

Bebauungsplan „Obere Kreuzäcker“**Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) sowie Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 02.07.2018 – 16.07.2018**

TÖB	Stellungnahme des TÖB	Stellungnahme der Verwaltung
Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (21.11.2016)	<p>Voranfrage Bodendenkmale in Bühl (21.11.2016)</p> <p>Die Bau- und Kunstdenkmalpflege äußert keine Bedenken im genannten Verfahren.</p> <p>Auf folgende archäologische Kulturdenkmale und Verdachtsbereiche im Planungsareal Bühl, „Obere Kreuzäcker“ wurde bereits im Rahmen einer Voranfrage mit Stellungnahme vom 20.02.2015 hingewiesen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tübingen—Bühl, Roteschstraße (ehem. Kohlstraße) — alemannischer Bestattungsplatz der Merowingerzeit, ausgehendes 7. Jh. n. Chr.; arch. KD gem. § 2 DSchG (Verz. arch. KD Bühl Nr. 4). 2. Tübingen—Bühl, „Kohl“, Bereich Flst. Nrn. 245-248 - Luftbildbeobachtung L7518/210—02: runde helle Bodenfläche in dunklerem Ackerland, Dm. ca. 25—30 m; verflachter vorgeschichtlicher Grabhügel? 3. Tübingen-Bühl, „Obere Kreuzäcker“, Bereich Flst. Nrn. 412-420—Luftbildbeobachtung L7518/210-01: dunklere Bodenverfärbungen in hellerem Ackerboden. Siedlungsspuren? (Verz. arch. KD Bühl Nr. 3) 4. Die Bezeichnung „Römerstraße“ weist auf den Verlauf einer römischen Straße hin. Der genaue Verlauf ist unbekannt (Verz. arch. KD Bühl Nr. 10). 	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<p>Noch Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart</p>	<p>Die Ausdehnung des alemannischen Bestattungsortes Bühl, Roteschstraße (Nr. 1) ist unbekannt. Ein Ausgreifen auf das Planungsareal kann nicht ausgeschlossen werden. Für die weiteren Planungen relevant ist insbesondere der derzeit noch nicht näher ansprechbare Luftbildbefund Bühl, „Obere Kreuzäcker“ (Nr. 3).</p> <p>Um dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung von Kulturdenkmalen gerecht zu werden, und um eine unkontrollierte Zerstörung archäologischer Zeugnisse zu vermeiden, bedarf es weitergehender archäologischer Schritte, gegebenenfalls der fachgerechten Bergung und Dokumentation auftretender Funde und Befunde im Vorfeld von Erschließungs- und Baumaßnahmen. Ziel dieser Maßnahmen ist es, wenigstens den dokumentarischen Wert von Kulturdenkmalen als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten.</p> <p>Um Planungssicherheit zu gewinnen und um spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, ist eine frühzeitige archäologische Voruntersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) erforderlich. Ziel dieser Prospektionen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang archäologische Kulturdenkmale vorliegen und ob es der nachfolgenden Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden Sie unter http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Prospektion und notwendige Rettungsgrabungen zur Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale mehrere Wochen bis Monate in Anspruch nehmen können und vom Veranlasser zu finanzieren sind.</p>	<p>Die Anregungen wurden berücksichtigt. Zur Sicherung der archäologischen Kulturdenkmale wurde eine Prospektion mit anschließenden Rettungsgrabungen durchgeführt. Insgesamt wurde das Gebiet danach für eine Bebauung freigegeben. Eine Auswirkung auf die Bebaubarkeit des Plangebiets ist somit nicht mehr zu erwarten.</p> <p>.</p>
--	---	--

<p>Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsi- dium Stuttgart (10.07.2018)</p>	<p>Stellungnahme:</p> <p><u>Bau- und Kunstdenkmalpflege</u> In Bezug auf das o.g. Planverfahren trägt die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor.</p> <p><u>Archäologische Denkmalpflege</u> Das Plangebiet liegt im Bereich eines Prüffalls, sowie im Umgebungs- bereich von Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG. Dies sind im Einzelnen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tübingen-Bühl, Roteschstraße (ehem. Kohlstraße) - alemannischer Bestattungsplatz der Merowingerzeit, ausgehendes 7. Jh. n. Chr.; arch. KD gem. § 2 DSchG. 2. Tübingen-Bühl, „Kohl“, Bereich Flst. Nrn. 245-248 - Luftbildbeobachtung L7518/210-02: runde helle Bodenfläche in dunklerem Ackerland, Dm ca. 25-30 m, die auf einen verflachten vorgeschichtlicher Grabhügel hindeutet. 3. Tübingen-Bühl, „Obere Kreuzäcker“, Bereich Flst. Nrn. 412-420 - Luftbildbeobachtung L7518/210-01: dunklere Bodenverfleckungen in hellerem Ackerboden deuten auf eine Siedlung unbekannter Zeitstellung hin. 4. Die Bezeichnung „Römerstraße“ weist auf den Verlauf einer römischen Straße hin. Der genaue Verlauf ist unbekannt. <p>Die Ausdehnung des alemannischen Bestattungsplatzes Bühl, Roteschstraße (Nr. 1) ist unbekannt. Ein Ausgreifen auf das Planungsareal kann nicht ausgeschlossen werden. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen. Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen.</p> <p>An der Erhaltung von archäologischen Kulturdenkmalen besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir Folgendes an:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---	--

<p>Noch Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart</p>	<p>Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden Sie unter (http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html).</p> <p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.</p> <p>Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.</p>	<p>Die Anregungen wurden berücksichtigt. Zur Sicherung der archäologischen Kulturdenkmale wurde eine Prospektion mit anschließenden Rettungsgrabungen durchgeführt. Insgesamt wurde das Gebiet danach für eine Bebauung freigegeben. Eine Auswirkung auf die Bebaubarkeit des Plangebiets ist somit nicht mehr zu erwarten.</p> <p>Die Anregungen werden berücksichtigt und im Textteil unter III. Hinweise aufgenommen.</p>
--	---	--

<p>Deutsche Bahn AG (04.07.2018)</p>	<p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o.g. Verfahren.</p> <p>Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet werden:</p> <p>Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen.</p> <p>Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.</p> <p>Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zu gegebener Zeit zuzusenden und an weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Aufgrund der Entfernung zur Bahnlinie wird nicht mit Beeinträchtigungen für das Baugebiet gerechnet.</p>
<p>RP Stuttgart, Abteilung 1, Referat 16.3 - Kampfmittelbeseitigungsdienst BW (29.06.2018)</p>	<p>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau-(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtsforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.</p> <p>Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Es wurde eine Luftbilddauswertung erstellt. Die Luftbilddauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern innerhalb des Untersuchungsbereiches ergeben. Nach heutigem Kenntnisstand sind in Bezug auf Sprengbomben-Blindgänger keine weiteren Maßnahmen erforderlich, weshalb derzeit von keinen weiteren Untersuchungsmaßnahmen ausgegangen werden muss.</p>

<p>Noch PLEdoc GmbH</p>	<p>Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p>	<p>Das Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB wird im vereinfachten und beschleunigten Verfahren geführt und somit ohne Umweltprüfung durchgeführt. Kompensationsmaßnahmen oder planexterne Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht zu erwarten.</p>
<p>LRA Tübingen, Abt. Gesundheit/ Infektionsschutz (02.07.2018)</p>	<p>Zu den Planungen geben wir folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Sollte eine bauliche oder betriebstechnische Veränderung an Trinkwasser führenden Teilen einer Wasserversorgungsanlage erfolgen, die auf die Beschaffenheit des Trinkwassers wesentliche Auswirkungen haben kann, ist spätestens vier Wochen im Voraus dem Gesundheitsamt vom Unternehmer und den sonstigen Inhabern dieser Wasserversorgungsanlage diese Veränderung schriftlich anzuzeigen.</p> <p>Anlagen für die Verteilung von Trinkwasser, sowohl während als auch nach der Bauphase, sind mindestens nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen und zu betreiben.</p> <p>Für die Erstellung von Gebäuden müssen bei Planung, Bau und Betrieb von Trinkwasserhausinstallationen die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik (DIN 1988 bzw. DIN EN 1717, VDI 6023 DVGW Arbeitsblatt W 551 bzw. W 553) eingehalten werden. Für die Trinkwasserhausinstallation in öffentlich und/oder gewerblich betriebenen Gebäuden, aus denen Trinkwasser zur Verfügung gestellt wird, besteht entsprechend §§ 14- 16 TrinkwV eine Anzeige-, Untersuchungs- und Handlungspflicht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Noch LRA Tübingen, Abt. Gesundheit/ Infektionsschutz</p>	<p>Beim Befüllen einer Trinkwasser-Installation ist zu beachten, dass der bestimmungsgemäße Betrieb spätestens 72 Stunden nach Befüllen beginnt (Inbetriebnahme) oder eine regelmäßige Wasserabnahme mittels Spülstellen sichergestellt wird. Zum Nachweis einwandfreier Trinkwasserbeschaffenheit muss unmittelbar nach der Befüllung an repräsentativen Stellen eine Kontrolle der Wasserbeschaffenheit erfolgen.</p> <p>Hinweise:</p> <p>Betreiber von öffentlichen Einrichtungen im Baugebiet sind über Änderungen an der Trinkwasserversorgung zu unterrichten.</p> <p>Die Immissionsschutzwerte bezüglich Lärm und Staub müssen eingehalten werden.</p> <p>Nach Durchsicht der Planunterlagen bestehen aus Sicht des Landratsamtes, Abteilung Gesundheit aus infektionshygienischer Sicht keine Bedenken gegen das o.g. Erschließungsverfahren.</p>	
<p>RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (12.07.2018)</p>	<p>B Stellungnahme</p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</p> <p>Keine</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Noch RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</p>	<p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:</p> <p>Keine</p> <p>3. Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper), welche im Plangebiet von quartärem Schwemmschutt mit unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für das Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung erstellt („Ingenieurgeologisches Gutachten“, Büro für angewandte Geowissenschaften: Gerweck und Potthoff, v. 11.10.2018).</p> <p>Die Untergrundverhältnisse wurden anhand von fünf Schürflöchern beschrieben und beurteilt. Der natürliche Untergrund wird unter einem schwach humosen Oberboden bereichsweise von bindigem, quartärem Auelehm und Neckarkiesen aufgebaut, unter denen die Schichten des Gipskeupers (km1) folgen.</p> <p>Für eine Versickerung von Oberflächen- und Dränagewasser kommen die anstehenden Neckarkiese grundsätzlich in Betracht. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass in den Neckarkiesen auch bindige Lagen und Linsen eingelagert sein können, die die Versickerungsfähigkeit reduzieren. Die an der Süd- und Südwestseite des Erschließungsgebietes angetroffenen bindigen Böden sind für eine Versickerung nicht geeignet. Daher sollte eine Versickerungslösung nur im nördlichen Bereich angestrebt werden. Aufgrund der geplanten Bebauung des Erschließungsgebietes in Verbindung mit der variablen Durchlässigkeit des Untergrunds sind Versickerungssysteme mit Speicherung zu bevorzugen.</p>
--	---	---

<p>Noch RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</p>	<p>Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser Aus hydrogeologischer Sicht sind zum Planungsvorhaben keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.</p>	<p>Die Ableitung der Oberflächenwasser erfolgt im Trennsystem, eine Versickerung ist nicht vorgesehen.</p> <p>Grundsätzlich werden für Neubaumaßnahmen objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---	--

<p>Noch RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</p>	<p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>LRA Tübingen, Abteilung 40 Landwirtschaft und Naturschutz (30.07.2018)</p>	<p>Fachliche Stellungnahmen wie folgt:</p> <p>I. Naturschutz Bedenken und Anregungen (gegliedert nach Sachkomplexen, mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage)</p> <p>Durch die Bebauung des überplanten Gebietes verschiebt sich die Kulissenwirkung für Feldvögel. Ebenso sind in den Randstrukturen hinter den derzeit bestehenden Hausgärten Zauneidechsen möglich. Aus diesen Gründen ist eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch ein ökologisches Fachbüro erforderlich.</p>	<p>Der Artenschutz wurde in Form eines Artenschutzfachbeitrages („Artenschutzfachbeitrag zur Entwicklung von Baugebieten in Tübingen - Bühl „Obere Kreuzäcker“, Menz Umweltplanung, v. 18.10.2018) untersucht. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 NatSchG müssen Eingriffe in die Gehölzbestände außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, durchgeführt werden. Außerdem droht der vorhandenen Feldlerche der Verlust ihres Revieres, hierzu sind vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen (CEF) erforderlich.</p>

<p>Noch LRA Tübingen, Abteilung 40 Landwirtschaft und Naturschutz</p>	<p>Das westlich angrenzende Grünland entspricht möglicherweise einer europarechtlich geschützten mageren Flachlandmähwiese (FFH-LRT 6510).</p> <p>Zum Zeitpunkt der Begutachtung war wegen fehlender Ausprägung der Vegetation eine gesicherte Aussage nicht möglich, vereinzelte Magerkeitszeiger waren jedoch vorhanden. Die momentane Planung schließt diesen Bereich nicht ein, eine Beeinträchtigung durch Baustelleneinrichtungen, Zwischenlagerungen oder erhöhten Staubeintrag ist während der Baumaßnahmen zu vermeiden.</p> <p>Da die Absicht betont wurde, die Auswirkungen der Baulanderschließung auf Natur und Mensch in allen Belangen so verträglich wie möglich zu gestalten, empfehlen wir freiwillige Artenschutzmaßnahmen vorzusehen oder anzuregen (www.artenschutzamhaus.de) sowie naturnahe Gartengestaltungen zu fördern. In den textlichen Vereinbarungen sollten moderne Kiesgärten verboten werden. Als Beitrag zur Vermeidung des Insektensterbens ist eine insektenschonende, abstrahlungsarme Beleuchtung zwingend erforderlich.</p> <p>Wenn weitere Fachgutachten mit Bezug zu den Umweltbelangen erstellt werden (wie im Dokument „Ziel und Zweck der Planung“ unter Punkt 7. erwähnt), wird darum gebeten, diese den Planunterlagen im weiteren Verlauf des Verfahrens beizufügen.</p> <p>II. Umwelt und Gewerbe</p> <p>1. Gesetzliche Vorgaben</p> <p>1.1 Art der Vorgabe</p> <p>Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p>	<p>Die genannte Flachlandmähwiese befindet sich nach Aussage des Daten- und Kartendienstes der LUBW (Stand 21.09.2020) auf den Flurstücken 240, 242, 243, 243. Sie liegt nordwestlich des Plangebietes und grenzt nicht unmittelbar an. Mit einer negativen Beeinträchtigung wird nicht gerechnet.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Wie oben beschrieben wurde ein Artenschutzfachbeitrag mit Angaben zu CEF-Maßnahmen erstellt. Die Erstellung von Kiesgärten wird in den textlichen Festsetzungen ausgeschlossen und die Forderung einer insektenfreundlichen Beleuchtung wird im Textteil unter III Hinweise aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Ableitung des anfallenden Wassers erfolgt im Trennsystem und wird in eine Versickerungsmulde auf Flurstück 2900 eingeleitet. Innerhalb der Versickerungsmulde wird das Regenwasser über die belebte Oberbodenschicht gereinigt und versickert.</p>
---	--	--

<p>Noch LRA Tübingen, Abteilung 40 Landwirtschaft und Naturschutz</p>	<p>1.2 Rechtsgrundlage § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz</p> <p>2. Bedenken und Anregungen (gegliedert nach Sachkomplexen, mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage) Im Zuge der weiteren Planung sollten die Möglichkeiten für eine dezentrale Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers geprüft werden.</p> <p>III. Landwirtschaft</p> <p>1. Gesetzliche Vorgaben Bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist gem. § 15 Abs. (3) g NatSchG auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen.</p> <p>2. Bedenken und Anregungen (gegliedert nach Sachkomplexen, mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage) Bei der überplanten Fläche handelt es sich laut digitaler Flurbilanz um Vorrangflur I, überwiegend landbauwürdige Flächen (gute bis sehr gute Böden), die für den ökonomischen Landbau und die Ernährungs- und Energiesicherung unverzichtbar sind und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung unbedingt vorzubehalten sind. Umwidmungen, z. B. als Bauland, Verkehrsflächen, naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen u. a. m. müssen ausgeschlossen bleiben. Die Flächen sind im gültigen FNP als Flächen für die Landwirtschaft bestimmt und sollten aus Sicht der unteren Landwirtschaftsbehörde auch in der landwirtschaftlichen Nutzung verbleiben.</p>	<p>Die gesetzlichen Vorgaben werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Ableitung des anfallenden Wassers erfolgt im Trennsystem und wird in eine Versickerungsmulde auf Flurstück 2900 eingeleitet. Innerhalb der Versickerungsmulde wird das Regenwasser über die belebte Oberbodenschicht gereinigt und versickert.</p> <p>Die gesetzlichen Vorgaben werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf dem Tübinger Wohnungsmarkt besteht ein großer Mangel an bezahlbarem Wohnraum, insbesondere für Familien sowie an bedarfsgerechten Wohnungen für Senioren. Mit der Außenbereichsentwicklung in Bühl, reagiert die Universitätsstadt Tübingen auf diesen Bedarf. Die hohe Wertigkeit der Böden ist der Stadt Tübingen bekannt. Dem vorliegenden dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung sowie der Notwendigkeit der Stärkung und Sicherung der örtlichen Infrastruktur werden jedoch unter Gemeinwohlaspekten der Vorrang eingeräumt. In der sich derzeit im Verfahren befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird diese Fläche im Vorentwurf als Wohnbaufläche dargestellt. Mit einer Bebauung werden der Landwirtschaft wichtige Flächen entzogen, für die es keinen Ersatz gibt. Hier besteht ein unüberbrückbarer Zielkonflikt. Um die Folgen abzumildern, muss auf einen sparsamen Umgang mit den Bauflächen, z. B. durch dichtere Bauweisen, geachtet werden. Das Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB im vereinfachten und beschleunigten Verfahren und somit ohne Umweltprüfung durchgeführt wird. Kompensationsmaßnahmen oder planexterne Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht zu erwarten.</p>
---	--	--

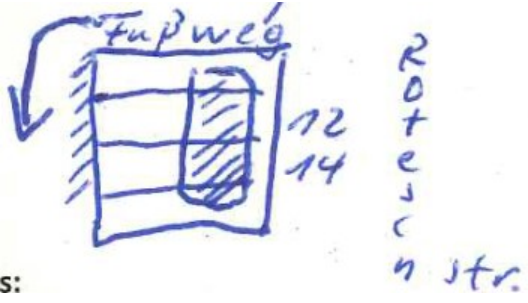
<p>Noch LRA Tübingen, Abteilung 40 Landwirtschaft und Naturschutz</p>	<p>Südlich des geplanten Wohngebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung. Bezüglich der Abschätzung der Emissionen des landwirtschaftlichen Betriebs werden noch Berechnungen vom RP Tübingen erstellt. Erst nach der Berechnung der möglichen Emissionen kann eine Aussage bezüglich der Zulässigkeit des Vorhabens getroffen werden.</p> <p>Außerdem sind die Entwicklungsfähigkeit und damit auch die Zukunftsfähigkeit des Betriebs durch die Planungen sicherzustellen.</p> <p>Wenn im Ergebnis der noch anstehenden Gutachten mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen im Außenbereich zu rechnen ist, sind agrarstrukturelle Belange zu berücksichtigen.</p> <p>Die Planung der Ausgleichsmaßnahmen ist mit der unteren Landwirtschaftsbehörde abzustimmen.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Im Jahr 2018 wurde bereits eine Ausbreitungsberechnung möglicher Emissionen erstellt. Nach heutigem Genehmigungszustand waren die Emissionen im geplanten Baugebiet unkritisch. Aktuell liegt eine Anfrage zur Betriebsausweitung vor. Auf Grundlage dieser Anfrage wurde vom RP Tübingen eine neue Ausbreitungsberechnung erstellt. Diese zeigt, dass im Osten und Süden des Baugebietes die bei einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Immissionswerte (IW = 0,1) leicht überschritten werden. Allerdings können an den Grenzflächen zum Außenbereich nach den Auslegungshinweisen zur GIRL 2008 höhere Werte zumutbar sein. Das vorliegende Ergebnis kann sich aufgrund der Ausgestaltung der Bauvorhaben und damit verbundenen Änderungen der Quellen noch leicht ändern. Eine endgültige Aussage kann erst gemacht werden, wenn detaillierte Planunterlagen vorliegen. Die Untersuchung zeigt allerdings, dass bei Umsetzung des Baugebietes eine weitere Entwicklungsmöglichkeit des Betriebes im Süden nicht mehr gegeben ist, es würde dann ein Zielkonflikt entstehen. Allerdings werden gegenüber einer weiteren Entwicklungsfähigkeit des Betriebes dem vorliegenden dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung sowie der Notwendigkeit der Stärkung und Sicherung der örtlichen Infrastruktur unter Gemeinwohlaspekten der Vorrang eingeräumt.</p> <p>Das Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB im vereinfachten und beschleunigten Verfahren und somit ohne Umweltprüfung durchgeführt wird. Kompensationsmaßnahmen oder planexterne Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht zu erwarten.</p>
---	---	--

Nachbarschaftsverband Reutlingen (12.07.2018)	Der vorliegende Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da es sich hier um ein Verfahren nach § 13 b BauGB handelt, gelten entsprechend die Vorgaben des § 13 a BauGB. Der Flächennutzungsplan kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt werden. Bitte zeigen Sie hierzu den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans der Geschäftsstelle des Nachbarschaftsverbandes an.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der Nachbarschaftsverband wird entsprechend über den Satzungsbeschluss informiert.
Netze BW GmbH (25.07.2018)	Im Geltungsbereich sind keine Anlagen der Netze BW vorhanden. Wir haben somit keine Einwände gegen den Bebauungsplan.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Polizeipräsidium Reutlingen, Führungs- und Einsatzstab (29.06.2018)	<p>Zu der Grobplanung möchten wir folgende Anregungen zur Prüfung für die Ausführungsplanung geben:</p> <p>Die bauliche Gestaltung der Verkehrsflächen sollte die beabsichtigte verkehrliche Nutzung klar zum Ausdruck bringen und verkehrsgerechtes Verhalten unterstützen (z.B. hinsichtlich dem Aufenthalt von Fußgängern, Kindern und Senioren).</p> <p>Bei Verkehrswegen, die nicht von Fahrzeugen befahren werden sollen (Fußwege), sollten bauliche Möglichkeiten zum Ausschluss widerrechtlicher Benutzung eingesetzt werden.</p> <p>Bei der Verknüpfung der Erschließungsstraßen mit den bestehenden Straßen sollte hinsichtlich der Vorfahrtregelung rechtliche Klarheit herrschen. (z.B. abgesenkte Randsteine i. S. d. § 10 StVO, sofern verkehrsberuhigte Bereiche vorgesehen sind).</p> <p>An den Einmündungen sollten ausreichend große Sichtfelder festgelegt werden. Die Höhe von Einfriedungen/Hecken an Einmündungen, ohne vorgelagerten Gehweg, sollte begrenzt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die bauliche Ausgestaltung der geplanten Verkehrsflächen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans, diese Punkte werden im Zuge der weiteren Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die verkehrsrechtliche Regelung der geplanten Verkehrsflächen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans, diese Punkte werden im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt, die Höhe der Einfriedungen wird im Textteil des Bebauungsplans auf 1,00 m begrenzt.</p>

<p>Noch Polizeipräsidium Reutlingen, Führungs- und Einsatzstab (29.06.2018)</p>	<p>Das Parkierungskonzept sollte in Hinblick auf die angedachte Nutzung der Verkehrsflächen (z.B. verkehrsberuhigter Bereich) geprüft werden.</p> <p>Es sollte geklärt werden, ob das Parken außerhalb der ausgewiesenen Parkflächen erlaubt sein soll oder nicht. Entsprechend dieser Grundsatzentscheidung sollten durch die Fahrbahnbreite der Erschließungsstraße rechtliche Zweifel bei der Auslegung der Parkregelung gemäß § 12 StVO ausgeschlossen werden. Die ungehinderte Durchfahrt für Rettungsfahrzeuge/Einsatzfahrzeuge und große Versorgungsfahrzeuge muss gegeben sein.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die verkehrsrechtliche Regelung zum Thema Parken ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans, dieser Punkt wird im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt.</p>
<p>Pro RegioStadtbahn e.V. (14.07.2018)</p>	<p>Zu den Planungen geben wir keine Stellungnahme ab.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Regionalverband Neckar-Alb (12.07.2018)</p>	<p>Mit dem o. g. Bebauungsplan wird neues Wohngebiet am südlichen Siedlungsrand von Tübingen-Bühl ausgewiesen.</p> <p>In der Raumnutzungskarte des Regionalplans sind im Plangebiet ein Regionaler Grünzug (Vorbehaltsgebiet), ein Gebiet für Bodenerhaltung (VBG) und ein Gebiet für Erholung (VBG) festgelegt. Eine Auseinandersetzung mit diesen Grundsätzen der Raumordnung kann den Beteiligungsunterlagen nicht entnommen werden.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich einer geplanten Regional-Stadtbahnhaltestelle. Der Regionalplan und der Landesentwicklungsplan fordern insbesondere im Bereich der Haltestellen des Schienenverkehrs eine angemessen dichte Bebauung (Plansätze 2.1.1 N (7) und 2 N (5) Regionalplan Neckar-Alb 2013). Als Mindestwert für die Siedlungsdichte ist in Oberzentren eine Bruttowohndichte von 100 Einwohnern pro Hektar vorgesehen (Plansatz 2.1.1 Z (9)). Im Einzugsbereich künftiger Regional-Stadtbahnhaltestellen sollte dieses Dichteziel in der Summe erreicht werden.</p>	<p>Die Vorranggebiete Grünzug und Erholung werden lediglich in deren Randbereichen berührt. Sie bestehen weiterhin und werden durch die Planung nur minimal verkleinert. Wohingegen das Vorranggebiet Boden innerhalb des Plangebietes durch die Siedlungserweiterung keinen Fortbestand hat. Aufgrund der vorherrschenden Wohnflächenknappheit und dem daraus resultierenden starken Siedlungsdruck ergibt sich ein gesellschaftliches Erfordernis zur Entwicklung des Plangebietes. Insgesamt wird deshalb der Entwicklung des Gebietes der Vorrang gegenüber den Vorbehaltsgebieten eingeräumt.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Im Plangebiet werden mit unterschiedlichen Gebäudetypen ca. 85 Wohneinheiten realisiert, dadurch wird Wohnraum für ca. 210 Einwohner geschaffen. Bei einer Größe des Plangebietes von ca. 1,85 ha wird somit eine Bruttowohndichte von ca. 114 Einwohnern pro Hektar erreicht.</p>

Noch Regionalverband Neckar-Alb (12.07.2018)	Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer Planfertigung nach Inkrafttreten.	
RP Stuttgart, Referat 46.2 Luftverkehr & Luftsicherheit (05.07.2018)	Zu den Planungen geben wir folgende Stellungnahme ab: Es sind keine Auswirkungen auf und vom Luftverkehr zu erwarten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
RP Tübingen, Referat 71 – Abteilung Schule und Bildung (05.07.2018)	Das Regierungspräsidium Tübingen, Abteilung Schule und Bildung erhebt keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan „Obere Kreuzäcker“ in Tübingen Bühl.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
RP Tübingen (13.07.2018) Noch RP Tübingen	<p>B. Stellungnahme Fachliche Stellungnahme siehe Seite 2.</p> <p>Belange der Raumordnung / Bauleitplanung</p> <p>Die Stadt Tübingen beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Obere Kreuzäcker“ in Tübingen-Bühl. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden.</p> <p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Aus der Sicht der Raumordnung ist anzumerken, dass im Plangebiet drei Vorbehaltsgebiete im Regionalplan der Region Neckar-Alb festgelegt sind. Ein Regionaler Grünzug (VBG), ein Gebiet für Bodenerhaltung (VBG) sowie ein Gebiet für Erholung (VBG). Eine Auseinandersetzung mit diesen drei Vorbehaltsgebieten ist im weiteren Verfahren im Rahmen der Abwägung notwendig.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Vorranggebiete Grünzug und Erholung werden lediglich in deren Randbereichen berührt. Sie bestehen weiterhin und werden durch die Planung nur minimal verkleinert. Wohingegen das Vorranggebiet Boden innerhalb des Plangebietes durch die Siedlungserweiterung keinen Fortbestand hat. Aufgrund der vorherrschenden Wohnflächenknappheit und dem daraus resultierenden starken Siedlungsdruck ergibt sich ein gesellschaftliches Erfordernis zur Entwicklung des Plangebietes. Insgesamt wird deshalb der Entwicklung des Gebietes der Vorrang gegenüber den Vorbehaltsgebieten eingeräumt.</p>

<p>Noch RP Tübingen (13.07.2018) Noch RP Tübingen</p>	<p>Für das weitere Verfahren wird zur „Art der Nutzung“ noch darauf hingewiesen, dass § 13b BauGB ausschließlich zur Schaffung von Wohnraum gedacht ist. Im Hinblick auf die neueste Entscheidung des VGH München (Beschluss vom 09.05.2018, Az.: 2 NE 17.2528) sind, um dem erwähnten Gesetzeszweck und dem Ausnahmecharakter der Regelung im Hinblick auf Art. 3 Abs. 3 der SUP-Richtlinie Rechnung zu tragen, bei Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebiets die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1,2,3 und 5 BauNVO ausdrücklich auszuschließen.</p> <p>Ob Nutzungen nach § 4 Abs.2 Nr.2 und 3 BauNVO zulässig sein sollen, bedarf einer Einzelfallprüfung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die „Art der Nutzung“ wurde auf die geplanten wesentlichen Nutzungen reduziert. Im verdichteten Bereich nördlich des Platzes plant die GWG die Errichtung von Geschoßwohnungsbau. Im Erdgeschoss Richtung Platzbereich ist ev. ein Begegnungscafé vorgesehen. Neben der überwiegenden Wohnnutzung ist außerdem eine Tagespflege geplant. Weitere wohnortnahe bzw. gesundheits- und sozial fördernde Nutzungen können sich in der weiteren Planung noch ergeben. Demnach sind neben Wohngebäude auch die der Versorgung dienenden Läden, -Schank – und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind nicht störende Handwerksbetrieb, die dem Gebiet dienen. Weitere Nutzungen sind nicht zulässig.</p>
<p>Terranets bw GmbH (29.06.2018)</p>	<p>Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden.</p> <p>Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Universität Tübingen (02.07.2018)</p>	<p>Zu den Planungen geben wir keine Stellungnahme ab.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Vermögen und Bau Baden- Württemberg, Amt Tübingen (06.07.2018)</p>	<p>Zu den Planungen geben wir folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Das Land Baden-Württemberg, vertreten durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Tübingen hat keine Einwendungen gegen den o.g. Bebauungsplan.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Zweckverband Bodensee- Wasserversorgung (04.07.2018)</p>	<p>Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Öffentlichkeit	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung
Bürger 1 (03.07.2018)	<p>Es sollte ein Zugang ($\approx 1,5$ m Breite bis Haus Nr. 12 (evtl. noch 14)) zur Garagenstirnseite geschaffen werden, um Grüngut, Kompost etc. abtransportieren zu können.</p> 	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Zur Erschließung der Reihenhäuser in der Mitte des Baugebietes, wird entlang der Gärten Roteschtraße 10-16 eine Erschließungsstraße von 3,50 m Breite vorgesehen.</p>
Bürger 2 (12.07.2018)	<p>Stellungnahme: Im Zentrum des Quartier vorgesehene Seniorenwohnen weist eine Höhe III bzw. III+D auf, während alle anderen Gebäude eine Höhe von II+D aufweisen: wir befürchten als direkter Anwohner des Seniorenwohnens von Westen her eine Verschattung unseres Grundstückes, da wir bereits von Osten von zwei Gebäuden von III+D umgeben sind.</p> <p>Die optional geplante Tiefgarage, wie sie in der Grobplanung eingezeichnet ist, scheint ihre Zufahrt so zu haben, dass wir eine Lärmbeeinträchtigung in unseren nach Westen ausgerichteten Schlafzimmern haben.</p>	<p>Auf dem Tübinger Wohnungsmarkt besteht ein großer Mangel an bezahlbarem Wohnraum, insbesondere für Familien sowie an bedarfsgerechten Wohnungen für Senioren. Diese Art von Wohnformen erfordern aus wirtschaftlicher Sicht eine gewisse bauliche Dichte. Das Grundstück des Bürgers 2 ist nicht direkt angrenzend an das Zentrum des Quartiers. Die befürchtete Verschattung durch die Gebäude III+D ist unbegründet.</p> <p>Das städtebauliche Konzept sieht eine Arrondierung des Siedlungsrandes mit ca. 85 Wohneinheiten vor. Die künftige Verkehrsbelastung des Plangebietes kann überschlägig berechnet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ca. 85 Wohneinheiten - \emptyset 1,5 Pkw / Wohneinheit (=128 Pkws) - \emptyset 3 Pkw-Bewegungen /Tag

	<p>Als Anrainer des geplanten Fußweges zum Quartiersplatz möchten wir auf unseren Kaufantrag vom Februar 2015 hinweisen, worin wir den Antrag gestellt haben, das Flurstück Nr. 7024/1 käuflich erwerben zu können. Aufgrund des vorliegenden Planes würden wir gerne zumindest einen Teil dieses Grundstückes erwerben, um darauf eine Abgrenzung zum Fußweg vornehmen zu können. Unser Antrag liegt der Verwaltung vor.</p> <p>In der Bürgerversammlung in Bühl haben wir die Frage gestellt, ob und in welcher Höhe Erschließungskosten für einen Fußweg für uns anfallen würden. Dies wurde zwar eher für unwahrscheinlich gehalten, konnte uns aber nicht definitiv gesagt werden.</p>	<p>Somit ergeben sich durchschnittlich ca. 384 Pkw-Bewegungen pro Tag. Dies entspricht zwischen 6 und 22 Uhr einer durchschnittlichen Belastung von ca. 24 Pkw/h auf das gesamte Plangebiet und führt lediglich zu einer geringen Lärmzunahme. Mit einer überdurchschnittlichen lokalen Lärmbelästigung ist nicht zu rechnen.</p> <p>Die genaue bauliche Ausgestaltung des Fußweges ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und wird in der weiteren Ausführungsplanung erarbeitet. Mögliche Kaufoptionen oder möglicherweise anfallende Erschließungskosten werden direkt zwischen der Universitätsstadt Tübingen und den betroffenen Eigentümern geklärt.</p> <p>Siehe oben.</p>
<p>Bürger 3 (27.06.2018)</p>	<p>Die Bürgerinitiative „Obere Kreuzäcker“, Tübingen-Bühl, legt hiermit Einwendungen gegen die Aufstellung des o.a. Bebauungsplans ein.</p> <p>Begründung:</p> <p>Bereits mit Datum vom 16.05.2017 haben wir Anregungen zum o.a. Flächennutzungsplan der Fachabteilung Stadtplanung vorgelegt. Nach wie vor wurden unsere Anregungen zur Erstellung einer Seniorenresidenz/Betreutes Wohnen in der Aufstellung des Bebauungsplans nicht berücksichtigt.</p>	<p>Die Anregungen werden in Teilen berücksichtigt.</p>

<p>Noch Bürger 3 (27.06.2018)</p>	<p>Im Stadtteil Bühl wohnen zurzeit viele ältere Mitbürger, die auf Pflege und Betreuung angewiesen sind. Für diesen Personenkreis gibt es in Bühl keine Alternative. Es ist daher dringend notwendig, den Bebauungsplan um eine Seniorenresidenz zu vergrößern. Das Gebiet „Obere Kreuzäcker“ liegt in unmittelbarer Nähe zum Dorfkern, wo sich Einkaufsmöglichkeiten, Bank, Bushaltestelle und öffentliche Einrichtungen befinden. Auch die Lage ist optimal für die Errichtung einer Seniorenresidenz, da es sich um ein flaches Gelände handelt.</p> <p>Wir verweisen nochmals auf unser Schreiben vom 16.05.2017 und die damit vorgebrachten Anregungen.</p> <p>Die Bürgerinitiative „Obere Kreuzäcker Tübingen-Bühl“ möchte einen Vorschlag zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans „Obere Kreuzäcker“ in Tübingen-Bühl machen. Diesen Vorschlag begründen wir wie folgt:</p>	<p>Eine Seniorenresidenz im Sinne eines Alten- oder Pflegeheims ist nicht vorgesehen. Ein Pflegeheim benötigt für eine Wirtschaftlichkeit mindestens 60 Plätze, dies ist auf der vorgesehenen Fläche nicht unterzubringen. Würde ein Pflegeheim auf einer größeren Fläche erstellt werden, könnte keine Mischung der Bewohnerstruktur erzielt werden. Grundsätzlich betrifft das Thema Wohnbedarf alle Bevölkerungsgruppe in allen Lebensjahren.</p> <p>Seit 2018 läuft, angestoßen von der Abteilung Sozialplanung und Entwicklung, ein Bürgerbeteiligungsprozess im Ort. Hauptthema ist die Versorgung des Teilortes mit Wohn- und Pflegeangeboten. Es wurde in mehreren öffentlichen Veranstaltungen über die geplanten Elemente Tagespflege und Pflege-Wohngemeinschaft informiert. Im Zentrum des Quartiers sind mind. zehn barrierearme Wohnungen sowie eine Tagespflege für Senioren vorgesehen. Bereits „altersgerechte“ Wohnungen bzw. Wohnungen für Senioren erweitern das Angebot von unterschiedlichen Wohnformen im Ort. In Kombination mit der geplanten Tagespflege kann der angesprochene Bedarf in Teilen gedeckt werden. Bei erhöhtem Bedarf kann die Pflege-Wohngemeinschaft genutzt werden, in dieser ist ein Verbleib auch in höheren Pflegegraden möglich. Ältere Bürger haben somit insgesamt die Möglichkeit länger im Ort zu verbleiben. Der geforderte Bedarf nach einer Seniorenresidenz dürfte durch die aktuellen Planungen gedeckt sein.</p>
---------------------------------------	---	--

<p>Noch Bürger 3</p>	<p>Der zurzeit von der Verwaltung der Stadt Tübingen vorgeschlagene Entwurf zur städtebaulichen Entwicklung im Gebiet „Obere Kreuzäcker“ sieht keine ausreichenden Wohnbebauungen für ältere Einwohnerinnen und Einwohner (Betreutes Wohnen und Seniorenresidenzen) vor. Aufgrund des demographischen Wandels ist jedoch auch im Tübinger Stadtteil Bühl eine derartige Wohnbebauung dringend erforderlich. Als Beispiel kann ein entsprechendes Projekt in der Nachbargemeinde Kiebingen aufgeführt werden. Bereits jetzt müssen ältere Bürgerinnen und Bürger von Bühl nach Rottenburg oder Umgebung umziehen, weil es in Bühl keine Möglichkeit gibt, sich in einer Seniorenresidenz oder Betreutem Wohnen einzukaufen oder einzumieten. Die Bürgerinitiative „Obere Kreuzäcker“ hat den Planentwurf des Ortschaftsrates Bühl eingesehen. Dabei haben wir festgestellt, dass bei diesem Entwurf zu wenig Wohnraum für ältere Bürger ausgewiesen wird.</p> <p>Im Wohngebiet „Fronländer“ waren ursprünglich Wohneinheiten für Betreutes Wohnen vorgesehen. Diese Baufläche wurde jedoch für den Bau von Eigentumswohnungen genutzt. Diese Wohnungen sind nicht barrierefrei und altersgerecht.</p> <p>Das Gebiet „Obere Kreuzäcker“ bietet sich durch die Lage am Ortsrand (flaches Gelände, Aussicht auf Bühler Tal, Wurmlinger Kapelle und Neckartal) optimal für die Errichtung von Wohnungen für Betreutes Wohnen und/oder Seniorenresidenzen an. Die Erschließung über die Römerstraße ist zudem kostengünstiger als der Vorschlag der Stadt Tübingen bzw. des Bühler Ortschaftsrats. In Bühl und den umliegenden Tübinger Teilgemeinden fehlen ferner auch Pflegeplätze für Seniorinnen und Senioren. Der Flächennutzungsplan wird für die nächsten 20 Jahre festgeschrieben; d.h. es wird in diesem Zeitraum kein weiteres Baugebiet ausgeschrieben.</p> <p>Der Planentwurf sieht eine Wohnbebauung für ca. 120-130 Personen vor. Dies ist jedoch zu wenig Wohnraum für die nächsten 20 Jahre. Aus diesem Grund besteht aufgrund der genannten Aspekte ein großer Handlungsbedarf.</p>	<p>Dieser Bebauungsplan sichert für den Ortsteil Bühl den dringend benötigten Wohnraum. Ein Flächennutzungsplan stellt in Grundzügen, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und die Nutzung der unterschiedlichen Flächen des gesamten Gemeindegebietes dar. In einem FNP-Verfahren sind viele weitere Faktoren mit abzuwägen (z.B. Regionalplanung, Freiraum, etc.). Der aufgezeigte Bedarf wird jedoch in die Abwägung mit eingestellt um die Dringlichkeit der Schaffung von Wohnraum zu verdeutlichen.</p>
----------------------	---	---

<p>Noch Bürger 3</p>	<p>Bedarf an zusätzlichen Bauflächen besteht nicht nur für ältere Mitbürgerinnen und Mitbürger, sondern auch für Familien. Bereits heute ziehen viele junge Familien aus Bühl weg, da es keinen ausreichenden und vor allem bezahlbaren Wohnraum gibt. Ferner hat die Industrie- und Handelskammer Reutlingen die Tübinger Stadtteile auf den wachsenden Bedarf für Wohnraum für Fach- und Führungskräfte hingewiesen.</p> <p>Außerdem ist zu beachten, dass die vorgesehene Erschließung über die Roteschäcker ein sogenanntes Feuchtgebiet einschließt. Der Grundwasserspiegel ist in diesem Gebiet sehr hoch. Daher eignet sich das Gelände nicht für eine Wohnbebauung. Die von der Bürgerinitiative „Obere Kreuzäcker Tübingen-Bühl“ vorgeschlagene Erschließung (ohne Roteschäcker, Erweiterung in Richtung Kiebingen) bietet zudem den Vorteil, dass die Gebäude an den bereits vorhandenen Kanal in der Römerstraße angeschlossen werden können. Dadurch können Erschließungskosten gesenkt werden. Von der Bürgerinitiative „Obere Kreuzäcker“ wird vorgeschlagen, diesen Aspekt auch aufgrund des vorhandenen Feuchtgebiets nochmals zu überprüfen.</p> <p>Herr Oberbürgermeister Boris Palmer hat bei seinen Wahlveranstaltungen in Tübingen-Bühl im Jahr 2014 ausdrücklich darauf hingewiesen, dass er in Bühl aufgrund der Entwicklung der Einwohnerzahl bis zu ca. 3 ha Wohnbebauung ausweisen wird. Der jetzige Planentwurf sieht eine Wohnbebauung von nur 1,7 ha vor. Dies ist für die Entwicklung des Stadtteils Bühl zu wenig.</p> <p>Aus den oben genannten Gründen haben wir einen Planungsvorschlag für die Bebauung im Gewand „Obere Kreuzäcker“ erstellt. Dieser sieht eine Erweiterung des Bebauungsplans in Richtung Kiebingen vor.</p>	<p>Neben den Wohnungen für Senioren ist zudem die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum auch für junge Familien geplant.</p> <p>Die angesprochene Erweiterung des Gebietes Richtung „Untere Roteschäcker“ ist zumindest kurz- und mittelfristig nicht geplant.</p>
----------------------	---	---

Noch Bürger 3

Bisherige Planung:
14 Einfamilienhäuser, 8 Kettenhäuser, 16 Reihenhäuser und 3 Mehrfamilienhäuser



Planvorschlag der Bürgerinitiative „Obere Kreuzäcker“:
zusätzliche Fläche für sozialraumbezogene Projekte als
„Seniorenresidenz“



<p>Bürger 4</p>	<p>Wir sind eine junge Familie, mit 2 Kindern, und auf der Suche nach einem Haus/Bauplatz in Bühl. In Bühl entsteht ein neues, familienfreundliches Baugebiet. Ich war bei jeder Veranstaltung über dieses Baugebiet vor Ort. Nun steht das Beteiligungsverfahren an diesem Baugebiet an. In der letzten Veranstaltung wurden die Bauplätze detaillierter definiert.</p> <p>Einfamilienhäuser → ca. 400 – 500 m² Kettenhäuser → ca. 350 m² Reihenhäuser → ca. 200 m²</p> <p>Des Weiteren wurde die KfW 55 Bauweise vorgeschrieben, sowie, wenn technisch möglich, Photovoltaik und eine 2 Geschossbauweise.</p> <p>Hier haben wir die ersten Zweifel an der Machbarkeit für junge Familien.</p> <p>Beispiel:</p> <p> Eine Familie mit 2 berufstätigen Personen hat zusammen 80.000 € Brutto Jahreseinkommen (je 3.000€ monatlich + Weihnachts- und Urlaubsgeld) ergibt ein Nettoeinkommen von ca. 55.000€</p> <p> Die Banken geben vor, maximal 1/3 des Jahreseinkommens als Monatsrate aufzubringen → ca. 18.000 € jährlich</p> <p> Derzeitige Hauspreise: 280.000 – 350.000 € → Tendenz steigend</p> <p> Bauplatzpreise laut Spekulation, bzw. umliegende Baugebiete: 435€/m² Kettenhaus 350m² x 435€/m² = 152.250€</p> <p> Notarkosten, Grunderwerbsteuer: 5% bei 152.250 € Bauplatzpreis = 7.612€</p> <p> Gesamtkosten: 320.000€ + 152.250€ + 7.612€ = 479.862€</p>	<p>Die Vorgaben entsprechen den vom Gemeinderat beschlossenen Grundsätzen zum Energiestandard beim Verkauf städtischer Wohnbaugrundstücke (KfW Standard wurde durch Beschluss vom 14.05.2020 mittlerweile auf den KfW40 Standard angehoben).</p>
-----------------	--	--

	<p>Baukindergeld vom Staat bei 2 Kindern 24.000€ (bis Ende 2020 beantrag bar) $479.862€ - 24.000€ = 455.862€$</p> <p>Eigenkapital gering, wird für Ausstattung wie Küche, Außenanlage benötigt.</p> <p>Bei einem Kredit von 460.000€, 2% Zins Jährlich 9.600€ Zinsen Verwendbares Jahresnettoeinkommen 18.000€ Tilgung 18.000€ - 9.600€ = 8.400€</p> <p>Zinsbindung 10 Jahre, ergibt eine Restschuld von ca. 370.000€. Überall werden die hohen Preise den geringen Zinsen geschuldet, was passiert nach 10 Jahren, wenn der Zins nicht mehr bei 2% liegt? Dann gibt es viele Familien, die sich ihr Haus nicht mehr leisten können und somit ein großes Problem haben. Letztendlich können sich Leute, die ein höheres Jahreseinkommen bzw. höheres Eigenkapital haben, hier einen Bauplatz leisten, Familien eher nicht.</p> <p>Was wollen Wir mit diesem Schreiben erreichen?</p> <p>Die Bauplatzpreise weichen stark voneinander ab. 1. Veranstaltung im Jahr 2014, 350€/m² erschlossen, letzte Aussage 435€/m² erschlossen.</p> <p>Kaufpreis Stadt 180€/m² → Verkaufspreis 435€/m² = Erschließungskosten. 255€/m², die Stadt Rottenburg verkauft in Ihren Ortsteilen die erschlossenen Bauplätze für 180 - 250€/m²</p> <p>Zweigeschossige Bauweise macht den Hausbau nicht günstiger.</p>	<p>Hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit gibt es aktuell am Kapitalmarkt sehr günstige Finanzierungsmöglichkeiten auch bei langen Zinsbindungsfristen. So bietet die KfW für das energieeffiziente Bauen z.B. einen Zinssatz unter 1% bei einer Laufzeit von 30 Jahren, sowie zusätzlich Tilgungszuschüsse an.</p> <p>Der Kaufpreis für Rückkäufer beträgt 435,-- €/qm, der seinerzeit auch beim Erwerb der Kaufpreiskalkulation zugrunde gelegt worden war.</p> <p>Die Verkaufspreise der weiteren Grundstücke wurden bislang noch nicht abschließend festgelegt. Dementsprechend sind für Verkaufspreise auch die Einkaufswerte der Bauerwartungslandflächen und der Erschließungsaufwand etc. entscheidend. Eine Gesamtkalkulation des Baugebiets bezieht hier sämtliche Kosten einschließlich der Verwaltungskosten und der Vorgaben des Programms "Fairer Wohnen" zum geförderten Wohnungsbau mit ein.</p> <p>Zusätzlich sind bei einem Vergleich mit Bauplatzpreisen anderer Städte hier auch die jeweiligen Standortfaktoren (z.B.: Nahversorgung, ÖPNV-Anbindung etc.) zu berücksichtigen.</p>
--	--	--

<p>Noch Bürger 4</p>	<p>KfW 55 sowie Photovoltaik sind sinnvolle Mittel um dem Klimawandel entgegen zu wirken, jedoch erstmal auch Preistreiber.</p> <p>Platzvergabe Winter 2019/Frühjahr 2020 sollte reichen für das Baukindergeld, könnte aber auch knapp werden, sollte der Antrag erst bei erfolgreicher Baufreigabe genehmigt werden.</p> <p>Familienfreundlich sieht unserer Meinung nach anders aus.</p> <p>Prüfen ob Vergünstigungen für Ortsansässige sowie Mitarbeiter der Stadt möglich sind.</p>	<p>Nach Vorlage des letzten Standes des Energiekonzeptes wurde der Standard der Neubauten auf KfW 40 gesetzt. Dies geschieht vor dem Hintergrund des Klimaschutzes, im Hinblick auf geringe Betriebs- und Lebenszykluskosten sowie der Verantwortung gegenüber künftigen Generationen.</p> <p>Neben dem Einfamilienhaus werden auch noch weitere Gebäudetypen angeboten, z.B. Doppelhäuser, Reihenhäuser und Kettenhäuser. Zudem werden in der Quartiersmitte auch Wohnungen erstellt. Das Einfamilienhaus ist somit nicht das einzige Angebot für junge Familien.</p>
<p>Bürger 5 (03.07.2018)</p>	<p>Starkes Interesse an einer 3-4-Zimmer (100-110 m²) Eigentumswohnung (in einem Mehrfamilienhaus) mit Balkon/Dachterasse.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Vergabe der Bauplätze erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.</p>