

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<p>1) Katholisches Dekanat 29.10.2021</p>	<p><u>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:</u> Die Bebauungsplanung muss aus Sicht des Katholischen Dekanats folgende Zielsetzungen erreichen: - Herstellung von bezahlbarem Wohnraum - Herstellung von Wohnraum für finanziell schwache Menschen - Herstellung von Gemeinschaftsräumen zur Pflege von Beziehungen und Durchführung sozialer und religiöser Gemeinschaftsveranstaltungen.</p> <p><u>Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:</u> Die Kirchengemeinde St. Petrus befürwortet ausdrücklich die Bebauung der Brache im Queck-Areal und spricht sich im Grundsatz für den städtebaulichen Entwurf aus. Aus Sicht der Kirchengemeinde ist entscheidend, dass die Grundstückskosten möglichst gering sind, dass Wohnen bezahlbar ist und dass im Quartier eine soziale Mischung ermöglicht wird. Es muss gewährleistet sein, dass mit der wachsenden Bevölkerung auch die soziale Infrastruktur mitwächst. Da in der angrenzenden Alten Weberei Flächen für Jugendliche bereitgestellt wurden, wird dabei insbesondere an Begegnungsmöglichkeiten für Seniorinnen und Senioren sowie an eine ausreichende Zahl an Kinderbetreuungsplätzen gedacht.</p>	<p>Vielen Dank für die Hinweise. Die Umsetzung von sozialem Wohnungsbau im Queck-Areal wird durch einen mit der Volksbau GmbH & Co. KG geschlossenen Städtebaulichen Vertrag gesichert. Dabei wird u.A. der Baulandbeschluss Fairer Wohnen (Vorlage 202/2018) der Universitätsstadt Tübingen umgesetzt. Auf dieser Basis entsteht im Queck-Areal auf mindestens 25% der Wohnflächen sozial geförderter Mietwohnraum.</p> <p>Die Herstellung von Gemeinschaftsräumen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen. Das bauliche Konzept sieht aktuell u.A. einen Quartiersgemeinschaftsraum im Bereich des Baufensters MU 1 sowie einen weiteren kleineren Gemeinschaftsraum in den Punkthäusern südlich der zentralen Grünfläche vor.</p> <p>Vielen Dank für den Hinweis und die positive Rückmeldung.</p> <p>Die zentrale Grünfläche steht der Öffentlichkeit zur Verfügung. Hier entstehen qualitative Freiflächen die Begegnungsmöglichkeiten auch außerhalb der oben aufgeführten Gemeinschaftsräume bereithalten.</p> <p>Im Quartier entsteht eine 3-gruppige Kindertagesstätte. Die Umsetzung der Kindertagesstätte wird über einen Städtebaulichen Vertrag gesichert.</p>

<p>2) Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung (BWV) 29.10.2021</p>	<p><u>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:</u> Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p> <p><u>Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:</u> Gleichlautende Stellungnahme</p>	<p>Vielen Dank für den Hinweis.</p>
<p>3) Vermögen und Bau Baden-Württemberg 02.11.2021</p>	<p><u>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:</u> Seitens des Amtes Tübingen bestehen keine Einwendungen oder Bedenken gegen den Bebauungsplan.</p> <p><u>Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:</u> Gleichlautende Stellungnahme</p>	<p>Danke für den Hinweis.</p> <p>Danke für den Hinweis.</p>
<p>4) Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigung 04.11.2021</p>	<p><u>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:</u> Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau (Planungs-) verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p> <p>Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen.</p> <p><u>Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:</u> Gleichlautende Stellungnahme</p>	<p>Folgender Hinweis ist in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans enthalten: Der Geltungsbereich wurde mit Luftbildauswertungen („Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Gartenstraße, Tübingen – Lustnau“, Hinkelbein) vom 10.04.2017 untersucht. Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern ergeben. Die Aussagen beziehen sich auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder. Eine Garantie der Kampfmittelfreiheit kann hierdurch allerdings nicht gegeben werden.</p>

<p>5) Eisenbahnbundesamt 15.11.2021</p>	<p><u>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:</u> Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.</p> <p><u>Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:</u> Keine</p>	<p>Vielen Dank für den Hinweis.</p>
<p>6) Landesnaturschutzverband (LNV) 16.11.2021</p>	<p><u>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:</u> Unter Bezug auf Vorlage 248/2021 gibt der LNV folgende Anregungen:</p> <p>Zu I. 10. 6.2 und 7.2. Maßnahmen M1 und M2: „Teilbereiche werden als überjährige Säume einmalig im zeitigen Frühjahr mit Abräumen des Mahdgutes gemäht.“ Das ist so nicht haltbar, weil ein Saum ja gerade dadurch charakterisiert ist, dass überjährige Stadien der Pflanzen über mehrere Vegetationsperioden erhalten bleiben. Es wäre anzustreben, die Flächen in Kombination mit den ebenfalls vorgesehenen Magerwiesen in einem heterogenen Mahdregime so zu pflegen, dass an über die Jahre wechselnden Stellen unterschiedlich intensive Mahd durchgeführt wird, so dass dauerhaft mehrere Stadien der Vegetation vorhanden sind. Die Fauna benötigt teilweise zwar blumenbunte Bestände, aber eben auch – teilweise wesentlicher – über den Winter stehende pflanzliche Biomasse für die Eiablage und Überwinterung. Andernfalls würden die gutgemeinten Pflanzungen leicht zu tödlichen Fallen.</p> <p>Zu III. 1. Pflanzlisten: Alnus cordata ist ebenfalls eine nicht-heimische Art. Trotz des Arguments, dass viele der vorgeschlagenen Arten resistenter gegenüber den klimabedingten Standortveränderungen (Hitze und Trockenheit) sind, sollte darauf gedrängt werden, zunächst nach klimatoleranten Sorten heimischer Arten zu suchen, bevor</p>	<p>Vielen Dank für den Hinweis. Die Textlichen Festsetzungen 10. (6.) 6.2 (Maßnahme M1) sowie (7) 7.2 (Maßnahme M2) wurden in Abstimmung mit dem Landratsamt konkretisiert und präzisiert.</p> <p>Bei <i>Alnus cordata</i> handelt es sich um eine nicht-heimische Art. Dies wird in der Pflanzliste ergänzt.</p> <p>In der Regel sollten heimische Arten, nicht-heimischen Arten bei der Pflanzenauswahl vorgezogen werden. Dies wird u.a. bei den vorgesehenen Gebüschpflanzungen berücksichtigt.</p>

	<p>der scheinbar einfachere Weg (Kosten, Verfügbarkeit) zu nichtheimischen Arten gewählt wird. Die vor Ort vorhandene Fauna ist möglicherweise besser an heimische Arten angepasst und würde eher von ihnen profitieren.</p> <p>Zu III. 2. Artenschutz: Auch wenn verschiedene richtige Hinweise zur vorzusehenden Beleuchtung gegeben werden: es gibt keine „insektenfreundliche Beleuchtung“, nur „weniger insektenschädliche“.</p> <p>Zu III. 5 Maßnahmen zum Ausgleich: Für das Vorhaben werden 97.097 Ökopunkte aus der Maßnahme „Bannwald Spitzwald“ [damit ist wohl der „Bannwald Spitzberg“ gemeint?] zur Verfügung gestellt und auf dem Ökokonto entsprechend abgebucht. Der LNV geht davon aus, dass die Verwendung für den bereits seit 2008 bestehenden Bannwald rechtswidrig ist und fordert eine Einbuchung an anderer Stelle.</p>	<p>Erfahrungswerte und verschiedene Untersuchungen haben jedoch gezeigt, dass die meisten heimischen Baumarten (auch in Sorten) mit den extremen Standortbedingungen in Städten nicht mehr zurechtkommen. Auch wenn sich das Queck-Areal nicht im stärker verdichteten Innenstadtbereich Tübingens befindet, so liegen aufgrund der standörtlichen Rahmenbedingungen (Bodenplatte mit Erdüberdeckung im Bereich der Parkanlage) dennoch extreme Standortbedingungen vor, welche eine Beschränkung der Artenauswahl auf heimische Arten nicht zulassen. Vor dem Hintergrund der prognostizierten klimatischen Veränderungen ist es ebenfalls nicht zielführend, die Artenauswahl zu stark einzuschränken, vielmehr ist eine möglichst große Diversität an Arten im Gebiet anzustreben.</p> <p>Die Überschrift im Textteil des Bebauungsplanes unter IV. Hinweise (alt: III. Hinweise) Nr. 2 Artenschutz wurde redaktionell berichtigt in: Beschränkung von künstlichen Lichtquellen - Allgemein: Die Maßnahme „Bannwald Spitzberg“ wird durch die Maßnahme „Amphibienleiteinrichtung entlang der Landesstraße 372 zwischen Unterjesingen und Wurmlingen“ ersetzt.</p> <p>Vielen Dank für die positive Stellungnahme. Die Parkierung im Queck-Areal soll auf Basis der Stellplatzsatzung Tübingen</p>
--	--	---

	<p>Mobilitätskonzept: Der LNV begrüßt den im Vergleich zu diversen anderen Wohnquartieren fortschrittlichen Stellplatzschlüssel von 0,73. Trotzdem ist eine Tiefgarage mit geplant 180 Stellplätzen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. mit entsprechendem Ressourcenverbrauch, 2. mit steigender Verkehrsbelastung auch der angrenzenden Quartiere und 3. mit einer Verteuerung des Wohnraums verbunden. <p>In Bezug auf den letzten Aspekt fordert der LNV, dass es für Mieter- bzw. Eigentümer*innen ohne eigenen PKW keinen Zwang zur Miete bzw. zum Kauf eines Parkplatzes gibt. Außerdem erlaubt eine Tiefgarage keinen tiefgründigen, wasserspeichernden Boden mit Grundwasseranschluss und tiefwurzelnende Vegetation.</p> <p><u>Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:</u> Die im Artenschutzfachbeitrag beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind sorgfältig durchzuführen. Sollte im Planungsgebiet außerhalb des verfüllten Neckar-Altarms trotz der nachgewiesenen Altlasten unbelasteter Neckarkies</p>	<p>abhängig von den Wohnungsgrößen und dem geplanten Mobilitätskonzept, in einer Quartierstiefgarage im Urbanen Gebiet an der Gartenstraße möglichst weitreichend reduziert werden.</p> <p>Die Elektrifizierung der Tiefgarage für E-Mobilität und ein oberirdisches Angebot für Car-Sharing und E-Lade-Stationen im öffentlichen Raum runden das Mobilitätskonzept ab.</p> <p>Ergänzend ist eine Parkraumbewirtschaftung für alle Wohnbereiche in Tübingen vorgesehen. Sobald das Queck-Areal umgesetzt ist wird die verkehrliche Situation vor Ort genau beobachtet. Sollten sich Missstände einstellen kann dann entschieden werden, welche Maßnahmen getroffen werden müssen.</p> <p>Die Forderung aus Nr. 3 kann nicht im Zuge des Bebauungsplans gelöst werden. Es gibt keine Regelungen im Bebauungsplan und auch keine sonstigen rechtlichen Regelungen, die die Nutzung der nach Landesbauordnung in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Stadt Tübingen notwendigen Stellplätze durch die Mieterinnen und Mieter bzw. die Eigentümerinnen und Eigentümer der Wohnung vorschreibt.</p> <p>Der Hinweis wird an die Volksbau weitergegeben.</p> <p>Zum Umgang mit den Altablagerungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans hat die HPC AG, Rottenburg eine „Konzeption der schadstoffbedingten Sicherungsmaßnahmen bei der geplanten Neubebauung“ erarbeitet (Stand: 19.04.2021).</p> <p>Die Aushubarbeiten betreffen weit überwiegend nur anthropogene Auffüllungsschichten. Aufgrund der Tiefenlage der</p>
--	---	---

	<p>freigelegt werden, wäre es aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll, diesen Kies wieder direkt in den Neckar oder die Ammer zu geben, um Geschiebedefizite auszugleichen. Bitte nehmen Sie für diesen und ähnliche Fälle Kontakt auf mit Herrn S. Krieg, RP Tübingen Referat 53.2.</p> <p>Das Thema Geschiebezufuhr wird derzeit im Rahmen von Maßnahmen am Neckar im Zusammenhang mit der EU-Wasserrahmenrichtlinie intensiv diskutiert. Ob sich der Kies eignet, bleibt wegen der Anteile an organischen Substanzen und Feinmaterial immer einer Einzelfallentscheidung zuzuführen. Wenn das Sediment wie in diesem Fall nicht direkt aus dem Gewässer entnommen wird, ist die Zugabe allerdings erlaubnispflichtig; das RP stimmt sich dabei mit der unteren Wasserbehörde ab.</p> <p>Grundsätzlich begrüßen wir die Entfernung von riskanten Altlasten. Eine Auswaschung von Problemstoffen aus dem aufgefüllten Altarm ins Grundwasser ist zu verhindern. Wir gehen davon aus, dass dies in der im HPC-Gutachten erwähnten Maßnahmenplanung sichergestellt wird.</p>	<p>anstehenden Neckarkiese erfolgt auch außerhalb des verfüllten Altarms kein relevanter Aushub von Neckarkiesen, sondern lediglich ein Aushub der oberhalb der Neckarkiese befindlichen Auenlehme und anthropogenen Auffüllungsschichten.</p>
<p>7) PLEdoc GmbH 16.11.2021</p>	<p><u>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:</u> Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber werden von der geplanten Maßnahme nicht betroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen 	<p>Vielen Dank für den Hinweis.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) <p>Maßgeblich für die Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p>Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit der pleDOC GmbH.</p> <p><u>Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:</u> Die von der PLEdoc GmbH verwalteten Versorgungsanlagen der Eigentümer bzw. Betreiber werden von der geplanten Maßnahme nicht betroffen.</p> <p>Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen wird den Unterlagen entnommen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von der PLEdoc GmbH verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Es wird um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren gebeten.</p> <p>Maßgeblich für die Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.</p>	<p>Vielen Dank für den Hinweis.</p> <p>Vielen Dank für den Hinweis.</p> <p>Vielen Dank für den Hinweis. Die Ausgleichsflächen sind im Bebauungsplan benannt.</p>
--	--	--

<p>8) Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) 18.11.2021</p>	<p><u>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:</u> Es wird auf die Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung verwiesen. Es werden keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorgebracht.</p> <p><u>Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:</u> Geotechnik Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren 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. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Auenlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Grabfeld- Formation (Gipskeuper) erwartet. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. 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</p>	<p>Vielen Dank für den Hinweis.</p> <p>Im Rahmen der Planung wurde ein Geotechnischer Bericht von der HPC AG, Rottenburg a.N. zum Geltungsbereich des Bebauungsplans, mit Stand vom 25.06.2021, erstellt. Im Bebauungsplan wird auf den Geotechnischen Bericht verwiesen. Der Stellungnahme entsprechend wird vor diesem Hintergrund auf den Hinweis im Bebauungsplan verzichtet.</p>
---	---	---

	<p>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 Gründungshorizonts, 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. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> <p>Geotopschutz</p>	<p>Vielen Dank für den Hinweis. Keine Bearbeitung erforderlich.</p> <p>Vielen Dank für den Hinweis. Keine Bearbeitung erforderlich.</p> <p>Vielen Dank für den Hinweis. Keine Bearbeitung erforderlich.</p> <p>Vielen Dank für den Hinweis. Keine Bearbeitung erforderlich.</p>
--	---	---

	<p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	<p>Vielen Dank für den Hinweis. Keine Bearbeitung erforderlich.</p>
<p>9) Regierungspräsidium Stuttgart – Luftverkehr 29.11.2021</p>	<p><u>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:</u> Es werden grundsätzlich keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan erhoben. Es ist aufgrund der angestrebten baulichen Nutzung nicht mit relevanten Lufthindernissen zu rechnen. Insoweit bestehen gegen die vorgelegte Planung keine luftrechtlichen Bedenken.</p> <p><u>Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:</u> Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Lustnau auf einer Höhe zwischen ca. 310 m ü. NN. und 320 m ü. NN. Das Areal soll künftig der Wohnbebauung, Ansiedelung von nicht störendem Gewerbe und dem Bau einer Kindertagesstätte dienen. Aufgrund der angestrebten baulichen Nutzung (3- bis 8-geschossige Bauweise) ist anzunehmen, dass die künftigen Baulichkeiten für die Luftfahrt auch unter Berücksichtigung der Interessen der Hubschrauberlandeplätze für Rettungshubschrauber auf dem Crona-Klinikum und der Unfallklinik zu keinem relevanten Luftfahrthindernis werden. Insoweit bestehen gegen die vorgelegte Planung keine luftrechtlichen Bedenken.</p>	<p>Vielen Dank für den Hinweis. Es ist keine Bearbeitung erforderlich.</p> <p>Vielen Dank für den Hinweis. Es ist keine Bearbeitung erforderlich.</p>
<p>10) Regionalverband Neckar-Alb 02.12.2021</p>	<p><u>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:</u> Es sollen die Voraussetzungen geschaffen werden für die Umwandlung einer brachliegenden ehemaligen Gewerbefläche zu einem dichten, gemischt genutzten Stadtquartier.</p> <p>Der Regionalverband hat im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung am 15.12.2020 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt weiterhin. Wir begrüßen die Maßnahme der Innenentwicklung und die angestrebte Dichte, die PV-Pflicht und den Anschluss an das Fernwärmenetz. Es sollen ca. 215</p>	<p>Vielen Dank für den Hinweis.</p>

	<p>Wohnungen für ca. 450 BewohnerInnen entstehen sowie Gewerbeflächen.</p> <p>Im MU und im MI sind grundsätzlich Regelungen zum Einzelhandel zu treffen. Da der Standort städtebaulich integriert ist und auch in der Nachbarschaft dicht bebaut ist, sind Einzelhandelsbetriebe zur Versorgung des Gebiets zulässig und erwünscht. Aufgrund des städtebaulichen Konzepts, des städtebaulichen Vertrags mit dem Vorhabenträger, der hohen Dichte und fehlender oberirdischer Parkplätze besteht keine Gefahr einer unzulässigen Einzelhandelsagglomeration.</p> <p>Aus Sicht der Regionalplanung bestehen keine Bedenken.</p> <p>Es wird um Beteiligung am weiteren Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer digitalen Planfertigung nach Inkrafttreten gebeten.</p> <p><u>Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:</u> In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist das Gebiet als geplante Siedlungsfläche dargestellt. Es werden keine Bedenken erhoben.</p> <p>Innenentwicklungsmaßnahmen in verdichteter Bauweise werden aus regionalplanerischer Sicht ausdrücklich begrüßt. Mit den vorgesehenen Wohneinheiten im Gebiet kann eine Bruttowohndichte von ca. 206 Einwohnern/ha erwartet werden.</p>	<p>Vielen Dank für den Hinweis.</p> <p>Die Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer digitalen Planfertigung erfolgt im weiteren Verfahren.</p> <p>Vielen Dank für den Hinweis. Es ist keine Bearbeitung erforderlich.</p>
<p>11) Polizeipräsidium Reutlingen – Verkehrsrecht 06.12.2021</p>	<p><u>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:</u> 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>Vielen Dank für die Hinweise. Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich. Die Hinweise betreffen die folgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren und werden im Weiteren berücksichtigt.</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>Das Parkierungskonzept sollte in Hinblick auf die angedachte Nutzung der Verkehrsflächen (z.B. verkehrsberuhigter Bereich) geprüft werden. 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>Zu dem Vorhaben – Bäume auf öffentlichen Straßen - müssen die Bedingungen der RAST bzw. ERA beachtet werden.</p> <p>Im geplanten Bauvorhaben sind aus unserer Sicht zu wenig Parkplätze in Bezug auf das geplante Vorhaben eingeplant. Der</p>	<p>Ausreichend große Sichtfelder wurden im Entwurfsprozess berücksichtigt. Die Ergebnisse sind Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans.</p> <p>In den Örtlichen Bauvorschriften wird festgelegt, dass Einfriedungen privater Grundstücke zum öffentlichen Raum (hiervon ausgenommen sind Absturzsicherungen) im MU (Urbanes Gebiet) und im WA 1 (Allgemeines Wohngebiet) nicht zulässig sind. Damit wird dem Belang Rechnung getragen.</p> <p>Vielen Dank für den Hinweis. In den als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzten Flächen ist keine Parkierung vorgesehen.</p> <p>Vielen Dank für den Hinweis.</p> <p>Die Volksbau plant die nach Stellplatzsatzung Tübingen und der Landesbauordnung erforderlichen Kfz- und Fahrradstellplätze auf</p>
--	---	--

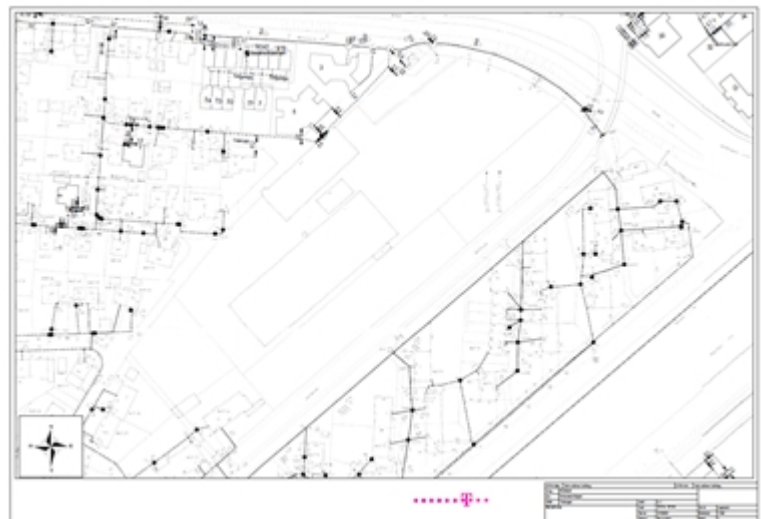
	<p>Druck auf den vorhandenen, jetzt schon knappen Parkraum, im dortigen Bereich wird erhöht! Die daraus entstehenden Probleme werden erheblich sein.</p> <p><u>Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:</u> Aus polizeilicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die Entwicklung des Bebauungsplans „Queck-Areal“. In Bezug auf die verkehrliche Anbindung des Baugebietes an das bestehende Straßennetz gibt es keine Änderungswünsche oder Einwendungen.</p> <p>Die geplanten Parkplätze für das Bauvorhaben werden als zu gering angesehen. Erfahrungsgemäß verfügt heute jeder Haushalt über mindestens ein Fahrzeug. Deshalb sollte auch mindestens ein Parkplatz pro Wohneinheit vorgesehen werden. Ansonsten entstehen im Nachgang ein erheblicher Mehraufwand an Regelungsbedarf wie z.B.: Einrichtung Anwohnerparkplätze, Feuerwehrezufahrten, Regelungen für die Freihaltung von Ver-/Entsorgungszufahrten.</p> <p>Es erfolgt lediglich der Hinweis, dass an den Einmündungen der neuen Straßen, entsprechend der dort geltenden verkehrsrechtlichen Anordnung Sichtfelder freigehalten werden, die den Mindestwerten der RAS 06 entsprechen.</p> <p>Im Rahmen der Detailplanung zur verkehrlichen Erschließung wird um weitere Beteiligung am Verfahren gebeten.</p>	<p>dem Grundstück zu errichten. Dies wird im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes dargestellt.</p> <p>Darüber hinaus ist eine Reduzierung von privaten Kfz-Stellplätzen erklärtes Ziel der Universitätsstadt Tübingen.</p> <p>Vielen Dank für den Hinweis</p> <p>Die Volksbau plant die nach Stellplatzsatzung Tübingen und der Landesbauordnung erforderlichen Kfz- und Fahrradstellplätze auf dem Grundstück zu errichten. Dies wird im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes dargestellt. Darüber hinaus ist eine Reduzierung von privaten Kfz-Stellplätzen erklärtes Ziel der Universitätsstadt Tübingen.</p> <p>Vielen Dank für den Hinweis. Dies wird in der weiteren Planung berücksichtigt.</p> <p>Im Rahmen der Detailplanungen erfolgt die weitere Beteiligung.</p>
<p>12) Telekom 06.12.2021</p>	<p><u>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:</u> Gegen den Bebauungsplan hat die Telekom keine Einwände, möchte jedoch auf folgendes hinweisen:</p>	

Im Planbereich befinden sich am Rand Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Die entsprechenden Pläne können jeweils aktuell bei uns unter Planauskunft.Suedwest@telekom.de abgefragt werden.

Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrenservice zu beantragen ist.

Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrenservice oder dem Eingangstor für die Hauszuführungen melden.



Vielen Dank für die Hinweise diese werden berücksichtigt. Die Stellungnahme der Telekom wird an die Volksbau Tübingen GmbH & Co. KG weitergegeben.

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:

	keine	
<p>13) Polizeipräsidium – Kriminalprävention 09.12.2021</p>	<p><u>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:</u></p> <p>1. Anlass Das Polizeipräsidium Reutlingen, wurde durch die Universitätsstadt Tübingen, Fachabteilung Stadtplanung, mit Email vom 28.10.2021 um Stellungnahme bis 10.12.2021 gebeten. Eine Stellungnahme zur Verkehrssicherheit wird vom Polizeipräsidium Reutlingen, Stabsbereich Einsatz – Sachbereich Verkehr, getrennt vorgelegt.</p> <p>2. Sicherheit durch Stadtgestaltung Die Lebensqualität der Menschen in Städten und Gemeinden ist wesentlich von der örtlichen Sicherheitslage und vom Sicherheitsempfinden des Einzelnen mitbestimmt. Der öffentliche Raum spielt dabei die Rolle der Begegnungs- und auch der Kommunikationsstätte mit all seinen Ausprägungen an Mobilitäts- und Aufenthaltsmöglichkeiten. Gerade dieser bietet allerdings auch Platz für Konflikte und Kriminalität. Die eigenen vier Wände stellen hierbei den Rückzugsraum der Menschen dar, der darüber hinaus noch einen besonderen Schutzzweck erfüllen muss. Das Ziel der Kriminalprävention ist es, bereits in der Planungsphase durch bauliche Maßnahmen Tatgelegenheiten zu reduzieren oder gar zu vermeiden und das subjektive Sicherheitsgefühl der Menschen zu stärken. Im Rahmen der Kampagne „Städtebau und Kriminalprävention“ bieten wir für Ihr Planungsvorhabens unsere Unterstützung an und stehen Ihnen für Fragen zur Ausgestaltung des Wohngebietes, des öffentlichen Raums und zum Schutz vor Wohnungseinbruch sehr gerne zur Verfügung.</p> <p>3. Geplante Bebauung Das brachliegende Queck-Areal soll laut Stadtplanung unter städtebaulichen, sozialen und ökologischen Gesichtspunkten zu</p>	<p>Vielen Dank für die Hinweise. Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich. Die Hinweise betreffen vorrangig die folgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren und werden entsprechend weitergegeben.</p> <p>Die Ausführung der öffentlichen Flächen erfolgt durch die Volksbau GmbH & Co. KG nach Maßgabe der Universitätsstadt Tübingen. Die Regelungen sind im Städtebaulichen Vertrag verankert. Ein wesentlicher Baustein ist die Freiraumplanung der zentralen öffentlichen Grünfläche, die im weiteren Planungsverfahren konkretisiert wird. Die Hinweise werden hierbei aufgegriffen.</p> <p>Keine Stellungnahme erforderlich. Der Absatz gibt Inhalte der Begründung wieder.</p>

	<p>einem neuen attraktiven und innovativen gemischten Stadtquartier entwickelt werden.</p> <p>4. Bebauung und räumliche Anordnung Im Baugebiet sind ein allgemeines Wohngebiet sowie ein urbanes Gebiet mit privaten und öffentlichen Grünflächen bzw. einer Parkanlage geplant. Eine solche Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe und öffentlicher Flächen wirkt sich kriminalitätsmindernd aus, da reine Wohn- oder Gewerbegebiete bzw. öffentlichen Flächen zumindest zeitweise eine reduzierte Sozialkontrolle durch eine fehlende bzw. zu geringe Anwesenheit von Menschen aufweisen und sich dadurch Tatgelegenheiten eher ergeben. Bei höherer Sozialkontrolle mit einer damit einhergehenden „Überwachung“ durch die Bewohner können potentielle Täter aufgrund des höheren Entdeckungsrisikos abgeschreckt werden. Eine deutliche räumliche Strukturierung für private, halbprivate/halböffentliche und öffentliche Bereiche ist sehr wichtig, um die Nutzungsberechtigungen und -beschränkungen klar zu definieren. Werden die Grenzen der verschiedenen Bereiche akzeptiert und toleriert, kommt es zu weniger Störungen und Konflikte können vermieden werden.</p> <p>5. Öffentliche Grünflächen/Parkanlage Die durchgehende öffentliche Parkanlage ist gestalterisch eingebunden zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem urbanen Gebiet mit Wohn- und Gewerberäumen und bietet Aufenthaltsqualität als Erholungs- Treff- und Kommunikationsort. Von den Bewohnern angenommene Flächen sorgen für eine Belebung der Bereiche und mehr Sozialkontrolle. Die Interessen, Bedürfnisse und Vorstellungen der Bürger und Bürgerinnen bei den Planungen und der Gestaltung zu berücksichtigen, ist sinnvoll und wird sich auf Akzeptanz und Identifikation mit dem Gebiet positiv auswirken. Zur Vermeidung von Konflikten sollten Verkehrswege von Aufenthaltsflächen z.B. durch unterschiedliche</p>	<p>Vielen Dank für die Hinweise und die positive Einschätzung.</p> <p>Vielen Dank für die Hinweise und die positive Einschätzung. Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich. Die Hinweise betreffen vorrangig die folgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren und werden entsprechend weitergegeben.</p>
--	---	--

	<p>Oberflächen oder Bepflanzungen, getrennt werden. Wege und Plätze sollten übersichtlich und gut beleuchtet sein. Bepflanzungen, insbesondere Bäume und Sträucher, sollten so gewählt und dauerhaft gepflegt werden, dass diese Anforderungen nicht beeinträchtigt werden. Unübersichtliche und dunkle Bereiche würden von Menschen aus Unsicherheitsgefühlen gemieden werden, potentiellen Tätern eine Tatausführung erleichtern und möglichen Opfern eine schnelle Reaktion erschweren. Um problematische Aufenthaltssituationen zu vermeiden (Ruhestörungen/Nachtruhe, Alkohol-/Drogenkonsum, Sachbeschädigungen, Konflikte zwischen unterschiedlichen Nutzergruppen), sollten Maßnahmen zur Vermeidung eingeplant werden. Hier kommt die Kommunikation von klaren Nutzungsregeln in Form von entsprechenden Hinweisschildern an den Zugängen zur Parkanlage in Betracht. Die Einhaltung der Regeln sollte ggf. zu relevanten Zeiten überwacht werden (z.B. durch kommunalen Ordnungsdienst oder beauftragten Sicherheitsdienst). Im Hinblick auf Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene ist der Einsatz von Jugendsozialarbeitern/Streetworkern wünschenswert. Sitzgelegenheiten für in der Mobilität eingeschränkte Menschen werden empfohlen.</p> <p>6. Übersicht und gute Beleuchtung Eine gute Übersicht und Beleuchtung zu allen Tages- und Nachtzeiten fördert das Sicherheitsgefühl der Bevölkerung und reduziert potentiellen Straftätern Tatgelegenheiten. Dies gilt in Bezug auf Blickbeziehungen, Orientierung und Einsehbarkeit von öffentlichen sowie privaten Bereichen. Wege sollten übersichtlich angeordnet und genügend breit sein. Flächen zwischen Gebäuden sollten freie Blickbeziehungen zulassen. Mit Umzäunungen, Werbeanlagen sowie Bepflanzungen sollten keine Sichteinschränkungen und unübersichtliche Nischen geschaffen</p>	<p>Vielen Dank für die Hinweise. Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich. Die Hinweise betreffen vorrangig die folgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren und werden entsprechend weitergegeben.</p> <p>Auf Grund der Forderungen aus dem Artenschutz ist im Bebauungsplan eine Beschränkung von künstlichen Lichtquellen im Bereich der zentralen öffentlichen Grünfläche festgelegt.</p>
--	---	---

werden. Bei der Auswahl, dem Standort und der Pflege (Rückschnitt) von Bäumen und Sträuchern sollte berücksichtigt werden, dass durch ausreichende Abstände zu Beleuchtungseinrichtungen die Lichtstreuung nicht beeinträchtigt wird. Außerdem sollten hohe und durchgehende Hecken oder blickdichte Zaunanlagen vermieden und ausreichende Abstände insbesondere zu Straßen und Wegen eingehalten werden.

7. Vermeidung von Sachbeschädigungen, Vandalismus und Vermüllung

Sachbeschädigungen, illegale Graffiti und Vermüllung wirken sich sehr negativ auf das subjektive Sicherheitsgefühl aus (Broken-Windows-Theorie). Damit Viertel nicht verkommen und sich Kriminalität ausbreitet ist eine ständige Pflege und Instandhaltung der öffentlichen Einrichtungen notwendig. Die polizeiliche Erfahrung zeigt, dass manche Zeitgenossen in Gruppen bzw. nach Alkoholkonsum leider zu Sachbeschädigungen neigen. Es empfiehlt sich deshalb der Einsatz von Vandalismus hemmenden und leicht zu reinigenden Materialien bei sämtlichen Einrichtungen wie
Beschilderungen, Sitzgelegenheiten, Sport-/Spiel- und Beleuchtungseinrichtungen. Beleuchtungskörper sollten zur Vermeidung von Beschädigungen in entsprechender Höhe außerhalb des Handbereichs installiert werden. Zur Vermeidung von illegalen Graffiti an Wänden sind Begrünungen oder spezielle Imprägnierungen der Oberflächen für eine leichte Reinigung sinnvoll. Die Verwendung von Standardfarben bei Wänden/Mauern erleichtert ebenfalls eine schnelle und kostengünstige Beseitigung. Illegale Graffiti sollten zur Reduzierung von Wiederholungstaten umgehend entfernt werden. Manche Menschen haben einen lockeren Umgang mit Abfällen. Wo bereits Müll herumliegt, wird ohne Nachzudenken weiterer Müll entsorgt. Deshalb sind Vandalismus resistente Abfallbehälter in ausreichender Zahl, Größe und guter

Vielen Dank für die Hinweise. Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich. Die Hinweise betreffen vorrangig die folgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren und werden entsprechend weitergegeben.

Die Hinweise werden in der Konkretisierung der Freiraumplanung aufgegriffen.

	<p>Erreichbarkeit mit entsprechenden Hinweisschildern zu empfehlen, ebenso zeitnahe und bedarfsgerechte Leerungen sowie die Beseitigung von herumliegendem Müll und Verschmutzungen.</p> <p>8. Fahrradabstellplätze Fahrrad- (bzw. E-Roller) Abstellplätze sollten getrennt von Pkw-Parkplätzen angelegt werden. Gute Einsehbarkeit, ausreichende Beleuchtung und sichere Anschlussmöglichkeiten für Fahrräder/E-Roller sind wertvolle Beiträge gegen Diebstahl. Fahrradstellplätze werden nur genutzt, wenn diese in ausreichender Zahl vorhanden, in der Nähe installiert und möglichst überdacht sind. Gerade in einer Parkanlage sollte aus Sicherheitsgründen und zur Vermeidung von Konflikten zwischen Nutzern darauf geachtet werden, dass Fahrräder sicher abgestellt sind und nicht überall herumstehen oder herumliegen. Entsprechende Hinweisschilder zum Umgang mit Fahrrädern/E-Rollern werden empfohlen.</p> <p>9. Pkw-Stellplätze Ebenerdige Stellplätze sollten ausreichend beleuchtet, übersichtlich, gut einsehbar und nicht zu abgelegen sein. Dies sollte auch bezüglich der umgebenden Bepflanzung beachtet werden.</p> <p>10. Tiefgaragen Die Zugänge von Tiefgaragen sollten gut einsehbar und übersichtlich gestaltet werden. Dunkle Ecken und Nischen sind zu vermeiden. Auf eine ausreichende Beleuchtung sollte geachtet werden. Des Weiteren sollte eine Zugangskontrolle möglich sein.</p> <p>11. Anbindung an den ÖPNV Eine nahe infrastrukturelle, auch barrierefreie, Anbindung an die Haltestellen des ÖPNV ist wichtig. Die Haltestellen sollten mit</p>	<p>Vielen Dank für die Hinweise. Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich. Die Hinweise betreffen vorrangig die folgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren und werden entsprechend weitergegeben.</p> <p>Vielen Dank für die Hinweise. Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich. Die Hinweise betreffen vorrangig die folgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren und werden entsprechend weitergegeben.</p> <p>Vielen Dank für die Hinweise. Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich. Die Hinweise betreffen vorrangig die folgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren und werden entsprechend weitergegeben.</p> <p>Vielen Dank für die Hinweise. Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich. Die Hinweise betreffen vorrangig die folgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren und werden entsprechend weitergegeben.</p> <p>Eine ÖPNV-Haltestelle ist im Plangebiet vorgesehen.</p>
--	---	--

<p>transparenten Warte-/Unterstellmöglichkeiten ausgestattet sein. Eine gute Ausleuchtung, auch der Wege dorthin, sollte bei Dunkelheit gewährleistet sein. Es werden Vandalismus resistente Einrichtungen, Beleuchtungen und Müllbehälter an Haltestellen empfohlen. Aktuell ist eine Bushaltestelle im Bereich Gartenstraße vorhanden.</p> <p>12. Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle (Einbruchs-) Diebstähle und Sachbeschädigungen gehen regelmäßig mit hohen Sachschäden und einer erheblichen Beeinträchtigung des Sicherheitsgefühls der Bevölkerung einher, welche bei gezielten sicherungstechnischen und organisatorischen Maßnahmen minimiert werden könnten. Diese Maßnahmen sollten, nicht zuletzt aus Kostengründen, bereits in der Planungsphase von Gebäuden Berücksichtigung finden. Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bietet kostenlose Bauplan-Beratungen für Wohn- und Gewerbeobjekte sowie öffentliche Einrichtungen an.</p> <p>Kontakt: Polizeipräsidium Reutlingen, Referat Prävention, Email: reutlingen.pp.praevention@polizei.bwl.de Telefon 07121/942-1202.</p> <p>Es wird darum gebeten, diese Informationen an die Planer und Bauherrschaften weiter zu geben.</p> <p>13. Weitere Informationen Weitere Informationen und Empfehlungen zum Städtebau finden Sie im Internet unter https://www.polizei-beratung.de/themen-und-tipps/staedtebau/ .</p> <p><u>Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:</u> Keine.</p>	<p>Vielen Dank für die Hinweise. Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich. Die Hinweise betreffen vorrangig die folgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren und werden entsprechend weitergegeben.</p> <p>Vielen Dank für die Hinweise.</p>
---	--

<p>14) Regierungspräsidium Tübingen, Baurecht 09.12.2021</p>	<p><u>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:</u></p> <p>1. Belange der Raumordnung Laut den vorgelegten Unterlagen beabsichtigt die Stadt Tübingen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Queck-Areal“. Als Art der Nutzung werden WA, MU und MI festgesetzt. Im MU sind auch Einzelhandelsbetriebe zulässig. Da sich das Plangebiet sowie die Umgebungsbebauung durch viel Wohnbebauung kennzeichnet, bestehen aus Sicht des Einzelhandels keine Bedenken.</p> <p>2. Belange des Hochwasserschutzes Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan "Queck Areal" in Tübingen bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) auf dem gesamten überplanten Bereich betroffen ist.</p> <p>Direktlink: https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/q/24sxfx4NieJcyEvQc3VVHS</p> <p>Entsprechende Schritte (wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung, Gebäude hochwasserangepasst geplant und gebaut werden etc.) müssen ergriffen werden. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (=u.a. extreme Hochwasserereignisse) und den dort genannten Vorgaben verwiesen.</p> <p>Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG (i.d.R. Flächenausdehnung HQextrem der HWGK) sind nachrichtlich (BauGB §9 Abs. 6a) im Bebauungsplan darzustellen.</p>	<p>Vielen Dank für den Hinweis.</p> <p>Folgende Darstellung ist im Textteil des Bebauungsplanes unter IV. Hinweise (alt: III. Hinweise) enthalten:</p> <p>Gemäß den vorliegenden Hochwassergefahrenkarten (Bearbeitungsstand LUBW: 08.02.2016) befindet sich das Plangebiet im Bereich von HQextrem und überwiegend im Druckbereich bei HQ100.</p> <p>Der Druckbereich bei HQ100 ist grafisch dargestellt.</p> <p>Der Hochwasserstand beim HQextrem liegt bei 316,80 mNHN. Aufgrund der für die Sicherung der Altlast erforderlichen Bodenaufschüttungen wird das Gelände über dieses Niveau vollständig hinaus gehoben.</p> <p>Für das Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept erstellt („Queck-Areal Tübingen - Entwässerungskonzept“, Ramboll Studio Dreiseitl vom 10. Juni 2021). In Kapitel 6 des Gutachtens werden die Themen „Starkregenvorsorge und Hochwasserschutz“</p>
--	--	---

	<p>Im Internet sind unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risikobewusst planen und bauen“ erhältlich.</p> <p>Die Ergebnisse der HWGK können bei der Landesanstalt für Umwelt als Download unter der E-Mail Hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de angefragt werden.</p> <p><u>Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:</u> Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan "Queck-Areal" in Tübingen bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) betroffen ist (Direktlink: https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/q/cqfH) und entsprechende Schritte (wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und –rückhaltung, Gebäude hochwasserangepasst geplant und gebaut werden etc.) ergriffen werden müssen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (=u.a. extreme Hochwasserereignisse) und den dort genannten Vorgaben verwiesen.</p> <p>Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG (i.d.R. Flächenausdehnung HQextrem der HWGK) sind nachrichtlich (BauGB §9 Abs. 6a) im Bebauungsplan darzustellen.</p> <p>Im Internet sind unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren</p>	<p>ausführlich dargestellt. Die Ergebnisse sind soweit möglich im Bebauungsplan berücksichtigt.</p> <p>Folgende nachrichtliche Darstellung wird in den Hinweisen des Bebauungsplans aufgenommen: Gemäß den vorliegenden Hochwassergefahrenkarten (Bearbeitungsstand LUBW: 08.02.2016) befindet sich das Plangebiet im Bereich von HQextrem und überwiegend im Druckbereich bei HQ100.</p> <p>Der Druckbereich bei HQ100 wird grafisch dargestellt.</p>
--	--	--

	<p>Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko- bewusst planen und bauen“ erhältlich.</p>	
<p>15) Vodafone 10.12.2021</p>	<p><u>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:</u></p> <p>Die Stellungnahme vom 24.11.2020 im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gilt unverändert weiter.</p> <p><u>Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:</u></p> <p>Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Es besteht grundsätzliches Interesse daran das glasfaserbasierte Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für die Bürger zu leisten.</p> <p>Die Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich zu gegebener Zeit mit der Universitätsstadt Tübingen in Verbindung setzen wird. Bis dahin wird um weitere Beteiligung am Bebauungsplanverfahren gebeten.</p>	<p>Vielen Dank für den Hinweis.</p> <p>Vielen Dank für den Hinweis.</p>
<p>16) Landratsamt Tübingen 15.12.2021</p>	<p><u>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:</u></p> <p><u>Natur- und Artenschutz</u> Bebauungsplan / Umweltprüfung</p> <p>Die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation sowie die Maßnahmen des Artenschutzes sind, soweit diese nicht über den Bebauungsplan gesichert sind, rechtsverbindlich zu sichern, entsprechend umzusetzen bzw. die Umsetzung zu überwachen.</p> <p>Im Bebauungsplan (planungsrechtliche Festsetzung 10. (6) 6.2) wird festgesetzt, dass Teilbereiche als überjährige Säume zu entwickeln sind, die einmalig im zeitigen Frühjahr über Mähen</p>	<p>Vielen Dank für den Hinweis. Die Textlichen Festsetzungen 10. (6.) 6.2 (Maßnahme M1) sowie (7) 7.2 (Maßnahme M2) wurden in Abstimmung mit dem Landratsamt konkretisiert und präzisiert.</p>

	<p>und Abräumen gepflegt werden sollen. Um die im Umweltbericht beschriebene Funktion des unbebauten Plangebiets als Jagdlebensraum für Fledermäuse über solche Flächen gewährleisten zu können, sind nach Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde auch überjährige Bestände notwendig. Die Festsetzung sollte entsprechend angepasst werden.</p> <p>Um die Funktion als Jagdlebensraum zu ermöglichen, ist weiterhin eine möglichst geringe Beleuchtung notwendig. Der Bebauungsplan trifft hierzu Aussagen. Allerdings finden sich diese in den Hinweisen des Textteils (2. „Insektenfreundliche Beleuchtung – Allgemein“). Wie oben bereits aufgeführt müssen alle Maßnahmen, die nicht über den Bebauungsplan gesichert sind, rechtsverbindlich abgesichert werden. Die vorgesehene Sicherung (laut Umweltbericht geplant im Rahmen der Baugenehmigung oder durch einen städtebaulichen Vertrag) ist hier – wie auch bei den übrigen Maßnahmen – wichtig und vorzunehmen.</p> <p>Wie der Stadt Tübingen bereits mitgeteilt, wird das Landratsamt als UNB die erteilte Genehmigung der naturschutzrechtlichen Ökokontomaßnahme „Bannwald Spitzwald“ zurückziehen, da die Voraussetzungen der ÖKVO für die Genehmigung als naturschutzrechtliche Ökokontomaßnahme nicht erfüllt sind. Die Zuweisung des externen Ausgleichsbedarfs auf die naturschutzrechtliche Ökokontomaßnahme „Bannwald Spitzwald“ ist daher nicht möglich.</p> <p>Artenschutz Bei Durchführung von Eingriffen in Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu erwarten. Weitere artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in Bezug auf</p>	<p>Vielen Dank für den Hinweis. Der Forderung aus der Stellungnahme wird gefolgt. Es wird parallel zum Bebauungsplan ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.</p> <p>Die Maßnahme „Bannwald Spitzberg“ wird durch die Maßnahme „Amphibienleiteinrichtung entlang der Landesstraße 372 zwischen Unterjesingen und Wurmlingen“ ersetzt.</p> <p>Keine Stellungnahme erforderlich. Es werden Inhalte aus dem Umweltbericht wiedergegeben.</p>
--	--	---

	<p>Vögel sind nach fachgutachterlicher Einschätzung nicht zu erwarten.</p> <p>Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) in Bezug auf Fledermäuse sind die Rodungen bzw. Fällungen bei Abwesenheit der Tiere (November bis Ende Februar) vorzunehmen. Ausnahmsweise sind Fällungen und Rodungen sowie Abbrucharbeiten außerhalb dieses Zeitraums – wie geplant – nur unter Einbeziehung einer fachkundigen Person und der unteren Naturschutzbehörde möglich.</p> <p>Nach gutachterlicher Einschätzung ist eine Störung durch eine erhebliche Erhöhung des Lichtaufkommens in der bisher beruhigten Untersuchungsfläche zu erwarten und kann unter anderem das Graue Langohr oder die Kleine Bartfledermaus negativ beeinträchtigen. Eine artenschutzrechtlich relevante erhebliche Störung, die Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der betroffenen Populationen hat, wird unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen von Seiten des Gutachters nicht erwartet. Bzgl. Sicherung und Umsetzung der entsprechenden Maßnahmen wird auf die Ausführungen unter 1. verwiesen.</p> <p>Die Erfüllung des Beschädigungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) ist gemäß dem Gutachter nicht zu erwarten.</p> <p><u>Umwelt und Gewerbe</u> Gesetzliche Vorgaben Niederschlagswasserbeseitigung (VO über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser): § 1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (1) Niederschlagswasser wird dezentral beseitigt, wenn es versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet wird. Für das dezentrale Einleiten von Niederschlagswasser in ein</p>	<p>Keine Stellungnahme erforderlich. Es werden Inhalte aus dem Umweltbericht wiedergegeben. Der Sachverhalt ist im Bebauungsplan unter IV. Hinweise Nr. 3 dargestellt. Die rechtliche Sicherung der Regelung erfolgt über einen Städtebaulichen Vertrag.</p> <p>Keine Stellungnahme erforderlich. Es werden Inhalte aus dem Umweltbericht wiedergegeben. Der Sachverhalt ist im Bebauungsplan unter IV. Hinweise Nr. 2 dargestellt. Die rechtliche Sicherung der Regelung erfolgt über einen Städtebaulichen Vertrag.</p> <p>Keine Stellungnahme erforderlich. Es werden Inhalte aus dem Umweltbericht wiedergegeben.</p> <p>Vielen Dank für den Hinweis.</p>
--	---	---

	<p>Gewässer zum Zwecke seiner schadlosen Beseitigung ist eine Erlaubnis nicht erforderlich, soweit die Bestimmungen der §§ 2 und 3 eingehalten werden. Eine Erlaubnis ist weiter nicht erforderlich, wenn die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers in bauplanungsrechtlichen oder bauordnungsrechtlichen Vorschriften vorgesehen ist.</p> <p>Bedenken und Anregungen</p> <p>Bodenschutz/Altlasten: Das Gutachten der HPC AG (Konzeption der schadstoffbedingten Sicherungsmaßnahmen bei der geplanten Neubebauung) vom 19.04.2021 wurde mit uns abgestimmt. Die im Gutachten genannten Maßnahmen sind im vorgelegten Bebauungsplan umgesetzt. Die von uns als untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde zu vertretenden Belange sind damit ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Der im Textteil aufgeführte Hinweis Nr. 7 (Schutz der Böden bei Bauarbeiten im Plangebiet) sollte im Hinblick auf die o.g. Konzeption gestrichen werden.</p> <p>Niederschlagswasserbeseitigung: Für die Entwässerung des Plangebiets wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Es ist vorgesehen, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser zu versickern bzw. direkt in die Ammer einzuleiten. Die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers ist in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan geregelt. Die vorgesehene dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers entspricht den Anforderungen der Niederschlagswasser-VO und bedarf daher keiner wasserrechtlichen Erlaubnis.</p>	<p>Vielen Dank für die Anmerkung. Der Hinweis ist entfallen.</p> <p>Danke für den Hinweis. Keine weitere Bearbeitung erforderlich.</p>
--	---	--

	<p><u>Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:</u> <u>Naturschutz</u> Bedenken und Anregungen (gegliedert nach Sachkomplexen, mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage)</p> <p>Bebauungsplan / Umweltprüfung Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren nach § 40 BauGB aufgestellt werden. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren ist eine förmliche Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Neben den genannten Umweltbelangen ist entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG die Eingriffsregelung abzuarbeiten.</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde ist erst möglich, wenn der Umweltbericht vorliegt.</p> <p>Artenschutz In den Planunterlagen ist ein Artenschutzfachbeitrag (Menz Umweltplanung, Stand 01.10.2020) enthalten. Um die artenschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens zu ermitteln, wurden Untersuchungen der Artengruppen Vögel, Reptilien und Fledermäuse durchgeführt.</p> <p>Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG müssen notwendige Rodungsarbeiten außerhalb der Fortpflanzungsperiode europäischer Vogelarten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.</p>	<p>Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB geforderten Unterlagen wurden erarbeitet und dem Landratsamt im Zuge der formellen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt.</p> <p>Folgender Hinweis ist in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen worden:</p> <p>Bauzeitbeschränkung: Gehölzrodungen, Abbrucharbeiten an Gebäuden sowie sonstige Baufeldfreimachungen sind nur außerhalb der Aktivitätsphasen von Vögeln und Fledermäusen im Winterhalbjahr von 1. November bis 28. Februar zulässig (§ 39 BNatSchG). Zeitnah vor Abbrucharbeiten an Gebäuden und Gebäudefassaden ist eine Kontrollbegehung durch fachkundige Personen zur Überprüfung einer möglichen Quartiernutzung durchzuführen. Wenn Quartiere belegt sind, sind Abbrucharbeiten nur</p>
--	--	--

	<p>Auch wenn die festgestellten Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Feld- und Haussperlings außerhalb des Plangebietes liegen – und damit artenschutzrechtlich kein Ausgleichsbedarf vorliegt – sollten, auch im Sinne des städtebaulichen Konzeptes (Entwicklung des Queck-Areals u.a. unter ökologischen Gesichtspunkten), im neuen Quartier geeignete Nistmöglichkeiten für diese Arten geschaffen werden. Beispielsweise an Bäumen innerhalb der Grünflächen oder an den neuen Gebäuden. Es wird auf die Homepage www.artenschutz-am-haus.de verwiesen.</p> <p>Vier der festgestellten Fledermausarten (Graues Langohr, Zwerg-, Rauhaut- und Bartfledermaus) nutzen das Plangebiet regelmäßig als Jagdgebiet, wobei dieses vor allem für das Graue Langohr als Nahrungshabitat von hoher Bedeutung ist. Um eine Beeinträchtigung der betroffenen Population durch den Verlust</p>	<p>ausnahmsweise zulässig, wenn geeignete Maßnahmen zum Schutz der gebäudebewohnenden Arten nachgewiesen und durchgeführt werden können.</p> <p>Sind aus Gründen des Bauablaufes Eingriffe außerhalb des Winterhalbjahres unvermeidbar, so ist grundsätzlich vorher zu prüfen, ob die bestehenden Strukturen als Niststätte oder Sommerquartier genutzt werden. Die Begehungen sind zu dokumentieren, gegebenenfalls müssen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden.</p> <p>Die Abstimmung der Ausnahmeregelung erfolgt mit der Unteren Naturschutzbehörde.</p> <p>Entsprechende Hinweise für Nist- und Quartierhilfen an Gebäuden und entlang der Ammer sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.</p> <p>Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt über den Städtebaulichen Vertrag.</p> <p>Zum aktuellen Planungsstand ist der Umweltbericht beigefügt. Im Umweltbericht sind nun entsprechende Einschätzungen, Regelungen und Maßnahmen enthalten.</p> <p>Insbesondere sind für die Fledermäuse die Kapitel 5.2.3.2, 5.2.4 und 5.2.6.2 relevant.</p>
--	---	--

	<p>von Jagdgebieten bzw. durch eine reduzierte Insektenverfügbarkeit, insbesondere für das Graue Langohr, auszuschließen sind nach gutachterlicher Einschätzung Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Der derzeitige Planungsstand lässt nicht erkennen, ob bzw. inwieweit die im Gebiet geplanten Grünflächen eine Eignung als Jagdgebiet aufweisen. Da aufgrund der vorgesehenen Nutzung auch damit zu rechnen ist, dass dies nicht realistisch ist, sollten möglichst frühzeitig auch anderweitige Ausgleichsmaßnahmen mit diesem Ziel ermittelt und ausgearbeitet werden. Im Rahmen des nächsten Beteiligungsschrittes sollten auf Basis der dann vorliegenden Planung eine entsprechende gutachterliche Einschätzung bzw. ein Ausgleichskonzept enthalten sein.</p> <p>Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist sicherzustellen, dass sich bei Fällung von Habitatbäumen keine Fledermäuse in den potenziellen Quartieren aufhalten. Entsprechend der gutachterlichen Darstellung müssen die Fällungen zwischen Anfang November und Ende März bei Frosttemperaturen (am besten < - 10°C) erfolgen.</p> <p>Es wird angeregt, an den neuen Gebäuden künstliche Quartiere für Gebäude bewohnende Fledermausarten vorzusehen. Gerade bei Neubauten können bei einer frühzeitigen Berücksichtigung in der Planung Lösungen gefunden werden. Weitere Informationen siehe www.artenschutz-am-haus.de.</p> <p>Entgegen der Erwartung bzw. trotz des Vorhandenseins einer hohen strukturellen Eignung des Plangebietes wurden bei der Untersuchung keine Reptilien (Zauneidechsen) nachgewiesen.</p> <p><u>Umwelt und Gewerbe</u></p>	<p>Ein entsprechender Hinweis zu den Bauzeitenbeschränkungen ist im Bebauungsplan vorhanden. (Siehe Stellungnahme der Verwaltung oben)</p> <p>Entsprechende Hinweise zu den Nist- und Quartierhilfen sind im Bebauungsplan vorhanden. (Siehe Stellungnahme der Verwaltung oben)</p> <p>Vielen Dank für den Hinweis.</p> <p>Zum Umgang mit den Altablagerungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans hat die HPC AG, Rottenburg eine „Konzeption der schadstoffbedingten Sicherungsmaßnahmen bei der geplanten Neubebauung“ erarbeitet (Stand: 19.04.2021).</p>
--	--	--

	<p>Gesetzliche Vorgaben 1 Art der Vorgabe</p> <p>Altlasten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. - Im Bebauungsplan sollen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gekennzeichnet werden. <p>Oberirdische Gewässer Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt folgendes: bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 40 Abs. 1 und 2 oder nach § 44 BauGB zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.</p> <p>Niederschlagswasserbeseitigung 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 noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p> <p>Rechtsgrundlage Altlasten</p> <ul style="list-style-type: none"> - § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB 	<p>Die Altablagerung des Neckaraltarms wird im Bebauungsplan gekennzeichnet.</p> <p>Die Thematik ist in die Untersuchung eingestellt und im Umweltbericht unter den Kapiteln 5.4.2 ff dargestellt.</p> <p>Im Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen getroffen worden. Ergänzend wurde für das Plangebiet ein Entwässerungskonzept erstellt („Queck-Areal Tübingen - Entwässerungskonzept“, Ramboll Studio Dreiseitl vom 10. Juni 2021).</p> <p>Danke für die Hinweise zu den Rechtsgrundlagen.</p>
--	---	--

	<p>- § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB</p> <p>Oberirdische Gewässer § 78 b Abs. 1 Nr. 1 WHG</p> <p>Niederschlagswasserbeseitigung § 55 Abs. 2 WHG</p> <p>Bedenken und Anregungen (gegliedert nach Sachkomplexen, mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage)</p> <p>Altlasten Das Plangebiet ist Teil der Altablagerung „Altes Neckarbett“. In Abstimmung mit uns als unterer Bodenschutzbehörde wird derzeit im Auftrag der Stadt Tübingen durch die HPC AG ein Maßnahmenkonzept zu schadstoffbedingten Sicherungsmaßnahmen im Zuge der Neubebauung erstellt. Diese Konzeption muss verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes werden und die einzelnen Maßnahmen sind im Zuge der weiteren Planung umzusetzen.</p> <p>Oberirdische Gewässer</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet wird bei einem HQextrem überschwemmt. Damit sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans die Belange des Hochwasserschutzes, insbesondere die Vorgaben des § 78 b Abs. 1 Nr. 1 WHG, zu berücksichtigen. - Im Bereich der Ammer ist ggf. die Anlegung von Terrassen bzw. eine Uferaufweitung vorgesehen. Hierdurch kann der gesetzliche Gewässerrandstreifen (Bauverbot nach § 29 Abs. 3 Wassergesetz) betroffen sein bzw. ist zu prüfen, ob ein genehmigungspflichtiger Gewässerausbau vorliegt. Die 	<p>Zum Umgang mit den Altablagerungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans hat die HPC AG, Rottenburg eine „Konzeption der schadstoffbedingten Sicherungsmaßnahmen bei der geplanten Neubebauung“ erarbeitet (Stand: 19.04.2021). Diese ist Grundlage für die Umsetzung des Bebauungsplans.</p> <p>Die Umsetzung des Konzeptes ist Auflage in der Baugenehmigung zur Altlastensicherung und die Umsetzung ist darüber hinaus über den städtebaulichen Vertrag abgesichert.</p> <p>Durch die Planung wird das Baugebiet um ca. 8 cm über das HQextrem herausgehoben. Dadurch besteht keine Gefahr der Überflutung bis einschließl. HQextrem.</p> <p>Ein Eingriff in den Uferbereich der Ammer ist nicht Teil des Bebauungsplans. Folgender Hinweis zum angrenzenden Gewässerrandstreifen ist im Bebauungsplan enthalten. „Für die Nutzung der Grundstücke im Plangebiet sind die Vorschriften des Wassergesetzes und des Wasserhaushaltgesetzes zu beachten, insbesondere bezüglich des Gewässerrandstreifens.“</p> <p>Im Bebauungsplan sind entsprechende Regelungen getroffen worden.</p>
--	---	---

	<p>weitere Planung sollte mit unserem Bereich oberirdische Gewässer abgestimmt werden.</p> <p>Niederschlagswasserbeseitigung Im Zuge der weiteren Planung ist ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung zu erstellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass Niederschlagswasser nur in unbelasteten Bereichen versickert wird</p>	<p>Ergänzend wurde für das Plangebiet ein Entwässerungskonzept erstellt („Queck-Areal Tübingen - Entwässerungskonzept“, Ramboll Studio Dreiseitl vom 10. Juni 2021).</p> <p>Entsprechend des Konzepts liegen alle Versickerungsanlagen außerhalb der verbleibenden Altablagerung. Das Regenwasser wird über eine belebte Bodenzone gereinigt und erst dann in das Grundwasser eingeleitet. Für unterirdische Versickerungsanlagen wird ein technischer Reinigungsschritt vorgeschaltet. Auf der Altablagerung wird nur das auf der darüber liegenden Fläche anfallende Wasser, über die Fläche verteilt, versickert. Damit wird der bestehende Zustand nicht verändert. Auch hier wird das Wasser über die belebte Bodenzone aufbereitet bevor es in den Grundwasserkörper gelangt.</p>
--	---	---

Person	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
1)	<p><u>Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB:</u> Punkt 12.1 ist nicht zufriedenstellend gelöst. Die bereits BESTEHENDE Tiefgarage für die Häuser Welzenwiler Straße 3 - 11 fährt bisher direkt auf die Gartenstraße. Nach neuer Planung zwingend durch die Welzenwiler Straße, entweder um auf die Gartenstraße oder Nürtinger Straße zu kommen. Durch das bestehende Wohngebiet! Diese Häuser sind nicht an die Tiefgarage Gartenstraße angebunden. Nur um dieses komische Leuchtturmprojekt zu verwirklichen. So wird Verkehr in Wohngebieten produziert. Die damalige Zusage keinen Verkehr durch die Gebäude Welzenwiler Straße 3 - 11 für das Äule zu generieren wird nun kurzerhand einkassiert. Bis jetzt sind noch Stopper installiert.</p> <p><u>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB:</u> Warum wird die Verkehrserschließung des Anwohnerverkehrs in der Welzenwiler Straße geändert? Dadurch fließt dieser Verkehr zwangsweise durch ein Wohngebiet um am Ende doch wieder auf der Garten- oder Nürtinger Straße zu landen. Nach eigenen Aussagen ist dies ja nicht viel Verkehr, daher bleibt die Frage warum dies geändert wird. Dies entspricht auch nicht der Zusage, die damals bei der Genehmigung für die</p>	<p>Die Kernaussage der Stellungnahme wurde bereits im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB beantwortet und hier teilweise wiederholt.</p> <p>Im Zuge der Entwicklung des Queck-Areals wurde die Orientierung und Gebietszugehörigkeit der Bestandsbebauung geprüft und diskutiert. Sowohl die Baufelder des neuen Allgemeinen Wohngebiets WA 1 im Queck-Areal als auch die Gebäude in der Welzenwiler Straße 3 – 11 bilden eine Einheit mit dem Gebiet Äule.</p> <p>Zwischen dem Äule-Quartier und der neuen Bebauung entlang der Gartenstraße entsteht eine zentrale öffentliche Grünfläche als Parkanlage die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen soll. Diese Parkanlage soll vorrangig als Rückzugs-, Erholungsraum dienen und für Freiraumnutzung zur Verfügung stehen. Es soll keine verkehrliche Erschließung diesen Bereich durchqueren bzw. zerschneiden.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wird die Welzenwiler Straße in diesem Teilbereich zurückgebaut.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung der Häuser Welzenwiler Straße 3 – 11 erfolgt dementsprechend zukünftig aus dem Straßennetz des Gebiets Äule. Die bestehenden Poller werden entfernt. Ergänzend wird am neuen östlichen Ende der Welzenwiler Straße eine Wendemöglichkeit geschaffen.</p> <p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Die Erschließung der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 erfolgt von der Äule-Seite vom neuen Wohnweg, dieser ist im Bebauungsplan planungsrechtlich als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich festgelegt. Der 2,5 m breite Weg soll vorrangig der fußläufigen Erschließung dienen.</p>

<p>Häuserzeilen in der Welzenwiler Straße getätigt wurden. Geht es nur um das Leuchturnprojekt am Eingang des Queckareals? Eine bestehende Straße zurück zu bauen zu Lasten der Anlieger? Ein interessanter Gedanke! Momentan können in unserem Viertel die Kinder noch auf der Straße spielen, dies sollte unbedingt erhalten bleiben.</p> <p>Die Schaffung eines Fuß- und Radweges bei den Häusern 5.1 und 5.2 ist richtig. Dies sollte unbedingt auch für die weiteren Häuser 5.3 bis 5.5 erfolgen. Ansonsten wird dort Individualverkehr stattfinden, ob gewollt oder nicht.</p> <p>Durch die hohe Anzahl an vermieteten Zimmern sind die Straßen bereits heute durch den ruhenden Verkehr stark genutzt. Eine Parkierung von Fahrzeugen aus dem neuen Areal muss vermieden werden.</p>	<p>Die Parkierung der Bewohner der Gebäude am Äule ist in der zentralen Tiefgarage mit Zufahrt von der Gartenstraße aus vorgesehen. Die Tiefgarage erhält Richtung zentraler Grünfläche zwei bis drei Zugangstreppen für die Bewohner der Gebäude am Äule.</p> <p>Grundlage für die Erschließung aus Norden ist die städtebauliche Zugehörigkeit und die Adressbildung zum Äule. Die Parkierung dieser Gebäude erfolgt in der Tiefgarage des Baufeldes entlang der Gartenstraße.</p> <p>Die durch die Bebauung neu entstehende zentrale öffentliche Grünfläche liegt auf dem Neckaraltarm und soll als Parkanlage der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Die Wegeverbindungen im Park knüpfen an die Haldenstraße im Süden, die Ostendstraße im Westen, die Welzenwiler Straße im Norden und die Gartenstraße im Osten an. Die für Menschen nutzbaren Rasenflächen im Park sollen durch extensive Wiesen, Säume und Strauch- und Einzelbaumpflanzungen gegliedert werden. Somit bietet der Park auch Lebens- und Rückzugsraum für Tiere. Im Süden der Parkanlage wird ein hainartiger Charakter geschaffen, der zum Spielen und Entdecken animieren soll. Als Gegenstück, am nördlichen Ende des Parks, ist ein Aufenthaltsbereich mit Bezug zur Ammer vorgesehen. Außerdem soll der Park die Möglichkeit zur prozesshaften Weiterentwicklung bieten.</p> <p>Auf Basis dieser Zielsetzung soll keine verkehrliche Erschließung diesen Bereich durchqueren bzw. zerschneiden. Der Mehrverkehr durch die geänderte Erschließung und die neuen Verkehre durch die Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 (Ergänzung des Wohngebiets Äule) werden als unwesentlich eingeschätzt.</p> <p>Die Parkierung der Bewohner der Gebäude am Äule ist in der zentralen Tiefgarage mit Zufahrt von der Gartenstraße aus vorgesehen. Die Tiefgarage erhält Richtung zentraler Grünfläche zwei bis drei Zugangstreppen für die Bewohner der Gebäude am Äule.</p>
---	--

		<p>Ergänzend ist eine Parkraumbewirtschaftung für alle Wohnbereiche in Tübingen vorgesehen. Sobald das Queck-Areal umgesetzt ist wird die verkehrliche Situation vor Ort genau beobachtet. Sollten sich Missstände einstellen kann dann entschieden werden, welche Maßnahmen getroffen werden müssen.</p>
<p>2)</p>	<p><u>Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB:</u> 1. Die Abholzung vor über einem Jahr war überflüssig, da bis heute nicht mit dem Bau begonnen wurde. Hier wurde Natur unnötig zu früh zerstört. Diese Maßnahmen hätten auch diesen Herbst durchgeführt werden können. Bitte prüfen Sie, ob es sich um eine Umweltordnungswidrigkeit handelt.</p> <p>2. Der im Bebauungsplan vorgesehene Stellplatzschlüssel ist zu niedrig. Dies wurde ja auch schon vom Polizeipräsidium bemängelt. Insbesondere ist er noch niedriger als was nebenan in der Alten Weberei real gebaut wurde. Und dort kann man sogar zu Coronazeiten die Ausweichparker in der Nürtinger Str., Welzenwiler Str. und vor allem in der Bismarckstr. beobachten. Vor Corona war das noch wesentlich mehr. Und durch die Bebauung werden auch einige der Parkplätze in der Gartenstr. und Welzenwiler Str. verschwinden. Deshalb prüfen Sie bitte die Erhöhung des Stellplatzschlüssels auf 1.0.</p>	<p>Auf Grund der Altlastensituation im Queck-Areal waren umfangreiche Bodenuntersuchungen erforderlich. Um diese Untersuchungen durchführen zu können, war die Freimachung des Geländes zwingend notwendig. Die Freimachung des Geländes erfolgte in zwei Schritten und in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Tübingen.</p> <p>In einem ersten Schritt wurden im Februar 2020 Fäll- und Rodungsmaßnahmen im Randbereich des Grundstücks durchgeführt sowie ein Bauzaun gestellt. Bei den Arbeiten wurde, in Erfüllung der Auflage durch die Behörde, eine Ökologische Baubegleitung durchgeführt.</p> <p>Erst in einem zweiten Schritt im Herbst 2020 wurde das Grundstück für die Durchführung der Bodenuntersuchungen vollflächig geräumt. Vor Beginn der Rodungsarbeiten wurden von März bis September die Geländearbeiten zur Erfassung relevanter Tierarten durchgeführt. Die Maßnahmen sind im Umweltbericht des Bebauungsplans dokumentiert.</p> <p>Die Parkierung im Queck-Areal soll auf Basis der Stellplatzsatzung Tübingen abhängig von den Wohnungsgrößen und dem geplanten Mobilitätskonzept, in einer Quartierstiefgarage im Urbanen Gebiet an der Gartenstraße möglichst weitreichend reduziert werden. Die Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1), am Äule erhalten lediglich Stellplatzmöglichkeiten für Besucher. Die Stellplätze befinden sich ebenfalls in der Quartierstiefgarage. Die Elektrifizierung der Tiefgarage für E-Mobilität und ein oberirdisches Angebot für Car-Sharing und E-Lade-Stationen im öffentlichen Raum runden das Mobilitätskonzept ab.</p> <p>Ergänzend ist eine Parkraumbewirtschaftung für alle Wohnbereiche in Tübingen vorgesehen. Sobald das Queck-Areal umgesetzt ist wird die verkehrliche Situation</p>

	<p>3. Die Busanbindung des Areals ist heute schon unzureichend. Die Linie 21 fährt komplett unzuverlässig und die 22 ist überlastet. Wir haben täglich die entsprechenden Abenteuer in der Familie. In den Bebauungsplan sollte auch eine zwingende Taktverkürzung der 22 auf 15 Minuten aufgenommen werden.</p> <p><u>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB:</u> Es wurde im Zuge der Fragemöglichkeiten eine Stellungnahme eingereicht, nicht im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB.</p>	<p>vor Ort genau beobachtet. Sollten sich Missstände einstellen kann dann entschieden werden, welche Maßnahmen getroffen werden müssen.</p> <p>Ziel der Universitätsstadt Tübingen ist eine Reduzierung der Auswirkungen des Klimawandels, dies wurde durch das 2021 beschlossene Klimaschutzprogramm konkretisiert. Dieses sieht in diesem und allen künftigen Projekten der Stadt eine "Reduzierung von öffentlichen Stellplätzen zugunsten des Radverkehrs (inkl. Stellplätze für Lastenräder) und des Fußverkehrs" [https://www.tuebingen.de/Dateien/broschuere_klimaschutzprogramm.pdf; Maßnahme M 6 V.] vor.</p> <p>Die Linien 21 und 22 bilden einen 15'-Takt zum Hauptbahnhof. Im Falle einer Überlastung der Linie 22 kann auf die Linie 21 verwiesen werden. Die Linie 21 beginnt heute am Egeriaplatz, somit ist eine Überlastung bereits ab der 1. oder der 2. Haltestelle sehr unwahrscheinlich.</p> <p>Mit der Entwicklung des Queck-Areals wird diese Anbindung stabilisiert und gestärkt.</p>
<p>3)</p>	<p><u>Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB:</u> Vielen Dank für die schriftliche Auswertung der bisherigen Stellungnahmen, die jedoch nicht zufriedenstellend sind und unseren Widerspruch gegen den ausgelegten Bebauungsplan erforderlich machen.</p> <p>Der vielfach verwendete Textbaustein, welcher das Stattfinden zweier Expertenworkshops nennt, ist keine nachvollziehbare Erklärung für die gestellten Fragen.</p>	<p>Bei der Stellungnahme werden im Wesentlichen keine neuen Anmerkungen und Hinweise vorgebracht. Der Sachverhalt wurde bereits im Zuge der Beantwortung der Stellungnahme aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB abschließend erläutert.</p> <p>Zur Klarstellung wird hier noch folgendes dargestellt. Der Straßenraum der Ostenendstraße wird als Freiraum abknickend in die Öffentliche Grünfläche (Zentraler Freiraum) gelenkt. Als baulicher Abschluss gegenüber, als „ablesbares</p>

<p>Die Anregung das Gebäude 11 Richtung Norden zu verschieben und/oder die Gebäude 10 und 11 zu tauschen, wurde überwiegend mit Ansichten aus der Vogelperspektive beantwortet bzw. auf die Planzeichnung reduziert. Weder ist eine gleichmäßige Verteilung vorhanden, noch ist ein ablesbares Gegenüber zu erkennen - gerade bei den Gebäuden 10 und 11.</p> <p>Eine Verdichtung auf den Nordgrundstücken ist aus Ihrer Sicht städtebaulich negativ und daher nicht gewünscht. Ein städtebaulich und funktional optimaler Zuschnitt bezüglich Durchwegung und Öffnung zur Ostendstraße ist Ihnen wichtig.</p> <p>Für die Anwohner der Ostendstraße (und der Konradstraße) ist der Erhalt ihrer Garten- / Klima- bzw. Frischluftschneise wichtig. Das Gebäude 11 führt aufgrund seines Standortes, welcher nicht die Baulinie der Ostendstraße in den Neubestand fortführt, zur vollständigen Abriegelung der Klimaschneise.</p> <p>Bitte veranlassen Sie eine Umplanung, die Ihren und unseren Ansprüchen Rechnung trägt.</p> <p>Gerne würden wir uns auch bei einem persönlichen Gespräch mit Ihnen austauschen.</p> <p><u>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB:</u> Das Gebäude 5.3 integriert sich vor allem durch seinen Standort nicht in das bestehende Aeulegebiet und mindert durch seine Größe für die Nachbarn deutlich die Wohnqualität. Der querstehende Baukörper riegelt die bestehende Garten-/Klimaschneise des Altbestands an der Ostendstraße nahezu komplett ab und führt zu einer deutlichen Verschattung von Ost und Südost. Beide Sachverhalte bitten wir zu prüfen.</p> <p>Ohne Verlust von geplantem Wohnraum wäre eine Verschiebung von Gebäude 5.3 Richtung Norden möglich, was die Baulinie der Ostendstraße fortführen würde. Die Problematik der entstehenden Verschattung am Straßenende wäre für keinen Anwohner belastend.</p>	<p>Gegenüber“ und als Auftakt für die Bebauung entlang der Gartenstraße dient das Baufenster MU 5.</p> <p>Mit der Öffnung zwischen den Baufenstern MU 10 und MU 11 wird der Luftaustausch zwischen der neuen öffentlichen Grünfläche und dem Bereich der Ostendstraße gewährleistet.</p> <p>Die in der Stellungnahme geforderte Nordverschiebung des Baufenster MU 11 bzw. der Tausch der Baufenster MU 11 und MU 10 verengen gerade an dieser Stelle die bauliche Situation und beeinträchtigt die Öffnung durch das Ausbilden nicht gewünschter Eck- und Winkelsituationen.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Planung wird nicht geändert. Der Forderung aus der Stellungnahme nach einer „Garten- / Klima- bzw. Frischluftschneise“ ist Rechnung getragen.</p> <p>Der zukünftige Städtebau im Queck-Areal wurde in zwei Experten-Workshops im Sommer 2019 unter anderem unter Beteiligung von überregionalen aber auch lokalen Fachexperten aus Architektur, Städtebau und Landschaftsplanung sowie Vertretern aus dem Ortsbeirat diskutiert und entwickelt.</p> <p>Generell wird eine 2- bis 3-geschossige Bebauung als städtebaulich verträglich und gegenüber der bestehenden Äule-Bebauung als maßstäblich gehalten. Mit dem Herunterstufen der Bebauung gegenüber dem Baufeld an der Gartenstraße sowie mit den insgesamt wesentlich kleineren Gebäuden (in Grundfläche und Gebäudelänge) werden dem Übergang zur niedrigeren Nachbarbebauung Rechnung getragen. Diese Nachbarbebauung besteht neben</p>
---	---

	<p>Im Moment ist zwischen den Gebäuden 5.2 und 5.3 eine größere Öffnung (Frischluftschneise) geplant, die auf die Ostendstraße führt. Mit der Verschiebung des Baukörpers 5.3 Richtung Norden könnte eine größere Öffnung als Grüngürtel bzw. Klimafuge, in Verlängerung der bestehenden Gartenschneise zwischen 5.3 und 5.4 liegen. Die Verzweigung der Fuß/Radwege wären an dieser Stelle genauso machbar. Die Verschiebung von Gebäude 5.3 nach Norden hätte zudem den Charme, dass sowohl für die EG-Bewohner von 5.3 im Südosten als auch von 5.4 im Nordosten eine Gartenfläche auf unbelastetem Gelände entstehen würde.</p> <p>Eine weitere Anregung wäre, den kürzeren Baukörper (5.2) hinter einem gewerblich genutzten, hohen Gebäude mit dem langen Baukörper (5.3) hinter den niedrigsten Gebäuden und deren Gärten auszutauschen.</p>	<p>kleineren und größeren Einfamilienhäusern und Doppelhäusern im Norden auch aus Geschossbauten. Insofern ist eine städtebauliche Einbindung der neuen Bebauung gegeben.</p> <p>Gegenüber der Planung zum Stand des Vorentwurfs haben sich die Planungen im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets (WA 1) vor allem auf Grund der Reduzierung der Breite des Baustreifens geändert.</p> <p>Auf Basis der Anregung wurden die in der Anregung benannten Varianten (Verschiebung des Baufeldes 5.3 und Tausch Baufeld 5.2 und 5.3) sowie weitere städtebauliche Alternativen für die Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) geprüft.</p> <p>In der Abwägung der Varianten sprechen folgende Argumente für die im Bebauungsplan festgesetzte Bebauungsvariante:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Durch die gleichmäßige Verteilung der Baukörper auf den Baufeldern wird ein ablesbares Gegenüber zu den Gebäuden der Baugemeinschaften gebildet. Dieses Bild wird sowohl durch die Verschiebung des Baufeldes 5.3 als auch durch den Tausch der Baufelder 5.2 und 5.3 negativ geändert. - Die öffentliche Durchwegung und Öffnung zur Ostendstraße ist klar geordnet und funktional richtig positioniert. Bei der Variante mit Nordverschiebung der Fläche 5.3 entsteht hier ein städtebaulich und funktional ungünstiger Zuschnitt. Bei der Variante mit dem Tausch des Flächenzuschnitts bei den Baukörpern (5.2 und 5.3) wird hier eine private Freifläche funktional ungünstig in den Bereich in Verlängerung der Ostendstraße geschoben. Dieser stellt gestalterisch und funktional die Verbindung des öffentlichen Bereichs Ostendstraße zum öffentlichen Grünzug her. - Beim Tausch des Flächenzuschnitts bei den Baukörpern (5.2 und 5.3) entsteht eine Verdichtung auf den „Nordgrundstücken“ die städtebaulich negativ und nicht gewünscht ist. Zugleich führt er zu engeren Freiräumen für die zukünftigen Bewohner. <p>Verschattungsuntersuchung</p>
--	---	--

		<p>Für die geprüften Varianten wurde eine Verschattungsuntersuchung durchgeführt. Diese ergab keine wesentlichen Auswirkungen auf die Bebauung der angrenzenden Bereiche.</p>
<p>4)</p>	<p><u>Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB:</u> Zum Bebauungsplanentwurf Queck-Areal möchten wir zwei Anregungen einbringen:</p> <p>Pflanzgebot PFG 3 Für die Baufenster MU 3, 5 und 7 wäre es vorteilhaft wenn die Bäume des PFG3 an den jeweiligen Nordwestecken etwas mehr Abstand zu den Gebäuden bekommen würden. Dies wäre leicht durch ein Verschieben längs des Weges Richtung Südwesten möglich. Schon wenige Meter hätten hier einen sehr positiven Effekt.</p> <p>Balkone im Bereich B der Baufenster MU 3, 5, 7 In den Gebäuden der Baufenster MU 3, 5, 7 lassen sich durch die relativ großen Geschossflächen der unteren drei Geschosse gut drei optimierte Wohnungen in einem Geschoss unterbringen. Im 1. Obergeschoss wird dies durch die Regelung „keine auskragenden Balkone im Bereich B (Nordseite) leider sehr erschwert. Änderungsvorschlag: Auskragende Balkone werden hier zugelassen bei gleichzeitiger Überhöhung des Erdgeschosses. So bekämen auskragende Balkone mehr Abstand zum Gelände, was als Intention für diese Regelung verstanden wurde.</p> <p>Wir würden uns freuen, wenn unsere Anregungen berücksichtigt werden könnten und stehen bei Rückfragen gerne zur Verfügung.</p> <p><u>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB:</u> Keine.</p>	<p>Gemäß der textlichen Festsetzung 13 (3) ist die Lage der Bäume innerhalb der „Parkanlage“ variabel. Die Anregung wird in der weiteren Konkretisierung der Planung für die „Parkanlage“ geprüft und die Standorte an den Nordwestecken ggf. angepasst.</p> <p>Dem Vorschlag, Balkone und/oder Erker an der Nordfassade der Baufenster MU 3, 5, 7 auch im 1. Obergeschoss zuzulassen wird nicht gefolgt. Der Sachverhalt wurde ausführlich geprüft. Eine Überkragung der Altlast wird, vor dem Hintergrund, dass die Baufenster MU 3, 5, 7 mit geringem Abstand an der zu sichernden, verbleibenden Altlast liegen, erst ab dem 2. Obergeschoss zugelassen. Damit wird gesichert, dass ein ggf. erforderliches Eingreifen von städtischer Seite in den Sicherheitsbereich der Altlast zukünftig technisch möglich bleibt.</p> <p>Eine Erhöhung des Erdgeschosses und das Zulassen von Balkonen/Erkern im 1. Obergeschoss erzeugt nicht den erforderlichen Sicherheitsraum.</p>

Bezüglich der weiteren Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird auf Anlage 4b zur Vorlage 248/2021 verwiesen. Die Ausführungen der Verwaltung gelten weiterhin und fließen entsprechend in die Abwägung ein.