besteht nicht.
	- Geplante Ausgleichsmaßnahmen bringen rein gar nichts, wenn dann z.B. statt alter Streuobstsorten irgendwelche für die Gegend untypische 08/15-Obstbäume gepflanzt und dann nie mehr gepflegt werden wie z.B. am Steinenberg.	Die Ausgleichsmaßnahmen wurden nach fachlichen Standards hergeleitet. Die Wirksamkeit der Maßnahmen ist erwiesen. Es werden keine „08/15-Obstbäume“ gepflanzt. Die Maßnahmen sind zum Teil bereits umgesetzt und wirksam.
	- Genausowenig bringt die Anpflanzung irgendwelcher mickriger möglichst schnellwachsender Bäume wie etwa bisher schon im Technologiepark; auch Birken und Ahorne sind wie eine Seuche, aber halt billig und schnell wachsend.	Die Anpflanzung von Bäumen im Vorhabenbereich dient der Einbindung der Bauwerke in das Stadt- bzw. Landschaftsbild. Aufgrund der extremen Standortbedingungen im Vorhabenbereich hinsichtlich Boden, Wasserversorgung und Klima sind viele Baumarten nicht geeignet. Dies wurde bei der Baumartenwahl berücksichtigt.
	- Davon, dass wir hier in einer von den Grünen dominierten Stadt leben, merkt man hier am Technologiepark/MPI außer schönen Worten wenig. Den Interessen von MPI und Technologiefirmen wird/wurde die Natur einfach geopfert. Das zeigt sich im Kleinen auch an der Erweiterung des Heizwerks hinein in ein Vegetationsgebiet des Weißen Waldvögeleins (Orchidee) oder beim Versuch das Wasserschutzgebiet in der Au zu überbauen. Ja in unserer ach so grünen Stadt gibt es noch nicht einmal eine Baumsatzung, auf die man sich berufen könnte.	Hierzu wird auf die zuvor stehenden Anregungen verwiesen. Im Übrigen beziehen sich die Anregungen nicht auf das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes.
Stellungnahme 2 , 12.09.2017	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- und forschungsorientierte Unternehmen der Branchen Bio- und Lebenswissenschaften (Life –Science), Medizintechnik und Informationstechnologie festgesetzt werden. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung soll dabei das Plangebiet in die Sondergebiete I und II geglie-	Die Feststellungen werden zur Kenntnis genommen.

	<p>dert werden, wobei im Sondergebiet II die Nutzung auf zentrale Parkhäuser bezogen sein soll. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist eine hochverdichtete Bauweise geplant.</p> <p>Die an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke unserer Mandanten wie auch die der sonstigen anliegenden Wohnnutzer liegen im Bereich eines Bebauungsplans bzw. Ortsbauplans, der von der Art der baulichen Nutzung als ein reines Wohngebiet festsetzt bzw. als solches zu bewerten ist.</p>	
	<p>1. Zunächst ist – zur Vermeidung von Wiederholungen – auf die Stellungnahme im Rahmen der 1. Auslegung des Bauungsplanentwurfs vom 20.01.2017 zu verweisen. Die dortigen Ausführungen werden ausdrücklich auch zum Gegenstand dieser Stellungnahme gemacht, spricht die jetzt gegenüber dem 1. Bauungsplanentwurf vorgenommenen Änderungen „kranken“ nach wie vor an denselben Mängeln, die im Rahmen der Stellungnahme zum zunächst ausgelegten Bebauungsplanentwurf gerügt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 20.01.2017 ist Bestandteil dieser Abwägung und wird als Stellungnahme 5 angeführt.</p>
	<p>2. Die wesentlichen Änderungen, die der auslegende Bebauungsplanentwurf gegenüber dem zunächst ausgelegten Entwurf aufweisen, sind zum einen die im Hinblick auf die Festsetzungen über die zulässige Art der baulichen Nutzung im SO II als auch die geplanten Festsetzungen hinsichtlich der Lärmkontingentierung.</p> <p>Dabei ist hinsichtlich des Schallschutzkonzeptes und der darauf fußenden vorgesehenen Lärmkontingentierung zwar zunächst positiv zu bewerten, dass nach den diesbezüglichen Einwendungen im 1. Auslegungsverfahren betreffend den Bebauungsplanentwurf „ Wissenschafts- und Technologiepark“ die Schutzwertansprüche zugunsten unserer Mandanten wie auch zugunsten der übrigen Anwohner, insbesondere im sog. Siedlungsbereich 1 abweichend von den Ausführungen und Ermittlungen der Müller-BBM GmbH verbessert wurden. Nach wie vor wird insoweit jedoch ausdrücklich angeregt, sowohl für die nördliche der Paul-Gössler-Straße als auch südlich der Paul-Gössler-Straße gelegenen Grundstücke im sog. Siedlungsbereich 1 von dem Schutzanspruch eines reinen Wohngebietes, mithin von 50 dB(A) (tags) und 35 dB(A) (nachts) auszugehen. Zwar wird hinsichtlich des nördlich der Paul-Gössler-Straße gelegenen Teils des Siedlungsbereich 1 nunmehr von einem Schutzanspruch ausgegangen, der dem eines rei-</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 Hinsichtlich des Siedlungsbereiches 1 gelangt die Müller-BBM Projektmanagement GmbH in ihrer Stellungnahme vom 29.09.2016 zu der Einschätzung, 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.</p>

nen Wohngebiets nahe kommt, unzulässigerweise wird diesem Bereich aber nicht der volle Schutzanspruch eines reinen Wohngebiet zugebilligt. Das Gleiche gilt für den südlich der Paul-Gössler-Straße gelegenen Teil des Siedlungsgebiets 1, der, obwohl planungsrechtlich einem reinen Wohngebiet entsprechend, schutzwertmäßig lediglich als allgemeines Wohngebiet eingestuft wird. 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 unter bestimmten Voraussetzungen die Bildung von geeigneten Zwischenwerten zulässt, bereits an einer Grundvoraussetzung scheitert. Nr. 6.7 Abs. 1 TA-Lärm setzt dafür nämlich 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 Teils bereits des sog. Siedlungsbereiches 1 vor, der planungsrechtlich und tatsächlich durch die Paul-Gössler-Straße eine Zäsur erfährt. Insofern kann von keiner Gemengelage hinsichtlich des nördlich der Paul-Gössler-Straße gelegenen Teils des Siedlungsgebiet 1 ausgegangen werden. Da auch die seit Jahren aufgegebene Nutzung des östlichen Teils des Bebauungsplangebiets „Wissenschafts- und Technologiepark/Horner“ nicht an die dem reinen Wohngebiet zuzuordnenden Grundstücke unserer Mandanten angrenzend, verbietet sich unter diesem Gesichtspunkt die Bildung eines Zwischenwerts. Unabhängig davon wäre 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 in Bezug genommen Schriftsatz vom 20.01.2017 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 entstanden ist, zumindest aber zeitgleich „gewachsen“ (so BVerwG, Beschl. v. 7.2.1986, 4.C 49/82; BVerwG, Beschl. v. 12.09.2007 – 7 B 24/07 -). Bei den an das Plangebiet angrenzenden Wohngebieten, insbesondere den sog. Siedlungsbereich1, handelt es sich um Gebiete, die seit Jahrzehnten ausschließlich mit Wohnhäusern bebaut wurden. Soweit nachfolgend in den vergangenen Jahren insbesondere nach Aufhebung des Bauungs-

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 29.09.2016⁴ – 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 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

plans „Technologiapark“ durch den VGH Baden-Württemberg auf der Grundlage von §34 BauGB bereits gewerbliche Nutzung genehmigt wurden, würde deren Berücksichtigung zugunsten einer Herabsetzung des grundsätzlichen Schutzanspruchs unserer Mandanten dem Sinn und Zweck von Nr. 6.7 Abs. 1 TA-Lärm widersprechen. Dies gilt auch und gerade für die nördlich der Paul-Gössler-Straße gelegenen Grundstücke des Siedlungsbereichs 1, die in das Schallschutzkonzept und die dementsprechende Lärmkontingentierung mit eingebunden sind, bei denen aber derzeit keinerlei Gemengelage vorliegt, sprich keinerlei gewerbliche Nutzung angrenzend ausgeübt wird. Soweit diesbezüglich hinsichtlich der Grundstücke südlich der Paul-Gössler-Straße in der Begründung zum Bauungsplan 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 lediglich ausgeführt, 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 Lärmmissionen für die Wohnnutzer dann nicht unzumutbar seien, wenn die Schallschutzwerte eines allgemeinen Wohngebiets eingehalten würden. Das bedeutet selbstverständlich nicht, dass im Rahmen der vorzunehmenden Abwägung 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.

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 Technologiapark/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 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.

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.

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 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 auf derselben Seite liegenden Grundstücken entlang der Waldhäuser Straße im Hinblick auf die heranrückende gewerbliche Nutzung zukommt. Wörtlich führte der Verwaltungsgerichtshof aus:

„Eigentümer am Rande des Außenbereichs können nicht damit rechnen, dass in ihrer Nachbarschaft keine immitierende 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.“

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.

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 Waldhauser 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.

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.

Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass für den nördlichen Horemer ein Bebauungsplan aus dem Jahr 172 (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 handele 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 kön-

		<p>nen.</p> <p>c. „Allgemeine“ Beurteilung unter Berücksichtigung des Umstandes, dass das Beiblatt 1 zu DIN 18005 lediglich „Orientierungswerte“ für die städtebauliche Planung vorgibt</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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. 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>3. Unabhängig davon wird gerügt, dass die nunmehr vorgesehene Lärmkontingentierung, die auf der schalltechnischen Untersuchung der Müller-BBM GmbH vom 28.06.2017 basiert, von fehlerhaften Ansätzen ausgeht.</p> <p>Dies gilt zunächst für die Ermittlung der Ist-Werte. Wie der schalltechnischen</p>	<p>Es wird gerügt, dass die schalltechnische Untersuchung vom 28.06.2017 auf fehlerhaften Ansätzen beruht. Es wird dabei ergänzend auch auf die Stellungnahme zur 1. Auslegung vom 20.01.2017 Bezug genommen.</p> <p>Zu den im einzelnen genannten Betrieben gilt folgendes:</p>

Untersuchung der Müller-BBM GmbH zu entnehmen, legt diese für den Bereich der Gastronomie in der Sternwarte nach wie vor unzuverlässigerweise nicht den baurechtlich genehmigten und bestandschutzgenießenden 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 Kontingentierung noch in den meine Mandanten betreffenden Immissionsbereichen wieder.

Ergänzend wird dazu zur Vermeidung von Wiederholungen auch auf die diesbezügliche Anregung im Bebauungsplanverfahren „Wissenschafts- und Technologiepark“ gemäß Schriftsatz vom 20.01.2017 unter Ziffer 3 (Seite 7 ff) verwiesen.

Das Vorstehende gilt umso mehr, als dass nach der schalltechnischen Untersuchung der Müller-BBM GmbH vom 28.06.2017 nach wie vor die vom Blockheizwerk, Umspannwerk und Max-Planck-Institut ausgehende Emissionen nicht berücksichtigt wurden/werden.

Weiter bleibt bei der Ermittlung des Ist-Zustandes wie auch bei der Ermittlung der zukünftig zu erwartenden Emissionen/Immissionen völlig außer Betracht der Fahrzeugverkehr der mit dem Betrieb der einzelnen Unternehmungen zusammenhängt. Es wird bereits jetzt unterstellt, dass Parkhäuser errichtet werden, deren Einrichtung aber nicht absehbar ist.

Letztlich wird hinsichtlich der Lärmkontingentierung und dem in der Begründung zum Planentwurf geschilderten Schallschutzkonzept Folgendes angemerkt: Wie den Ausführungen der Müller-BBM GmbH zu entnehmen, wird bei den vorgesehenen Kontingentierung ein Nachtbetrieb nicht möglich sein. Tatsächlich scheint aber bereits jetzt die Firma Curevac einen 3-Schichtbetrieb, also einen 24-Stundenbetrieb zu planen. Sollte dies tatsächlich der Fall sein, so müsste entweder die einzelnen Kontingente überplant und übermittelt werden oder aber ein solcher 3-Schichtbetrieb von vornherein planungsrechtlich ausgeschlossen werden, was ausdrücklich angeregt wird.

Gastronomie Sternwarte:

Es wird eingewandt, dass die schalltechnische Untersuchung der Müller-BBM GmbH im Bereich der Gastronomie in der Sternwarte nicht dem baurechtlich genehmigten und Bestandsschutz genießenden Zustand zugrunde legen würde, sondern eine Reduzierung der Gästezahlen im Außenbereich als auch eine Verlegung der Stellplätze ansetzen würde. Dieser Einwand ist nicht richtig. 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 Stellplätze 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).

Somit berücksichtigt die Kontingentierung den genehmigten Zustand der Gastronomie Sternwarte. Die Verlegung der derzeit im Norden der Sternwarte angeordneten Stellplätze nach Westen, wird gemäß den Angaben der Stadt Tübingen über verschiedene vertragliche Elemente abgesichert.

BTZ: Es wird bemängelt, dass die dem BTZ zuzurechnenden Stellplätze als Grundlage für die Kontingentierung nicht berücksichtigt wurden. Dies gilt für die Stellplätze welche nördlich der Sternwarte angeordnet sind, da hier gemäß dem Bebauungsplan in Zukunft überwiegend ein öffentlicher Platz angeordnet wird. Für die Verlagerung der Stellplätze wurde bereits in der Kontingentierung eine Parkhausplanung in der nördlich angrenzenden TF 08 berücksichtigt. Somit legt die Kontingentierung einen planungsrechtlich abgesicherten Endausbauzustand der Stellplatzverlagerung zugrunde.

Vertiefend hierzu noch folgende Ergänzungen:

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 provisorisch hergerichtet.

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 erforder-

Es bleibt demnach festzuhalten, dass wegen der unzureichenden Ermittlungen der Ist-Situationen sich eine Geräuschkontingentierung so wie geplant nicht wirksam festsetzen lässt, nachdem die bestehenden Geräuschentwicklungen in Teilflächen bereits über das hinausgehen, 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.

derliche 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.

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 Bau Feld 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.

CeGat GmbH: 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.

Cumdente GmbH: Auch hier wird in der Stellungnahme vom 20.01.2017 angemerkt, dass keine konkreten Messungen durchgeführt wurden. Dies ist nicht richtig, wie aus Bericht Müller-BBM Bericht Nr. M121783/15 in Kapitel 3.2.2 deutlich wird, wurden am 02.09.2015 Messungen der haustechnischen Anlagen durchgeführt. Die der Ermittlung der Bestandssituation zugrunde gelegten Betriebsabläufe beruhen auf einer Betriebsbe-

fragung 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.

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 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.

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.

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.

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 Viehweide und Horemer Nord“ zulässigen Planwerte LPI wurde von der zulässigen Gesamtmission LGI, die bestehende Vorbelastung LVor energetisch subtrahiert.

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 Schallimmissionskontingente 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.

Fahrzeugverkehr: Es wird eingewandt, dass der Fahrzeugverkehr der mit dem Betrieb der einzelnen Unternehmungen zusammenhängt sowohl bei der Ermittlung des Ist-Zustandes als auch bei zukünftig zu erwartenden Emissionen / Immissionen völlig außer Betracht bleibt.

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. Der Verkehr auf den jeweiligen Betriebsgeländen wurde für die Bestandsbetriebe in der Ist-Situation ebenfalls detailliert getrennt für den Pkw- und Lieferverkehr ermittelt. Dies ist aus dem Bericht zur Ermittlung der bestehenden Geräuschvorbelastung Nr. M121783/15 im Kapitel 4 ersichtlich.

Die vorgeschlagenen Emissionskontingente für die noch nicht bebauten Flächen sind ausreichend dimensioniert, um auch den erforderlichen Kfz-Verkehr auf dem Betriebsgelände schalltechnisch abzudecken. Dies zeigen auch die bereits geplanten Firmen CureVac auf den Teilflächen TF 01 und TF 02, Ovesco auf der Teilfläche TF 7.1 sowie das TTR 2. Bauabschnitt auf der Teilfläche TF 6.3. 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).

CureVac: 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 TF 01 und TF 02 erhalten von den noch nicht bebauten Flächen neben den Parkhäusern die höchsten Kontingente im Plangebiet, da hier ein

		<p>Nachtbetrieb in der Kontingentierung mit berücksichtigt worden ist.</p> <p>Bereits durchgeführte schalltechnische Untersuchungen für das GMP IV haben gezeigt, dass bei entsprechend schalltechnisch optimierter Planung mit eingehausten Technikgeschossen und Auswahl leiser Aggregate die schalltechnischen Auflagen eingehalten werden können.</p> <p>Emissionskontingente unzureichend: 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.</p> <p>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 Ausbauzustände, die jeweils einen gut ausgelasteten Tag zugrunde legen. Da für den Betrieb jeweils für alle Betriebe zeitgleich ein gut ausgelasteter Tag zur Ermittlung der Schallemissionen zugrunde gelegt wurde, liegt die Berechnung auf der sicheren Seite. 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 des Bebauungsplans kann es zu Zwischennutzungen von Teilflächen (z. B. temporäre Stellplätze bis zur Errichtung der Parkhäuser) kommen, die jedoch insgesamt mit der Emissionskontingentierung abgedeckt sein werden. Für die heute schon bekannte Planungsvariante, Stellplätze auf der Teilfläche TF 08, wurde dazu</p>
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>in der schalltechnischen Untersuchung Müller-BBM Bericht Nr. M121783/17 im Kapitel 2.10 der Nachweis erbracht.</p> <p>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 des Plangebietes während der Entwicklungsphase der Bebauungspläne kommt.</p>
	<p>4. Das Vorstehende gilt umso mehr, als dass erhebliche Bedenken hinsichtlich der Schlussfolgerungen bestehen, die im Rahmen der Verkehrsuntersuchung der Ingenieurgesellschaft Schlothauer und Wauer vom 15.06.2017 getroffen wurden und die in die entsprechenden Berechnungen eingeflossen sind. Auch insoweit wird ausdrücklich verwiesen auf die Ausführungen im bereits mehrfach zitierten Schriftsatz vom 20.01.2017 (Seite 10 ff). Hier wird insbesondere gerügt, dass bei einer vollständigen Bebauung des Plangebiets und des sich daran anschließenden Plangebiets Horemer, also den sog. Prognoseplanfall, die tatsächlich anfallenden Kfz-Fahrten erheblich umfangreicher ausfallen werden, als ermittelt. Insbesondere sind dabei die Ansätze im Prognoseplanfall für die Kfz-Fahrten von 22.00 Uhr – 6.00 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>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 dargelegt 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. Eine pauschale Kritik an der Verkehrserzeugung ohne Benennung konkreter Kritikpunkte am eingesetzten Verfahren kann somit zurückgewiesen werden.</p> <p>Die Gastronomie Sternwarte ist im aktuellen Verkehrsgutachten in Ansatz gebracht. Zum einen hat die Bestandsverkehrszählung mögliche Verkehre von und zur Sternwarte aufgenommen. Zum anderen wurde „on top“ eine Gästezahl von 80 in den Abendspitzenstunden angenommen (siehe Bericht, Abschnitt 3.2 Entwicklung Szenario). Des Weiteren wurde für die zusätzliche Gästezahl von 80 eine Öffnungszeit bis 23:00 Uhr unterstellt mit entsprechenden Verkehren nach 23:00 Uhr – siehe hierzu die Anlage 3.1 Ganglinie Nutzung Gastronomie abends. Ferner wurden auch die Nutzungen Tagung und Abendveranstaltung im Untersuchungsgebiet für die Verkehrserzeugung angesetzt - siehe Bericht, Abschnitt 3.2 Entwicklung Szenario.</p> <p>Im Verkehrsgutachten wird ferner davon ausgegangen, dass die neuen Nutzungen im Bebauungsgebiet vergleichbar sind mit den bestehenden Nutzungen im unmittelbaren Umfeld. Die bestehenden Nutzungen de-</p>

		<p>cken ähnliche Bereiche ab wie die neuen Nutzungen (u.a. Biotechnologie, Medizinische Informations- und Kommunikationstechnik). Dementsprechend wurde der Nachtanteil der bestehenden Verkehre des unmittelbaren Gebiets auf die neuen Nutzungen übertragen.</p> <p>Für Nutzungen, die diesen Bereichen nicht entsprechen, wurden gesonderte Ansätze angewandt, um deren Nachtanteil im Kfz-Verkehr zu ermitteln (u.a. Gastronomie, Tagung, Abendveranstaltung).</p> <p>Die Firma CureVac plant nach jetzigem Stand einen Zwei-Schicht-Betrieb. Die Spätschicht ist dabei von 15:00 – 24:00 Uhr angesetzt und weist nach dem aktuellen Planungsstand einen geringen Mitarbeiterumfang auf. Deren erzeugten Verkehre sind durch die allgemeinen Ansätze der Nachtverkehre mit abgedeckt. Zukünftige Verschiebungen der Mitarbeiterzahlen zur Spätschicht hin können allerdings nicht pauschal und vorab über das aktuelle Verkehrsgutachten abgedeckt werden. Diese sind im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungen und unter Berücksichtigung der zulässigen Lärmkontingente nach Bebauungsplan zu prüfen.</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>5. 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 Waldhäuser Straße anfahren und 80% der neu erzeugten Verkehre über den Nordring. Betrachtet man die Anlage 4 zu der Verkehrsuntersuchung vom 15.06.2017, so zeigt sich, dass aufgrund der kürzeren Reisewege ein weitaus höherer Anteil als 20 % des Verkehrsaufkommens die Wilhelmstraße, Mörickestraße und Waldhäuser Straße erfassen wird. Dies wird –</p>	<p>In Anlage 4 der Verkehrsuntersuchung wird ausführlich begründet, weshalb die angesetzte globale Verkehrsaufteilung von 80 % / 20 % plausibel ist. Am wichtigsten 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 geplan-</p>

	<p>auch bei einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h in der Waldhäuser Straße und Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BlmschV führen.</p>	<p>ten 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>6. Insgesamt bleibt demnach festzuhalten, dass auch der nunmehr vorliegende Planentwurf auf fehlerhaften Ermittlungen der bereits bestehende Lärmimmissionen und des bei Realisierung des Plans zu erwartenden Lärms/Verkehrslärms basiert und nach wie vor eine ungenügende fehlerhafte Abwägung der zu berücksichtigenden privaten und öffentlichen Belange vorliegt. Zwar lässt das Bundesverwaltungsgericht unter bestimmten engen Voraussetzungen einen Verstoß gegen das in § 50 BImSchG enthaltende Trennungsgebot zu, welches grundsätzlich ein Nebeneinander von Nutzungen vorliegender Art verbietet, dies jedoch nur, wenn Konflikte durch den Plan selbst bewältigt werden. Die im Planentwurf vorgesehene Festsetzung eine ISP kann dabei ein solches Mittel der Konfliktbewältigung sein. Dies aber nur dann, wenn die Festsetzung auch die von der Rechtsprechung geforderten Grundlagen erfüllt, also die 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 der planbedingte erweiterte Verkehrslärm richtig berücksichtigt wird. All diese Voraussetzungen sind im vorliegendem Fall nicht erfüllt, sodass der Planentwurf gerade unter Berücksichtigung des Lärmschutzanspruches unserer Mandanten wie auch der Immissionskontingente zu überarbeiten sein wird</p>	<p>Wie in vorherigen Punkten bereits erläutert, wurde die Ermittlung der bestehenden Lärmemissionen 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. 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.</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>Stellungnahme 3, 30.08.2017</p>	<p>Sie wissen, wie unglücklich und besorgt wir Anwohner des Horemer bezüglich der Bauvorhaben „Technologiapark“ und „Horemer“ direkt vor unseren Haustüren sind. Der Charakter unseres ruhigen Wohngebiets am Stadtrand wird durch beide Bauvorhaben stark beeinträchtigt.</p> <p>Durch den geplanten „Technologiapark“ 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.</p>	<p>Das städtebauliche Konzept für den Bereich der Fläche Horemer Nord beruht auf den geplanten Nutzungen für den Wissenschafts- und Technologiapark. 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 Richtung der bestehenden 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.</p> <p>Zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen durch Lärm werden im Sondergebiet Lärmemissionskontingente festgesetzt. Zur Bestimmung und Angemessenheit der Schutzwürdigkeit der im Westen an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiete (Siedlungsbereich 1) wird auf die Ausführungen in Ziffer 2 der Stellungnahme 2 verwiesen.</p> <p>Zur Vermeidung von Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte im Bereich Waldhäuser Straße 96 werden entsprechende Lärmschutzmaß-</p>

		<p>nahmen umgesetzt. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verbesserung der verkehrslärmbedingten Auswirkungen auf dem Nordring werden im Zuge der in Aufstellung befindlichen Lärmaktionsplanung untersucht, umgesetzt und im Rahmen eines Monitorings überwacht.</p> <p>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.</p> <p>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 Erhöhungen werden als geringfügig und zudem in Abwägung mit den Zielen der Schaffung eines Wissenschafts- und Technologieparkes als nachrangig erachtet.</p>
	<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.</p> <p>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/Industrienumgebung, 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.</p>	<p>Am Standort sollen rund 90 geflüchtete Menschen untergebracht werden. 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, abzu-</p>

	<p>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.</p> <p>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>Wir hoffen, dass Sie unsere Sorgen um eine auch künftig gute Nachbarschaft ernst nehmen und die bestehenden Pläne daraufhin noch einmal überprüfen und anpassen.</p>	<p>schließen 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.</p> <p>Eine Änderung der Planung wird aufgrund der zuvor dargelegten Punkte nicht erforderlich, zumal der Bereich des Horemer Nord nicht Gegenstand dieses Verfahrens ist.</p>
<p>Stellungnahme 4, 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: Der Teilort Bebenhausen wird von der geplanten Neubebauung indirekt in einem ganz erheblichen Maße betroffen sein.</p> <p>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.</p> <p>Bereits im Vertrag über die Eingemeindung des Orts nach Tübingen im Jahr 1974 ist Bebenhausen zugesichert worden, dass die Anbindung von Waldhäuser-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>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 besteht also sicherlich aus den ortskundigen Pendlern, aber nicht aus den ortsunkundigen Autofahrern. Diese Erkenntnisse sowie vorhandene Verkehrszählungen wurden in das Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan eingebracht. Aus diesem wird ersichtlich, dass der planbedingte Neuverkehr in Richtung Norden, der Waldhäuserstraße mit 150 Kfz/24h im Prognose-Planfall gering ist und somit keine relevanten Neuverkehre auf den angesprochenen Straßenachsen zu erwarten sind. Diese Annahme wird auch durch den derzeit geplanten verkehrsberuhigten Bereich „Am Ziegelberg“ in Bebenhausen gestützt, welcher zu einer Reduzierung des Durchgangsverkehres beiträgt.</p> <p>Das Plangebiet wird insbesondere über den Nordring in Ost- und Westrichtung an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Eine signifikante Verschlechterung für die Bestandssituation in Be-</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>benhausen ist deswegen nicht zu befürchten.</p>
<p>Stellungnahme 5, 20.01.2017</p>	<p>Verletzung Trennungsgrundsatz</p> <p>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>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.</p>	<p>Die Vorschrift nach § 50 Satz 1 BImSchG stellt im Rahmen der Bauleitplanung eine Abwägungsdirektive 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 Technologieparkes 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 Mittel, um die Schutzinteressen der angrenzenden Wohnnutzungen zu wahren, in dem das Gebiet schalltechnisch gegliedert und die zukünftige Entwicklung gesteuert wird. Sie stellt dauerhaft eine schalltechnische Verträglichkeit des Plangebietes mit der angrenzenden Wohnbarschaft sicher und ist deswegen ein ausreichendes Mittel zur Konfliktbewältigung. Die Ermittlung der bestehenden Lärmemissionen wurde dabei sach- und fachgerecht durchgeführt.</p>

	<p>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.</p> <p>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 immissionsschutzrechtliche Gebot der Trennung unverträglicher Nutzungen.</p> <p>Die Rechtsprechung lässt nun zwar unter bestimmten — 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. 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.</p> <p>Aus diesem Grund sind die IFSP so festzusetzen, dass gewährleistet ist, dass der entsprechende Schutzanspruch unserer Mandanten an den entsprechenden Immissionsorten gewährleistet ist.</p>	<p>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.</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>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,</p>	<p>Die Stellungnahme bezieht sich auf die im Süden und Westen an die Gebiete Obere Viehweide und Horemer angrenzenden Wohngebiete.</p>

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.

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 zulasten 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.

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 Lärminderungstechnik eingehalten wird (Nr. 6.7 Abs. 1 Satz 3 TA-Lärm). Dabei ist das Erfordernis der Einhaltung des Standes der Lärminderungstechnik nach Nr. 6.7 Abs. 1 Satz 3 TA-Lärm dahingehend zu verstehen, dass alle innerhalb des relevanten Betrachtungsumgriffs situierten Nutzungen den Stand der Lärminderungstechnik erfüllen (so Feldhaus/Tegeder, Kommentar zum Bundesimmissionsgesetz, B3.6, Nr. 6, Rdn. 65).

Dies ist jedoch im Hinblick auf die bereits bestehenden Betriebe offenkundig nicht der Fall, sodass bereits aus diesem Grund eine Absenkung des grundsätzlichen 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

In Bezug auf den Siedlungsbereich 1, soweit es die als reine Wohngebiete ausgewiesenen Bereiche betrifft, kann auf den Umgang unter Ziffer 3 der Stellungnahme 2 vom 12.09.2017 verwiesen werden.

Im Rahmen der schalltechnischen Bestandserfassung der Betriebe wurden alle haustechnischen Anlagen in Augenschein genommen und soweit möglich die Schallemissionen messtechnisch erfasst.

Wie im Bericht M121783/15 auf Seite 19 dokumentiert entsprechen gemäß den Eindrücken vor Ort die erfassten haustechnischen Anlagen dem Stand der Lärminderungstechnik. Ausnahme bildete die Schallquelle BTZ „Ausblasöffnung 17“ mit einem Schallleistungspegel von LWA = 107 dB(A). Für diese Abluftöffnung wurde auf Grundlage der Messergebnisse nach gutachterlichem Kenntnisstand zwischenzeitlich ein Schalldämpfer nachgerüstet. Die ebenfalls im Rahmen der Vorberechnungen aufgrund eines pauschalen Ansatzes gemäß einer Studie des Landesumweltamt 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.

D.h. soweit die Schallquellen offensichtlich nicht dem Stand der Lärminderungstechnik entsprachen bzw. zu laut waren, wurden im Rahmen des Planverfahrens bereits flankierend Schallschutzmaßnahmen bzw. ergänzende Untersuchungen durchgeführt.

Rechtprechung, 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 diessseitiger 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 grundsätzli-

	<p>chem 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.</p> <p>Im Einzelnen ist dabei hinsichtlich des Bestands Folgendes zu rügen:</p> <p>Sternwarte/Gastronomie: Hier werden seitens der Firma Müller-BBM Projektmanagement GmbH abweichend vom genehmigten Ist-Zustand die Emissionskontingente reduziert, weil (angeblich) geplant sei, in der Zukunft die 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>Hierzu kann auf den Umgang unter Ziffer 3 Stellungnahme 2 vom 12.09.2017 verwiesen werden.</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. In 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 letztlich eine entsprechende Geräuschkontingentierung so wie geplant, nicht wirksam festsetzen, da die bestehenden Geräuschentwicklungen bereits über das hinausgehen, was auch in den entsprechenden Plangebietsteilen an Kontingenten vorhanden ist.</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 Bandbreite 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 ausreichend ermittelt und in die Kontingentierung eingestellt.</p>
	<p>Ermittlung Bestand für Kontingentierung: Unabhängig vom Vorstehenden sind die vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen, auf deren Grundlagen und</p>	

	<p>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 2 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 er-</p>	<p>Die Lärmkontingentierung berücksichtigt sowohl die bestehenden Nutzungen als auch die beabsichtigten Planungen im Gebiet. Zum Umgang mit den bestehenden Stellätzen des BTZ und die Absehbarkeit Parkhäu-</p>

	<p>richtet werden. Insoweit sind sämtlichen Berechnungen auch die genehmigten und vorhandenen Stellplatzanlagen schalltechnisch in den jeweiligen Berechnungen zu berücksichtigen.</p>	<p>ses 1 wird auf die Stellungnahme 2 vom 12.09.2017 verwiesen.</p>
	<p>Dies gilt auch für die zuzurechnenden Verkehrsgerausche 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 Spannweite 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> <p>Die Wohnbebauungen entlang der Spemannstraße sowie Auf dem Kreuz erfahren durch die geänderte Anfahrt des Max-Planck-Instituts eine Verkehrsverringerung. Eine Entlastung der Waldhäuser Straße kann zukünftig durch die geplante Ringstraße (Friedrich-Miescher-Straße) erwartet werden.</p> <p>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 angeschlos-</p>

sen 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 östlicher 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. Um die Lärmauswirkungen dieser Neuverkehre auf den genannten Streckenabschnitten abzuschätzen wurde an ausgewählten Orten mit hoher Lärmbelastung („Hot-Spots“) eine lärmtechnische Berechnung vorgenommen. Da die Stadt Tübingen im nächsten Jahr eine Lärmkartierung und daran anschließend eine Lärmaktionsplanung nach §47a – f des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) vorsieht, werden die erforderlichen Untersuchungen und Auslegung von Schallschutzmaßnahmen für den Nordring in diesem Rahmen mit erfolgen, auch vor dem Hintergrund dass die Verkehrslärmauswirkungen des Nordrings nicht alleine

		<p>und nicht in erster Linie von dem Bebauungsplan verursacht sind. Aus fachlicher Sicht ist der Vorteil der Lärmaktionsplanung gegenüber einer nur lokalen Betrachtung am Nordring die gesamtübergreifende Beurteilung der schalltechnischen Situation in der Stadt. Hinsichtlich der möglichen Schallschutzmaßnahmen können neben den üblichen lokalen Maßnahmen (wie z.B. Abschirmeinrichtungen, Geschwindigkeitsbegrenzungen, leise Fahrbahnbeläge, passive Schallschutzmaßnahmen) auch raumübergreifende Lösungen (z.B. geänderte Verkehrskonzepte, Verlagerung von Verkehrsströmen) entwickelt werden. Zusätzlich zu den rein akustischen Berechnungen fließen auch städteplanerische Aspekte in die Bewertung der Situation mit ein. Die Lärmaktionsplanung sieht ein Einbindung der Öffentlichkeit vor und es erfolgt spätestens alle 5 Jahre eine Überprüfung und ggf. Überarbeitung der Pläne, womit ein dauerhaftes Monitoring der schalltechnischen Situation sichergestellt werden kann.</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 wichtigsten 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</p>

		über die Reisesweiten erheblich in Zweifel gezogen werden.
	<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 städtebaulichen 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>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 dargelegt 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. 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. Daraus wurde der Anteil des MIV am Modal Split der Nutzung Arbeiten ermittelt. Nach der Erhebung beträgt der Anteil des MIV 60 %. 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</p>	<p>Im Baugebungsplan „Wissenschafts- und Technologiepark/Obere Viehweide“ werden Anlagen zugelassen, bei denen gefährliche Stoffe entsprechend des Anhangs I der StörfallV zum Einsatz kommen können. Bei Überschreitung der in Spalte 4 des Anhangs angegebenen Mengenschwellen liegt ein Störfallbetrieb vor. Entsprechend §50 BImSchG wurde im Rahmen der Planaufstellung geprüft, ob durch die Planung derartige Betriebe ermöglicht werden. Im Plangebiet sind derartige Betriebe bisher nicht vorhanden. Unter Anwendung der Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse wurden die Auswirkungen der Planung auf die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen untersucht. Im gesamten Plangebiet sind keine Bauflächen vorhanden, die einen Abstand größer 200 m zur nächsten schutzwürdigen Nutzung im Umfeld (Wohngebiete, Schulen, KITA) aufweisen, so dass bereits die für die Ab-</p>

	<p>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>standsflächenklasse 1 geltenden Mindestabstände unterschritten werden. Aufgrund dessen werden Betriebsbereiche i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG im Gebiet ausgeschlossen. Ausnahmsweise können solche Anlagen zugelassen werden. Voraussetzung für eine solche Ausnahme ist jedoch, dass der störfallspezifische Abstand eingehalten wird oder dass hinreichend gewichtige, nicht störfallspezifische Belange - insbesondere solcher sozialer, ökologischer und wirtschaftlicher Art – für die Zulassung des Vorhabens streiten. Diese Voraussetzungen wurden vom Europäischen Gerichtshof und dem Bundesverwaltungsgericht als legitime Gründe für die Unterschreitung des störfallspezifischen Abstands anerkannt. Durch diese planungsrechtliche Festsetzung wird die Deckungsgleichheit zwischen Städtebaurecht und Immissionsschutzrecht hergestellt. Wirtschaftliche Belange des Betreibers allein vermögen die Schutzwürdigkeit der umgebenden Nutzungen nicht einzuschränken.“</p> <p>Zwar sind durch die planungsrechtliche Festsetzung I.1.(3.5) auch solche Betriebe allgemein zulässig, die nach der 4. BImSchV immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftig sind. Die planungsrechtliche Zulässigkeit bedarf jedoch des immissionsschutzrechtlichen Nachweises, dass durch das Bauvorhaben keine unzumutbaren Immissionen auf das nachbarschaftliche Umfeld entstehen. Die Zumutbarkeit bestimmt sich nach der Schutzwürdigkeit des Immissionsortes, weshalb die Annahme nicht zutrifft, die angrenzenden Wohnnachbarn hätten erheblich belästigende Immissionen zu dulden.</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 Baumassenzahl von 12 vor. Dies verstößt gegen die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO 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</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 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</p>

	<p>— 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>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>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------