

**Bebauungsplanverfahren „Zwischen Sternplatz und Christophstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften in Tübingen  
mit Aufhebung von bestehendem Planungsrecht im künftigen Geltungsbereich**

19.04.2024

Auswertung Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB  
und § 3 Abs. 2 BauGB

Anlage 4 zu 69/2024

<b>Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange</b>	<b>Abwägungsvorschlag der Verwaltung</b>
1) Deutsche Telekom vom 04.04.2024	<p><u>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, wir danken für die Zusendung der Unterlagen zum Bebauungsplamentwurf "Zwischen Sternplatz und Christophstraße" in Tübingen. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird. Für diesen Bereich wurde uns im Januar 2024 bereits eine Erschließung durch das Ing.Büro Ib/h2 Reutlingen angekündigt. Die Prüfung der Erschließung hat einen FTTH-Ausbau ergeben, der bei uns bereits zur Planung bereit steht. Hinweis: Achtung seit 03.05.2021 neue Funktionspostfachadresse! Bitte nur noch diese benutzen, sie lautet: T_NL_Suedwest_Pti_32_Bauleitplanung@telekom.de Anlagen: Lageplan Telekomanlagen (Bestand)</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Bebauungsplanverfahren „Zwischen Sternplatz und Christophstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften in Tübingen  
mit Aufhebung von bestehendem Planungsrecht im künftigen Geltungsbereich**

19.04.2024

Auswertung Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB  
und § 3 Abs. 2 BauGB

		
<p>2) Eisenbahn-Bundesamt vom 05.03.2024</p>	<p><u>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:</u> Sehr geehrte Damen und Herren, Ihr Schreiben ist am 04.03.2024 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden in der Planung ausreichend berücksichtigt. Insofern bestehen keine Bedenken. Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3) Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH</p>	<p><u>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:</u> Sehr geehrte Damen und Herren,</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Bebauungsplanverfahren „Zwischen Sternplatz und Christophstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften in Tübingen  
mit Aufhebung von bestehendem Planungsrecht im künftigen Geltungsbereich**

19.04.2024

Auswertung Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB  
und § 3 Abs. 2 BauGB

vom 03.04.2024	wir danken für die Beteiligung an oben genanntem Vorhaben und teilen Ihnen mit, dass nach Prüfung der zugesandten Planunterlagen keine der von unserer Gesellschaft betreuten Anlagen betroffen sind.	
4) Landratsamt Tübingen vom 28.03.2024	<p><u>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:</u></p> <p><b>I. Vorbemerkung:</b> Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Zwischen Sternplatz und Christophstraße" soll im Bereich zwischen Christophstraße, Eberhardstraße, Ulrichstraße und Eugenstraße eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt und planungsrechtlich abgesichert werden. Ziel ist der Erhalt eines gemischten Gebietes mit Wohnbebauung, sozialen und kulturelle Einrichtungen sowie gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungen. In diesem Zuge soll auch eine maßvolle und gerichtete Nachverdichtung durch die Festlegung neuer Baugrenzen ermöglicht werden. Dafür werden ein bestehender Bebauungsplan sowie ein Baulinienplan aufgelöst. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen u.a. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Auch wenn im beschleunigten Verfahren auf eine förmliche Umweltprüfung und den Umweltbericht, sowie auf die Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung verzichtet werden kann, so sind u.a. insbesondere die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz weiterhin zu beachten.</p> <p><b>II. Naturschutz</b> <b>Bedenken und Anregungen</b> <u>Artenschutz</u></p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Bebauungsplanverfahren „Zwischen Sternplatz und Christophstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften in Tübingen  
mit Aufhebung von bestehendem Planungsrecht im künftigen Geltungsbereich**

19.04.2024

Auswertung Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB  
und § 3 Abs. 2 BauGB

	<p>Den Unterlagen liegt ein Artenschutzfachbeitrag (Menz Umweltschutz, 06.11.2020) bei. Dieses Gutachten wurde damals explizit für die Bebauung des Grundstücks Ecke Christophstraße/Eberhardstraße erstellt und umfasst deshalb weniger als die Hälfte des Geltungsbereichs. Von Seiten der Stadt Tübingen wird davon ausgegangen, dass sich die damaligen Untersuchungsergebnisse auf die aktuellen örtlichen Begebenheiten im gesamten Plangebiet übertragen lassen. So wird angenommen, dass das Gebiet überwiegend von häufigen, wenig störungsempfindlichen Vogel- und Fledermausarten genutzt wird. Herauszustellen ist die Nutzung als Nahrungshabitat für den Mauersegler. Auf Ebene des Bebauungsplanes ist noch unklar, zu welchen konkreten baulichen Veränderungen es letztendlich kommen wird. In der Begründung zum Bebauungsplan wird daher darauf hingewiesen, dass für alle baulichen Veränderungen die artenschutzrechtlichen Belange individuell zu prüfen sind. Dies betrifft den Gebäudeabbruch und auch die Auswirkungen auf die Grünstrukturen. Bei Betroffenheit einzelner Arten sind entsprechende Maßnahmen, wie beispielsweise das Anbringen von künstlichen Quartieren umzusetzen.</p> <p>Auch wenn die o.g. Ausführungen zutreffend sind, sollten aus Sicht der UNB bereits auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens mögliche artenschutzrechtliche Konflikte konkret identifiziert und aufgezeigt werden. Dazu gehört beispielsweise ggf. der Hinweis auf Quartierpotenzial in Bestandsgebäuden oder Altbäumen.</p>	<p>Im Jahr 2020 wurde ein Artenschutzfachbeitrag für einen Teilbereich der Fläche angefertigt. Mittlerweile haben bauliche Veränderungen im Plangebiet zu einer veränderten Habitatssituation geführt. Dennoch sind die Ergebnisse aus dem Jahr 2020 überwiegend auf die heutigen Gegebenheiten übertragbar und es kann auch heute von einem Vorkommen der damals nachgewiesenen Arten gerechnet werden, da der Planbereich nach wie vor über große Bäume, Heckenstrukturen und gärtnerisch genutzte Grünfläche verfügt. Die artenschutzfachliche Untersuchung wurde im Jahr 2020 für den Bereich angefertigt, welcher derzeit baulich verändert wird. In den weiteren Bereichen im Geltungsbereich werden die vorhandenen Baugrenzen lediglich um wenige Meter vergrößert. Zusätzliche Hauptgebäude können nicht entstehen.</p> <p>Durch die Planung ergeben sich Veränderungen der Baufenster, die partiell zu einer Überbauung der bestehenden Grünflächen führen können. Teilweise werden aber auch bisher bestehende Baumöglichkeiten zugunsten der Nichtüberbaubarkeit zurückgenommen. Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere resultieren daraus keine erheblichen Beeinträchtigungen. Für alle baulichen Veränderungen sind die artenschutzrechtlichen Belange individuell zu prüfen. Dies betrifft den Gebäudeabbruch und auch die Auswirkungen auf die Grünstrukturen. Bei Betroffenheit einzelner Arten sind entsprechende Maßnahmen, wie beispielsweise das Anbringen von künstlichen Quartieren umzusetzen.</p> <p>Aufgrund dieser Stellungnahme wurde der Artenschutzfachbeitrag aus dem Jahr 2020 um eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (16.04.2024) ergänzt und auch der westliche Bereich des Plangebietes betrachtet. In dieser Beurteilung heißt es: „Die Flächen auf denen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens neues</p>
--	---	---

**Bebauungsplanverfahren „Zwischen Sternplatz und Christophstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften in Tübingen  
mit Aufhebung von bestehendem Planungsrecht im künftigen Geltungsbereich**

19.04.2024

Auswertung Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB  
und § 3 Abs. 2 BauGB

	<p>Dafür sollte aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde eine Habitatpotenzialanalyse für das bisher nicht vom Artenschutzfachbeitrag erfasste Gebiet erstellt und die Ergebnisse in den Bebauungsplan übernommen werden, damit die zukünftige Bauherrschaft hinsichtlich der zu berücksichtigten Artenschutzbelange im Vorfeld sensibilisiert ist. Dies ersetzt jedoch nicht die ggf. erforderliche detailliertere Prüfung auf nachgelagerter Ebene. Die Bauherrschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können.</p>	<p><i>Baurecht entsteht und rechtlich Anbauten an den vorhandenen Gebäudebestand bzw. Gebäudeabriss und größere Neubauten möglich sind, sind gering. Sie umfassen v. a. schmale Streifen auf der Rückseite der Gebäude, die aktuell als Gärten genutzt werden (vgl. Abb. 1). Von Veränderungen in den Gärten sind aller Voraussicht nach ausschließlich häufige Gehölzbrüter betroffen. Das Entfernen von Gehölzen, die ausschließlich häufigen Gehölzbrütern als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen, ist grundsätzlich nicht als verbotsrelevant im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG einzustufen (Trautner et al., 2015). Die Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im Sinne des § 44 Abs. 5 Nr. 3 ist weiterhin erfüllt, weil eine zeitlich vorgezogene Entwicklung auf Landschaftsebene in den letzten Jahren stetig zu einem steigenden Gehölzbestand geführt hat. Während der Brutzeit können jedoch alle Eingriffe in Gehölze zur Schädigung von Jungtieren oder Eiern und damit zu Verstößen gegen das Tötungsverbot führen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot müssen Eingriffe in die Gehölzbestände außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden. Erhebliche Störungen können ausgeschlossen werden, da keine erheblichen Rückwirkungen auf die lokalen Populationen der betroffenen Gehölzbrüter zu erwarten sind. In den Gärten sind zwar ältere Bäume vorhanden, diese liegen jedoch sämtlich außerhalb der Baugrenze und bleiben bei möglichen baulichen Änderungen erhalten. Konfliktreicher können Veränderungen am Gebäudebestand sein, da Gebäudeabriss, Anbauten, Umbauten oder Sanierungen zur Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gebäudebrütender Vogelarten sowie von Fledermäusen führen können. Daher sind im Vorfeld konkreter Vorhaben die betroffenen Gebäude auf Vorkommen dieser Arten zu prüfen, um</i></p>
--	--	--

**Bebauungsplanverfahren „Zwischen Sternplatz und Christophstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften in Tübingen  
mit Aufhebung von bestehendem Planungsrecht im künftigen Geltungsbereich**

19.04.2024

Auswertung Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB  
und § 3 Abs. 2 BauGB

	<p>Unabhängig davon, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplans ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäischen Vogelarten und von in Anhang IV der FFH-Richtlinie gelisteten Arten vorbereitet wird, regen wir die Schaffung von künstlichen Nistmöglichkeiten für Vögel und Quartieren für Fledermäuse an. Das Aussterben von Arten und der Rückgang von Artbeständen sind auch in Baden-Württemberg dramatisch. Über alle Artengruppen hinweg stehen zahlreiche Arten auf den roten Listen gefährdeter Tiere und Pflanzen. Siedlungsbiotope können bestimmten Tierarten Lebensraum bieten. Gerade bei Neubauten können bei einer frühzeitigen Berücksichtigung in der Planung Lösungen gefunden werden. Weitere Informationen siehe <a href="http://www.artenschutz-am-haus.de/">http://www.artenschutz-am-haus.de/</a>.</p> <p>Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass bei großflächigen Verglasungen das Kollisionsrisiko für Vögel zu minimieren ist. Von der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW) wurden Schwellenwerte ermittelt, ab denen von einem signifikant erhöhten Tötungsrisiko durch Kollisionen an Glas ausge-</p>	<p><i>die artenschutzrechtliche Konfliktlage zu ermitteln und ggf. erforderliche vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmen zum Individenschutz durchzuführen.“</i></p> <p>In den Hinweisen des Bebauungsplanes wird aufgenommen, dass im Vorfeld von konkreten Baumaßnahmen die betroffenen Gebäude auf Vorkommen gebäudebrütender Vogelarten sowie Fledermäuse zu prüfen sind. Änderungen in den Hinweisen haben keine Auswirkung auf die Notwendigkeit einer erneuten öffentlichen Auslegung.</p> <p>In den Hinweisen des Bebauungsplanes wird aufgenommen, dass die Schaffung von künstlichen Nistmöglichkeiten für Vögel und Quartieren für Fledermäuse empfohlen wird. Des Weiteren wird ein Hinweis zu den gesetzlich vorgegebenen Zeitpunkten für Gehölzrodungen aufgenommen. Änderungen in den Hinweisen haben keine Auswirkung auf die Notwendigkeit einer erneuten öffentlichen Auslegung.</p> <p>Die Hinweise werden um den Punkt Vogelkollisionsschutz ergänzt. Änderungen in den Hinweisen haben keine Auswirkung auf die Notwendigkeit einer erneuten öffentlichen Auslegung. Der neue Text lautet „Glasfassaden mit transparenten Flächen sollen durch flächige Markierungen, vorgehängte oder eingelegte Raster, Sprossen für Vögel oder andere Maßnahmen `sichtbar´ gemacht werden.“</p>
--	---	--

**Bebauungsplanverfahren „Zwischen Sternplatz und Christophstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften in Tübingen  
mit Aufhebung von bestehendem Planungsrecht im künftigen Geltungsbereich**

19.04.2024

Auswertung Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB  
und § 3 Abs. 2 BauGB

	<p>gangen werden muss (Beschluss 21/01). Wirksame Vermeidungsmaßnahmen sind in diesen Fällen erforderlich. Um entsprechende Aufnahme in den Bebauungsplan wird gebeten.</p> <p><u>Pflanzgebote und -erhaltung</u> Es ist geplant im Bebauungsplan festzusetzen, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Laubbäume (außer Obstgehölze) mit einem Stammumfang von mindestens 0,8 m (gemessen in 1 m Höhe) dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. Aus Sicht der UNB sollten diese Bäume eindeutig im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt werden. Ansonsten besteht die Befürchtung, dass diese Bäume trotz der Festsetzung entfernt werden und dies im Nachgang ggf. nicht mehr nachvollziehbar ist. Unklar ist für uns, warum diese Festsetzung für Obstgehölze, die bei entsprechendem Stammumfang häufig ökologisch sehr wertvoll sein können, nicht gelten soll. Es wird darum gebeten eine Pflanzliste mit einheimischen, ökologisch wertvollen Baumarten zu erstellen, die als Nachpflanzungen zulässig sind.</p> <p>Bisher fehlt der Hinweis darauf, dass gemäß § 21a NatSchG Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine „andere zulässige Verwendung“ im Sinne des § 9 Abs. 1 S. 1 LBO und daher unzulässig sind. Es findet sich lediglich die Festsetzung, dass mindestens 50 % der Fläche im Bereich der Vorgartenzone zu begrünen ist. Aus Sicht der UNB sollte eine vollständige</p>	<p>Eine Darstellung der zu erhaltenden Bäume in der Planzeichnung ist nicht erforderlich. Es handelt sich ausschließlich um private Grundstücke, weshalb eine konkrete Bestandsaufnahme der Bäume sehr aufwändig und nicht verhältnismäßig wäre. Daher wurde auf eine zeichnerische Darstellung verzichtet. Das Erhaltungsgebot für die entsprechenden Bäume ist in den Festsetzungen jedoch klar formuliert.</p> <p>Hier handelt es sich um ein Missverständnis. In den Festsetzungen ist eine Regelung zu Obstbäumen nicht enthalten. Das Bauerhaltungsgebot gilt auch für Obstbäume. In der Begründung allerdings ist dies fälschlicherweise als Ausnahme aufgelistet. Die Begründung wird angepasst. Die Änderung ist ausschließlich redaktionell und hat keine Auswirkung auf die Notwendigkeit einer erneuten öffentlichen Auslegung.</p> <p>Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan mit bewusst geringer Regelungsdichte. Die Notwendigkeit von Festsetzungen einer Pflanzliste für Nachpflanzungen wird nicht gesehen.</p> <p>§ 21a aus dem Naturschutzgesetz gilt unabhängig der Festsetzungen in diesem Bebauungsplan. Schottergärten sind daher im gesamten Plangebiet nicht zulässig. In der Vorgartenzone sind entsprechend dem Bestand und der Nutzungen auch Zufahrten, Fahrradabstellanlage, Briefkästen etc. zulässig. Eine vollständige</p>
--	--	---

**Bebauungsplanverfahren „Zwischen Sternplatz und Christophstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften in Tübingen  
mit Aufhebung von bestehendem Planungsrecht im künftigen Geltungsbereich**

19.04.2024

Auswertung Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB  
und § 3 Abs. 2 BauGB

	<p>Begrünung der Vorgärten angestrebt und Schottergärten explizit ausgeschlossen werden.</p> <p><b>III. Umwelt und Gewerbe</b> <b>1. Gesetzliche Vorgaben</b> § 78 b Abs. 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz: Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, für die nach § 74 Absatz 2 Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Absatz 2 oder Absatz 3 als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind; dies gilt nicht für Gebiete, die überwiegend von den Gezeiten beeinflusst sind, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt Folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend.</li></ul> <p><b>2. Bedenken und Anregungen</b> Das Plangebiet wird bei einem extremen Hochwasser (HQextrem) überschwemmt. Die Belange des Hochwasserschutzes, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden sind in der Abwägung zu berücksichtigen.</p>	<p>Begrünung der Vorgartenzone ist nicht Zielführend und entspricht nicht den baulichen Nutzungen im Quartier.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>In den Hinweisen wird aufgenommen, dass sich der gesamte Planbereich im HQextrem Bereich befindet und entsprechende Regelungen zu beachten und Vorkehrungen zu treffen sind. Die Änderungen ist ausschließlich redaktionell und hat keine Auswirkung auf die Notwendigkeit einer erneuten öffentlichen Auslegung.</p>
--	--	---

**Bebauungsplanverfahren „Zwischen Sternplatz und Christophstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften in Tübingen  
mit Aufhebung von bestehendem Planungsrecht im künftigen Geltungsbereich**

19.04.2024

Auswertung Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB  
und § 3 Abs. 2 BauGB

	<p><b>3. Hinweise</b> Im Plangebiet befinden sich die beiden Altstandorte „Christophstraße 30“ und „Christophstraße 32“. Die Flächen sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst und mit „B (Entsorgungsrelevanz)“ bewertet. Dies bedeutet, es handelt sich weder um eine Altlast, noch um eine altlastverdächtige Fläche. Allerdings wird bei Eingriffen in den Untergrund eine Aushubüberwachung unter gutachterlicher Aufsicht erforderlich, da der Bodenaushub (z.B. bei einer späteren Baumaßnahme) nicht uneingeschränkt verwertet werden kann oder ordnungsgemäß entsorgt werden muss.</p> <p><b>IV. Abfallwirtschaft</b> Bei dem genannten Vorhaben weist der Abfallwirtschaftsbetrieb darauf hin, dass anfallende Abfälle, die über die öffentliche Abfallentsorgung abgefahren werden müssen, entsprechend § 14 der aktuellen Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen des Landkreises Tübingen (Abfallwirtschaftssatzung) bereitgestellt werden müssen, vgl. Anlage. Zudem gelten die Regeln der DGUV Regel 114-601 - Branche Abfallwirtschaft - Teil I Abfallsammlung.</p> <p><b>Anlage zur Stellungnahme BPlan „Zwischen Sternplatz und Christophstraße“ 28.03.2024 / Teil IV</b> § 14 Abfallwirtschaftssatzung LK Tübingen Abfuhr von Abfällen</p> <p>(1) Der Inhalt des Abfallbehälters und der Biotonne sowie die jeweiligen Abfallsäcke werden in der Regel abwechselnd 14-täglich eingesammelt. Bioabfälle werden in den Sommermonaten zusätzlich 7-mal eingesammelt (in dieser Zeit hierfür wöchentliche Abfuhr). Der Inhalt von</p>	<p>In den Hinweisen wird aufgenommen, dass bei Eingriffen in den Untergrund eine Aushubüberwachung unter gutachterlicher Aufsicht erforderlich ist.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---

**Bebauungsplanverfahren „Zwischen Sternplatz und Christophstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften in Tübingen  
mit Aufhebung von bestehendem Planungsrecht im künftigen Geltungsbereich**

19.04.2024

Auswertung Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB  
und § 3 Abs. 2 BauGB

	<p>Abfallgroßbehältern für Hausmüll und hausmüllähnliche gewerbliche Siedlungsabfälle mit 660 l oder 1.100 l Fassungsvermögen wird - auf Antrag - wöchentlich eingesammelt. Die Altpapiertonne wird in der Regel 4-wöchentlich eingesammelt. Der für die Abfuhr vorgesehene Wochentag wird vom Landkreis bekanntgegeben. Im Einzelfall oder für bestimmte Abfuhrbereiche kann ein längerer oder kürzerer Abstand für die regelmäßige Abfuhr festgelegt werden.</p> <p>(2) Die zugelassenen Abfallbehälter müssen von den nach §3 Abs. 1 und 2 Berechtigten und Verpflichteten am Abfuhrtag bis spätestens 6.00 Uhr mit geschlossenem Deckel am Rand des Gehweges oder, soweit ein solcher nicht vorhanden ist, am äußersten Straßenrand bereitgestellt sein. Fahrzeuge und Fußgängerinnen und -gänger dürfen nicht behindert oder gefährdet werden. Die Entleerung muss ohne Schwierigkeiten und ohne Zeitverlust möglich sein. Nach der Entleerung sind die Abfallbehälter unverzüglich wieder zu entfernen. Nicht zugelassene bzw. nicht angemeldete Abfallbehälter dürfen nicht zur Abfuhr bereitgestellt werden. Die Abfälle sind in den dem jeweiligen Haushalt oder Grundstück zugeordneten Abfallbehälter bereitzustellen. Ausgenommen hiervon sind zugelassene Behältergemeinschaften nach § 13 Abs. 6 b.</p> <p>(3) Abfallgroßbehälter mit 660 l und 1.100 l Füllraum sind so aufzustellen, dass sie ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust entleert oder abgeholt werden können. Die vorgesehenen Standplätze müssen einen festen Untergrund und einen verkehrssicheren Zugang haben, auf dem die Behälter leicht bewegt werden können. Der Landkreis kann im Einzelfall geeignete Standplätze bestimmen.</p>	
--	---	--

**Bebauungsplanverfahren „Zwischen Sternplatz und Christophstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften in Tübingen  
mit Aufhebung von bestehendem Planungsrecht im künftigen Geltungsbereich**

19.04.2024

Auswertung Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB  
und § 3 Abs. 2 BauGB

	<p>(4) Sind Straßen, Wege oder Teile davon mit den Sammelfahrzeugen nicht befahrbar oder können Grundstücke nur mit unverhältnismäßigem Aufwand angefahren werden, so haben die Berechtigten und Verpflichteten nach § 3 Abs. 1 und 2 die Abfallbehälter an eine durch die Sammelfahrzeuge jederzeit erreichbare Stelle zu bringen. Der Landkreis kann die für die Sammelfahrzeuge erreichbare Stelle bestimmen.</p>	
<p>5) Nachbarschaftsverband Reutlingen – Tübingen vom 04.04.2024</p>	<p><u>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:</u> Der Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen nimmt im Rahmen der Beteiligung zum im Betreff genannten Bauleitplanverfahren wie folgt Stellung: Gegenüber der Planung bestehen keine Bedenken. Die Berichtigung des Flächennutzungsplans erfolgt nach Abschluss des Verfahrens. Die Anpassung wird voraussichtlich durch die Darstellung einer gemischten Baufläche vorgenommen werden.</p> <p>Ergänzend noch folgende, redaktionelle Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in den Unterlage wird teilweise nicht auf die aktuellste FNP-Fassung verwiesen (Vorlage 9/2024 S. 4, Begründung S. 6 und 7). Aktueller Stand ist Dezember 2023.</li> <li>• Begründung S. 7: Die Abbildung zeigt nicht den FNP des Nachbarschaftsverbands. Es scheint sich um einen GIS-Screenshot zu handeln.</li> </ul>	<p>Die Begründung wird entsprechend der Stellungnahme aktualisiert. Die Änderungen sind ausschließlich redaktionell und haben keine Auswirkung auf die Notwendigkeit einer erneuten öffentlichen Auslegung.</p>
<p>6) Netze BW GmbH vom 14.03.2024</p>	<p><u>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:</u> Sehr geehrte Damen und Herren, im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgungsanlagen. Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Abschließend bitten wir, uns nicht weiter am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Bebauungsplanverfahren „Zwischen Sternplatz und Christophstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften in Tübingen  
mit Aufhebung von bestehendem Planungsrecht im künftigen Geltungsbereich**

19.04.2024

Auswertung Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB  
und § 3 Abs. 2 BauGB

	Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	
7) PLEdoc GmbH vom 07.03.2024	<p><u>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:</u>                  Sehr geehrte Damen und Herren,                  wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen</li> <li>• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</li> <li>• Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg</li> <li>• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li> <li>• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</li> <li>• Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li> <li>• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li> </ul> <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.                  Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.                  Mit freundlichen Grüßen</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Bebauungsplanverfahren „Zwischen Sternplatz und Christophstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften in Tübingen  
mit Aufhebung von bestehendem Planungsrecht im künftigen Geltungsbereich**

19.04.2024

Auswertung Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB  
und § 3 Abs. 2 BauGB

		
<p>8) Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe, Bergbau (LGRB) vom 04.04.2024</p>	<p><u>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:</u> <b>B Stellungnahme</b> Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben. <u>Geotechnik</u> Das 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, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm mit im</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Folgender Text wird in den Hinweisen mit aufgenommen: „Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Dieser überlagert vermutlich das im tieferen Untergrund anstehende Festgestein der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant</p>

**Bebauungsplanverfahren „Zwischen Sternplatz und Christophstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften in Tübingen  
mit Aufhebung von bestehendem Planungsrecht im künftigen Geltungsbereich**

19.04.2024

Auswertung Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB  
und § 3 Abs. 2 BauGB

	<p>Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Dieser überlagert vermutlich das im tieferen Untergrund anstehende Festgestein der Grabfeld-Formation (Gipskeuper).</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wirtschaftlich 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 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><u>Boden</u></p> <p>Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind und davon ausgegangen werden kann, dass diese weitestgehend anthropogen verändert wurden, sind aus</p>	<p>sein.“ Die Änderungen sind ausschließlich redaktionell und haben keine Auswirkung auf die Notwendigkeit einer erneuten öffentlichen Auslegung.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--

**Bebauungsplanverfahren „Zwischen Sternplatz und Christophstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften in Tübingen  
mit Aufhebung von bestehendem Planungsrecht im künftigen Geltungsbereich**

19.04.2024

Auswertung Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB  
und § 3 Abs. 2 BauGB

	<p>bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><u>Mineralische Rohstoffe</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><u>Grundwasser</u> 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 hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Das Planungsvorhaben liegt nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen Bereichen sensibler Grundwassernutzungen. Die hydrogeologischen und oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnisse können dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) und LGRBwissen sowie dem Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) entnommen werden. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</p> <p><u>Bergbau</u> 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 künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p> <p><u>Geotopschutz</u> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---	---

**Bebauungsplanverfahren „Zwischen Sternplatz und Christophstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften in Tübingen  
mit Aufhebung von bestehendem Planungsrecht im künftigen Geltungsbereich**

19.04.2024

Auswertung Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB  
und § 3 Abs. 2 BauGB

	<p><u>Allgemeine Hinweise</u> Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="https://www.lgrb-bw.de">https://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>9) Regierungspräsidium Stuttgart, Denkmalpflege vom 03.04.2024</p>	<p><u>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:</u> Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange! Im Plangebiet sind nach aktuellem Wissensstand keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Wir bitten Sie dennoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planunterlagen aufzunehmen. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Kenntnislage, dass im Plangebiet nach aktuellem Wissensstand nicht mit archäologischen Kulturdenkmalen zu rechnen ist, wird der Hinweis nicht aufgenommen. Unabhängig von diesem Bebauungsplan gelten die entsprechenden Fachgesetze.</p>

**Bebauungsplanverfahren „Zwischen Sternplatz und Christophstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften in Tübingen  
mit Aufhebung von bestehendem Planungsrecht im künftigen Geltungsbereich**

19.04.2024

Auswertung Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB  
und § 3 Abs. 2 BauGB

<p>10) Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigung vom 05.03.2024</p>	<p><u>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:</u> Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für Ihr Anschreiben. Damit wir für Sie tätig werden können, bitten wir Sie den beigefügten Antrag auszufüllen, zu unterschreiben und mit Lageplänen an uns zurück zu senden. 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. 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. Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter <a href="http://www.rp-stuttgart.de">www.rp-stuttgart.de</a> (-&gt;Service-&gt;Formulare und Merkblätter) gefunden werden. Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zur Zeit mind.55 Wochen ab Auftragseingang. Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Bitte sehen Sie von Nachfragen diesbezüglich ab. Weiterhin weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass sich aufgrund der VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABl. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf</p>	<p>Eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern wurde beauftragt. Mit Ergebnissen ist ab Ende Mai 2024 zu rechnen. Die Ergebnisse sind für diesen Bebauungsplan irrelevant, das die Fläche bereits bebaut ist und die Ergebnisse unabhängig von diesem Bebauungsplan zu beachten sind.</p>
---	--	--

**Bebauungsplanverfahren „Zwischen Sternplatz und Christophstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften in Tübingen  
mit Aufhebung von bestehendem Planungsrecht im künftigen Geltungsbereich**

19.04.2024

Auswertung Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB  
und § 3 Abs. 2 BauGB

	<p>die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken. Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen. Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung. Mit den besten Grüßen</p>	
<p>11) Regierungspräsidium Tübingen vom 05.04.2024</p>	<p><u>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:</u> <b>1. Belange der Raumordnung / Bauleitplanung</b> <u>Raumordnung - Einzelhandel</u> Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Tübingen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zwischen Sternplatz und Christophstraße“. Als Art der Nutzung werden Allgemeine Wohngebiete und Urbane Gebiete festgesetzt. In den Urbanen Gebieten sind gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auch Einzelhandelsbetrieb zulässig, sofern sie nicht dem Regime des § 11 Abs. 3 BauNVO unterfallen. Das Plangebiet liegt nicht im zentralörtlichen Versorgungskern aber in einer sonstigen städtebaulich integrierten Lage. Nach Ansicht der höheren Raumordnungsbehörde lässt die Planung aufgrund der Lage des Plangebiets keine negativen raumordnerischen Wirkungen i.S.d. Plansatz 2.4.3.2 Z (8) des Regionalplans Neckar-Alb erwarten. Aus Sicht des Einzelhandels bestehen somit keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Planung.</p> <p><b>2. Belange des Hochwasserschutzes</b></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Bebauungsplanverfahren „Zwischen Sternplatz und Christophstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften in Tübingen  
mit Aufhebung von bestehendem Planungsrecht im künftigen Geltungsbereich**

19.04.2024

Auswertung Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB  
und § 3 Abs. 2 BauGB

	<p>Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan "Zwischen Sternplatz und Christophstraße" in Tübingen bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) betroffen ist. Direktlink: <a href="https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/q/vkmDY28z14tk251W5fTzr">https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/q/vkmDY28z14tk251W5fTzr</a> 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. 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. Im Internet sind unter <a href="http://www.hochwasserbw.de">www.hochwasserbw.de</a> Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risikobewusst planen und bauen“ erhältlich. Die Ergebnisse der HWGK können bei der Landesanstalt für Umwelt als Download unter der E-Mail <a href="mailto:Hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de">Hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de</a> angefragt werden.</p>	<p>In den Hinweisen wird aufgenommen, dass sich der gesamte Planbereich im HQextrem Bereich befindet und entsprechende Regelungen zu beachten und Vorkehrungen zu treffen sind. Die Änderungen ist ausschließlich redaktionell und hat keine Auswirkung auf die Notwendigkeit einer erneuten öffentlichen Auslegung.</p>
<p>12) Regionalverband Neckar-Alb vom 02.04.2024</p>	<p><u>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:</u> Sehr geehrte Damen und Herren, mit dem o. g. Bebauungsplan wird ein innerörtliches Quartier überplant, um gemischte Nutzungsstrukturen zu gewährleisten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Bebauungsplanverfahren „Zwischen Sternplatz und Christophstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften in Tübingen  
mit Aufhebung von bestehendem Planungsrecht im künftigen Geltungsbereich**

19.04.2024

Auswertung Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB  
und § 3 Abs. 2 BauGB

	<p>Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt und dem entsprechend im Regionalplan nachrichtlich als Siedlungsfläche übernommen. Regionalplanerische Belange werden von dem Vorhaben nicht berührt. Es bestehen keine Bedenken. Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer digitalen Planfertigung nach Inkrafttreten. Mit freundlichen Grüßen</p>	
<p>13) Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Tübingen vom 27.03.2024</p>	<p><u>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:</u> Sehr geehrte Damen und Herren, seitens des Amtes bestehen keine Einwendungen. Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>14) Zweckverband ÖPNV im Ammertal vom 06.03.2024</p>	<p><u>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:</u> Sehr geehrte Damen und Herren, herzlichen Dank für die Übersendung der Unterlagen zur Beteiligung zum Bebauungsplanentwurf. Der Zweckverband ÖPNV im Ammertal hat aufgrund der großen räumlichen Distanz und der nicht zu erwartenden Berührungspunkte mit dem Bahnbetrieb keine Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf "Zwischen Sternplatz und Christophstraße" abzugeben. Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>15) Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung (BWV) vom 05.03.2024</p>	<p><u>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:</u> Sehr geehrte Damen und Herren, im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben. Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Bebauungsplanverfahren „Zwischen Sternplatz und Christophstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften in Tübingen  
mit Aufhebung von bestehendem Planungsrecht im künftigen Geltungsbereich**

19.04.2024

Auswertung Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB  
und § 3 Abs. 2 BauGB

Person	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<p>1) vom 19.03.2024</p>	<p><u>Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB:</u> Die von der Stadt Tübingen vorgeschlagene Aufwertung und Durchmischung des Quartiers mit sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, begrüßen wir. Wir verweisen jedoch in diesem Zusammenhang auf den starken Zuzug junger Familien in den letzten Jahren. Die Zahl der besonders schutzbedürftigen Kinder ist dadurch sprunghaft angestiegen und muss bei der städtebaulichen Neuordnung Berücksichtigung finden, insbesondere was die Nachtruhe betrifft. Die Polizeiverordnung der Stadt Tübingen verbietet zwar, in der Zeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr die Nachruhe anderer mehr als nach den Umständen vermeidbar zu stören, es erscheint uns jedoch hier als zwingend erforderlich, Aussengastronomie oder Veranstaltungen im Aussenbereich in dieser Zeit von 22.00 Uhr und 6.00 Uhr vollständig zu untersagen. Nur so kann aus unserer Sicht die Vorgabe erreicht werden, dass das Wohnen nicht wesentlich gestört werden darf. Außerdem verweisen wir darauf, dass zahlreiche Gebäude eine äußerst schlechte Bausubstanz im Hinblick auf Lärmschutz aufweisen. Daher legen wir Wert darauf, dass bei neu hinzu kommenden, mit Lärm verbundenen sozialen, kulturellen und gewerblichen Nutzungen durch die Verursacher entsprechende bauliche Veränderungen der jeweiligen Gebäude zu erbringen bzw. nachzurüsten sind. Und noch ein Hinweis zur Begründung des Bebauungsplans. Im Abschnitt 3.1 fehlt noch, dass auch das Gebäude Eugenstraße 29 zur Ulrichstraße hin mit Balkonen die Baugrenze überschreitet.</p>	<p>Die Universitätsstadt Tübingen ist sich der Bedeutung des Lärmschutzes bewusst. Daher wird der Belang des Lärmschutzes bei den bauleitplanerischen Tätigkeiten intensiv betrachtet. Dies geschieht durch eine umfassende Umsetzung aller relevanten gesetzlichen Bestimmungen und Vorschriften.</p> <p>Aufgrund der zentralen Lage des Sternplatzes in der Tübinger Südstadt, unweit der Spielstätte des Landestheaters Tübingen (LTT), soll der Bereich zwischen Volkspark und Sternplatz neben Wohnnutzungen auch anderen Nutzungen Raum geben. Insbesondere die belebten Kreuzungs- und Eckpositionen am Sternplatz und im Bereich der Eberhardskirche sind für gewerbliche, soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, geeignet. Urbane Gebiete nach § 6a BauNVO dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Ein gesundes Wohnen ist im urbanen Gebiet nach Ansicht des Normgebers der BauNVO auch für Kinder gewährleistet.</p> <p>In den vier Eckbereichen sind im Erdgeschoss Wohnnutzungen in Räumen, welche an der Straßenseite liegen, ausgeschlossen (siehe Planzeichnung). Für die Erdgeschosszone bieten sich in diesen vier Bereichen für die Öffentlichkeit zugängliche Nutzungen an, die der Belebung des Quartiers dienen und Funktionen der Nahversorgung übernehmen können. Auch die angrenzende bestehende Wohnbebauung gewinnt durch eine belebte Erdgeschosszone in diesem Bereich an Wohnqualität. Die Gebäude in der Eugenstraße 29 (bei der Eberhardskirche) und in der Eugenstraße 49 (Sternplatz) befinden sich an einem Platz, was eine Begrenzung von Wohnnutzung im EG ebenfalls begründet. Des Weiteren befinden sich in allen vier Eckbereichen schon jetzt gewerbliche Einrichtungen. Oberhalb des Erdgeschosses sind Wohnnutzungen zulässig.</p> <p>Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass die geltenden Gesetze und Verordnungen zum Schutz vor Lärmimmissionen eingehalten werden. Diese Prüfung obliegt der im Einzelfall zuständigen Behörde.</p>

**Bebauungsplanverfahren „Zwischen Sternplatz und Christophstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften in Tübingen  
mit Aufhebung von bestehendem Planungsrecht im künftigen Geltungsbereich**

19.04.2024

Auswertung Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB  
und § 3 Abs. 2 BauGB

Person	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	<p><u>Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB:</u> Keine.</p>	<p>Der Hinweis zur Baugrenzenüberschreitung im Bestand ist korrekt. Die Begründung unter Punkt 3.1 wird angepasst. Die Änderung ist ausschließlich redaktionell und hat keine Auswirkung auf die Notwendigkeit einer erneuten öffentlichen Auslegung.</p>
<p>2) vom 09.12.2023</p>	<p><u>Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB:</u> Wir sind Miteigentümer des Flurstücks 5691/12. Wesentlich für die Wohnqualität des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist für uns neben der von Ihnen genannten Urbanität und Vielfältigkeit auch der Erhalt der wenigen verbliebenen kleinen Gärten im Blockinnern, die wir keineswegs als Baulücken und Brachflächen sehen, sondern als wertvolle Ausgleichs- und Freiräume. Daher möchten wie Sie schon vorab darauf hinweisen, dass für uns bei einer Abwägung zwischen Verdichtung und Sicherung von ökologisch und klimatisch bedeutsamen Grünflächen auch langfristig ein Verkauf dieses Flurstücks auf keinen Fall in Frage kommt.</p>	<p>Der Bebauungsplan verfolgt ebenfalls das Ziel, die im blockinnenliegenden Bereiche nicht zu bebauen. Die bestehende Bebauung in zweiter Reihe wird planungsrechtlich gesichert, jedoch ist weitere Bebauung in zweiter Reihe nicht vorgesehen. Jedoch werden die rückwärtigen Baugrenzen nach hinten hin um wenige Meter verschoben, um auf die geänderten Wohnbedürfnisse einzugehen. Auf die Funktion einer begrünten Fläche im blockinnenliegenden Bereich hat dies aber keine Auswirkungen.</p>
<p>3) vom 22.03.2024</p>	<p><u>Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB:</u> Stellungnahme: Sehr geehrte Damen und Herren Tübingen ist eine lebenswerte Stadt, und ich komme seit Zeiten in die Südstadt, kenne also das Quartier ganz gut. Der Bebauungsplan „Zwischen Sternplatz und Christophstraße“ ist an und für sich eine gute Sache, um in einem gewachsenen Quartier zu regulieren, dass keine „Bausünden“ entstehen. Der Plan hat aber an einer Stelle einen erheblichen Schwachpunkt, nämlich die Festschreibung, dass die Eckhäuser die Ladenflächen im EG erhalten müssen. Es geht um die Bemerkung „AW:</p>	<p>Die genannten Eckpositionen bieten eine hervorragende Möglichkeit für Einzelhandelsnutzungen. Aktuell ist bereits Einzelhandel dort vorhanden, und die Universitätsstadt Tübingen strebt an, diesen Zustand zu erhalten. Das Ziel ist es, ein belebtes und gemischt genutztes Quartier zu schaffen, in dem Waren des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß erreichbar sind.</p> <p>Aufgrund der zentralen Lage des Sternplatzes in der Tübinger Südstadt, unweit der Spielstätte des Landestheaters Tübingen (LTT), soll der Bereich zwischen Volkspark und Sternplatz neben Wohnnutzungen auch anderen Nutzungen Raum geben. Insbesondere die belebten Kreuzungs- und Eckpositionen am Sternplatz</p>

**Bebauungsplanverfahren „Zwischen Sternplatz und Christophstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften in Tübingen  
mit Aufhebung von bestehendem Planungsrecht im künftigen Geltungsbereich**

19.04.2024

Auswertung Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB  
und § 3 Abs. 2 BauGB

Person	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	<p>Ausschluss von Wohnnutzungen im EG in Räumen welche an der Straßenseite liegen Siehe Festsetzungen“.</p> <p>Prinzipiell ist der Grundgedanke der urbanen lokalen Versorgung sicherlich gut, nur über einen Bebauungsplan der falsche Lösungsansatz. Kleine Läden die vor 100 Jahren in den Wohnhäusern integriert wurden, sind heute leider nur in ganz seltenen Fällen (z.B. Bäcker) noch einigermaßen zur Nahversorgung wirtschaftlich zu betreiben, vor allem dann, wenn in lauffähiger Nähe große Vollsortimenter angesiedelt sind. Würde man also Hausbesitzer zwingen diese Ladenflächen zu erhalten, dann geschieht das zum Nachteil der Eigentümer. Dies stellt für die Eigentümer einen enormen wirtschaftlichen Schaden dar, da Wohnraum wesentlich besser vermarktet werden kann. Die Frage des Bestandschutzes der im Grundbuch eingetragenen Nutzung ist dabei noch offen, Rechtsstreit entsprechend vorprogrammiert. Da bisher im Umfeld viele dieser nicht mehr rentablen Ladenflächen zu Wohnraum gewandelt wurden, ist fraglich wie weit das dann haltbar ist.</p> <p>Gewonnen ist mit dieser Festschreibung „AW“ sowieso nichts, denn letztendlich sind dann in diesen „Läden“ höchstens irgendwelche Büros oder Agenturen, die der Öffentlichkeit nur wenig Nutzen bringen – Beispiele finden sich im Quartier genug, und leerstehende Läden leider auch.</p> <p>Die „Laufzeit“ eines Bebauungsplanes ist im allgemeinen sehr lange, oft viele Jahrzehnte. In dieser Zeit wird sich viel im gesellschaftlichen, und auch bezüglich geänderter gesetzlicher Auflagen wandeln. Es ist meiner Meinung nach eine unzumutbare Bürde gegenüber den Hauseigentümern ihnen die Erhaltung von Ladenflächen die heute, oder vielleicht morgen nicht mehr wirtschaftlich sind vorzuschreiben. Es gibt andere und effizientere Stellschrauben für Stadtentwicklung (z.B. Anreize), die</p>	<p>und im Bereich der Eberhardskirche sind für gewerbliche, soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, geeignet. Urbane Gebiete nach § 6a BauNVO dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die genannte Festsetzung dient diesem Ziel.</p> <p>In den vier Eckbereichen sind im Erdgeschoss Wohnnutzungen in Räumen, welche an der Straßenseite liegen, ausgeschlossen (siehe Planzeichnung). Für die Erdgeschosszone bieten sich in diesen vier Bereichen für die Öffentlichkeit zugängliche Nutzungen an, die der Belebung des Quartiers dienen und Funktionen der Nahversorgung übernehmen können. Auch die angrenzende bestehende Wohnbebauung gewinnt durch eine belebte Erdgeschosszone in diesem Bereich an Wohnqualität. Die Gebäude in der Eugenstraße 29 (bei der Eberhardskirche) und in der Eugenstraße 49 (Sternplatz) befinden sich an einem Platz, was einen Ausschluss von Wohnnutzung im EG ebenfalls begründet. Des Weiteren befinden sich in allen vier Eckbereichen schon jetzt gewerbliche Einrichtungen. Oberhalb des Erdgeschosses sind Wohnnutzungen zulässig.</p> <p>Eine Nutzungseintragung im Grundbuch führt nicht zu einem Recht ein Gebäude entsprechend dieser Eintragung zu nutzen. Die Stadt Tübingen kann gemäß ihrer hoheitlichen Aufgabe und entsprechend den baulichen Entwicklungen und städtebaulichen Erfordernissen in einem Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung neu festsetzen. Ein „enormer“ wirtschaftlicher Schaden für die Eigentümer entsteht nicht.</p> <p>Neben Einzelhandelsbetrieben sind weitere Nutzungen zulässig. Praxis- oder Büronutzungen stehen der vorliegenden Festsetzung nicht entgegen.</p>

**Bebauungsplanverfahren „Zwischen Sternplatz und Christophstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften in Tübingen  
mit Aufhebung von bestehendem Planungsrecht im künftigen Geltungsbereich**

19.04.2024

Auswertung Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB  
und § 3 Abs. 2 BauGB

Person	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	<p>kurzfristiger an die jeweilige Situation angepasst werden können, um das Ziel einer Nahversorgung und urbanen Stadt zu erhalten.</p> <p>Eine Anregung, dass Ladenflächen möglichst erhalten werden sollen wäre tragbar, aber eine generelle Vorschrift zur Erhaltung ist gesellschaftlich nicht tragbar. Mögliche Käufer der Zukunft schreckt dies ab, damit ist städtebaulich nichts gewonnen.</p> <p>Ich schlage ihnen vor diesen Passus des Bebauungsplanes entsprechend zu ändern. Vielen Dank</p> <p><u>Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB:</u> Keine.</p>	
4) vom 05.04.2024	<p><u>Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB:</u> <b>Einspruch zum Bebauungsplanentwurf „Zwischen Sternplatz und Christophstraße“</b></p> <p>Als betroffener Eigentümer der Wohnung mit teilweise Gewerbefläche im Gebäude der Eugenstr. 29 ergeben sich durch diesen Bebauungsplanentwurf gravierende Nachteile in Bezug auf die wirtschaftliche Nutzung und meine private Lebenssituation. Momentan ist meine Hochparterre-Wohnung als Wohnung mit teilweise gewerblicher Nutzung (Kiosk) befristet vermietet und es laufen bereits Verhandlungen mit neuen Mietern, die es genau so nutzen werden. Da die Südstadt in diesem Bereich maßgeblich von den beiden historischen Eckgebäuden geprägt wird, widerspricht es dem historischen Charakter hier den gleichen Maßstab in Bezug auf eine ausschließliche Gewerbenutzung wie bei</p>	<p>Die genannten Eckpositionen bieten eine hervorragende Möglichkeit für Einzelhandelsnutzungen. Aktuell ist bereits Einzelhandel dort vorhanden, und die Universitätsstadt Tübingen strebt an, diesen Zustand zu erhalten. Das Ziel ist es, ein belebtes und gemischt genutztes Quartier zu schaffen, in dem Waren des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß erreichbar sind.</p> <p>Aufgrund der zentralen Lage des Sternplatzes in der Tübinger Südstadt, unweit der Spielstätte des Landestheaters Tübingen (LTT), soll der Bereich zwischen Volkspark und Sternplatz neben Wohnnutzungen auch anderen Nutzungen Raum geben. Insbesondere die belebten Kreuzungs- und Eckpositionen am Sternplatz und im Bereich der Eberhardskirche sind für gewerbliche, soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, geeignet. Urbane Gebiete nach § 6a BauNVO dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.</p>

**Bebauungsplanverfahren „Zwischen Sternplatz und Christophstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften in Tübingen  
mit Aufhebung von bestehendem Planungsrecht im künftigen Geltungsbereich**

19.04.2024

Auswertung Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB  
und § 3 Abs. 2 BauGB

Person	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	<p>Neubauten festzulegen. Für die beiden Neubauten in Ecklagen (Volksbank und Neubau) ist eine verpflichtende Gewerbenutzung nachvollziehbar, weil sie ebenerdig barrierefrei sind, über diverse Stellplätze bzw. TG mit Aufzug verfügen, und den geeigneten Raum- bzw. Flächenzuschnitt aufweisen. Diese Faktoren treffen auf die zwei historischen Eckgebäuden einfach nicht zu (Hochparterre mit mehreren Stufen, keine Parkplätze und als Wohnung im Grundbuch so genehmigt und erbaut). Eine bauliche Nachrüstung ist nicht möglich und wirtschaftlich untragbar. Zudem würden solche Maßnahmen auch dem schönen Charakter dieser historischen Eckhäuser erheblichen Schaden. Die Grundversorgung der Südstadt und auch Altstadt ist durch die großen Einkaufszentren in direkter Umgebung bestens gedeckt und die Nachfrage nach kleineren Ladeneinheiten so gut wie nicht vorhanden, was auch der Leerstand in der Eisenbahnstraße so wie im hiesigen Quartier zeigt. Die Möglichkeit der Wohnraumnutzung angesichts der allgemeine Wohnungsnot in Tübingen ist daher sinnvoll und für die Eigentümer auch eine wirtschaftliche Grundlage, die auch im Grundbuchamt verankert ist. Auch die Möglichkeit der kombinierten Wohnungs- und Gewerbenutzung z. Bsp. für Therapiezwecke, Bildungsmöglichkeiten oder Büroräume sollte beibehalten werden, weil das die Chance zu Vermietung erhöht. Beim damaligen Erwerb des Eckgebäudes Eugenstr. 29 war diese im Grundbuch verankerte doppelte Nutzungsmöglichkeit für mich ein ausschlaggebendes Kaufargument – da meine Existenz, als alleinstehende und freiberufliche Dozentin, von dieser doppelten Nutzungsmöglichkeit abhängt. Vorsorglich möchte ich schon jetzt darauf hinweisen, dass bei einer solchen erheblichen Missachtung meines Bestandsschutzes, und der hieraus resultierenden wirtschaftlichen Einschränkung, sämtliche juristischen Möglichkeiten und Schadensersatzforderungen ausgeschöpft werden. Eine faire und ausgewogene Lösung würde m.E. nur die planrechtliche Festlegung für zukünftige Neubauten unter Beachtung des Bestandsschutzes der</p>	<p>In den vier Eckbereichen sind im Erdgeschoss Wohnnutzungen in Räumen, welche an der Straßenseite liegen, ausgeschlossen (siehe Planzeichnung). Für die Erdgeschosszone bieten sich in diesen vier Bereichen für die Öffentlichkeit zugängliche Nutzungen an, die der Belebung des Quartiers dienen und Funktionen der Nahversorgung übernehmen können. Auch die angrenzende bestehende Wohnbebauung gewinnt durch eine belebte Erdgeschosszone in diesem Bereich an Wohnqualität. Die Gebäude in der Eugenstraße 29 (bei der Eberhardskirche) und in der Eugenstraße 49 (Sternplatz) befinden sich an einem Platz, was einen Ausschluss von Wohnnutzung im EG ebenfalls begründet. Des Weiteren befinden sich in allen vier Eckbereichen schon jetzt gewerbliche Einrichtungen. Oberhalb des Erdgeschosses sind Wohnnutzungen zulässig. Hochparterre mit mehreren Stufen stehen einer gewerblichen Nutzung nicht generell entgegen.</p> <p>Eine Nutzungseintragung im Grundbuch führt nicht zu einem Recht ein Gebäude entsprechend dieser Eintragung zu nutzen. Die Stadt Tübingen kann gemäß ihrer hoheitlichen Aufgabe und entsprechend den baulichen Entwicklungen und städtebaulichen Erfordernissen in einem Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung neu festsetzen. Ein „enormer“ wirtschaftlicher Schaden für die Eigentümer entsteht nicht.</p> <p>Neben Einzelhandelsbetrieben sind weitere Nutzungen zulässig. Praxis- oder Büronutzungen stehen der vorliegenden Festsetzung nicht entgegen. Auch eine kombinierte Wohnungs- und Gewerbenutzung ist weiterhin möglich.</p> <p>Das Planungserfordernis zur Regulierung der Wohnnutzung besteht wie oben beschrieben für alle vier Eckgebäude unabhängig des Baualters. Eine gewerbliche Nutzung ist auch in den älteren Gebäuden bautechnisch möglich.</p>

**Bebauungsplanverfahren „Zwischen Sternplatz und Christophstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften in Tübingen  
mit Aufhebung von bestehendem Planungsrecht im künftigen Geltungsbereich**

19.04.2024

Auswertung Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB  
und § 3 Abs. 2 BauGB

Person	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	<p>historischen Eckgebäude darstellen. Im Vertrauen darauf, dass die Stadt Tübingen für alle Beteiligten eine gerechte Lösung findet, und die Schilderung in meinem Einspruch versteht und berücksichtigt, verbleibe ich mit freundlichen Grüßen</p> <p><u>Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB:</u> Keine.</p>	