

## **Beschlussvorlage**

zur Behandlung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt**

Vorberatung im: **Ortsbeirat Nordstadt**

---

**Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Westlicher Brahmweg“  
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und des Entwurfes der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss**

Bezug: 253/2009, 234/2009, 152/2009 und 207/2009

Anlagen: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 31.05.2010 (Anlage 1)  
Textliche Festsetzungen vom 31.05.2010 (Anlage 2)  
Begründung vom 31.05.2010 (Anlage 3)  
Vorhabens- und Erschließungspläne (Anlage 4)  
Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 5)

---

### **Beschlussantrag:**

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Westlicher Brahmweg“ und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 31.05.2010 werden gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

### **Ziel:**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westlicher Brahmweg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zusätzlichem Wohnraum auf den Flurstücken Flst. 2992/2, 2992/3 und 2992/4 im Sinne der Innenentwicklung geschaffen werden. Auf den Grundstücken am Brahmweg sollen 21 neue Wohnungen entstehen, von denen im Rahmen des Landeswohnraumförderungsprogramms 2009/10 15 Mietwohnungen gefördert werden sollen.

### **1. Begründung:**

#### **Anlass / Problemstellung**

In Tübingen besteht ein erheblicher Bedarf an kostengünstigem Mietwohnraum, weil die Bautätigkeit in diesem Bereich u. a. auch aufgrund fehlender Programmausstattung des Landes in den letzten Jahren sehr gering war. Verbunden mit einem Auslaufen der Belegungsbindung von bestehenden Sozialmietwohnungen hat dies in den vergangenen Jahren zu einer deutlichen Verringerung der Zahl der

Sozialmietwohnungen in der Stadt Tübingen geführt. Im Jahr 2009 wurde durch das Land Baden-Württemberg ein Landeswohnraumförderprogramm aufgelegt, durch das nun wieder eine größere Anzahl von Sozialmietwohnungen zeitnah realisiert werden kann. Die Stadt Tübingen hat zusammen mit Wohnungsbaugesellschaften daraufhin Grundstücke in der Stadt auf ihre Eignung für den Bau von gefördertem Mietwohnungsbau untersucht.

In Zusammenarbeit mit der Kreisbaugesellschaft Tübingen wurde im Frühjahr 2009 untersucht, inwieweit sich die im Eigentum des Unternehmens befindlichen Grundstücke westlich des Brahmwegs (Flst. 2992/2, Flst. 2992/3 und Flst. 2992/4) für die Errichtung von geförderten Wohnungen eignen. Auf den Grundstücken in der Tübinger Nordstadt befinden sich bereits Mehrfamilienhäuser, die in den Dachgeschossen um weitere Wohneinheiten ergänzt werden können. Zusätzlich können neue Wohngebäude zum einen auf einer bereits bebauten Garagenhoffläche und zum anderen auf einer bislang un bebauten Fläche geschaffen werden. Voraussetzung für die Umsetzung des Konzepts ist eine Änderung des Bauplanungsrechts. Durch die Planung werden die Grundstücke zusätzlich überbaut, so dass eine Ausweisung neuer Baufenster notwendig wird. Außerdem ist nach geltendem Bebauungsplan Nr. 142 „Wanne Teil I“, rechtskräftig seit 07.02.1960 der Ausbau der Dachgeschosse für Wohnen nicht möglich, da Dachaufbauten in den Anbauvorschriften zum Ortsbauplan „Wanne Teil I“ ausgeschlossen werden.

Zusätzlich zu 23 bereits bestehenden Wohnungen entstehen 15 Wohneinheiten in zwei Neubauten und weitere 6 Wohneinheiten durch Ausbau der bislang nicht genutzten Bestandsdächer. Die Gesamtzahl der Wohneinheiten am westlichen Brahmweg steigt damit auf 44.

## **2. Sachstand**

### **2.1. Aufstellungsbeschluss und frühzeitiges Beteiligungsverfahren**

Der Gemeinderat hat am 20.07.2009 beschlossen, für die Flurstücke Flst. 2992/2, 2992/3 und 2992/4 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westlicher Brahmweg“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen. Gleichzeitig wurde beschlossen, ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 25. Juli 2009 im Schwäbischen Tagblatt in Form einer Planauslage in der Zeit vom 27. Juli bis einschließlich 18. September 2009 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.07.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 18.09.2009 aufgefordert.

Aus der Öffentlichkeit gingen insgesamt 22 Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern zu dem Vorhaben ein. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 3 Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren werden unter 2.3 und 2.4 thematisch zusammengefasst behandelt.

### **2.2. Überarbeitung der Planung und weitere Beteiligung der Öffentlichkeit**

Nach Auswertung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden folgende Planänderungen vorgenommen:

- Das geplante Gebäude an der Hartmeyerstraße, das den vorhandenen Garagenbau ersetzen soll, wurde um das oberste Staffelgeschoss reduziert, so dass zur Hartmeyerstraße nur noch drei statt vier Geschosse in Erscheinung treten. Die aktualisierte Planung für den Neubau sah

weiterhin ein Flachdach vor, das die Firsthöhe des östlich benachbarten Gebäudes Hartmeyerstraße 23/25 aufnahm.

- Durch den Verzicht auf ein Geschoss hat sich die Zahl der neu geplanten Wohnungen im Gesamtvorhaben von ursprünglich 23 auf 21 verringert.
- Außerdem wurde die ursprünglich zweigeschossige Tiefgarage auf eine Ebene reduziert, so dass die städtebauliche Wirkung auf den Brahmweg wesentlich verbessert wurde.

Die Ergebnisse dieser Überarbeitung wurden der Öffentlichkeit in einer Informationsveranstaltung am 18.11.2009 vorgestellt, an der ca. 100 Bürgerinnen und Bürger teilnahmen.

In der Veranstaltung wurde die Reduzierung der Tiefgarage positiv zur Kenntnis genommen. Bedenken bestanden vor allem gegen die Flachdächer, die sich nicht in das Umfeld einfügen würden. Es wurde vorgeschlagen, das Vorhaben im Gestaltungsbeirat zu behandeln. Grundsätzlich wurde die Tauglichkeit des Gebietes Wanne für Maßnahmen der Innenentwicklung bezweifelt.

Das Vorhaben wurde am 10. Dezember 2009 im Gestaltungsbeirat behandelt. Das Gremium bescheinigte dem Projekt zwar hohe gestalterische Qualität, forderte aber auch eine stärkere Einpassung in die städtebauliche Identität der Umgebung. "Der Ersatz der eingeschossigen Garage an der Hartmeyerstraße durch ein dreigeschossiges Gebäude, das sowohl der Straße wie auch den talseits liegenden Höfen einen besseren räumlichen Halt und Abschluss gibt", wurde im Protokoll positiv bewertet. Kritisch beurteilt wurde „die beabsichtigte durchgehende Änderung der bisher flach geneigten Satteldächer zu flach gedeckten Staffelgeschossen (...), da Charakter und Identität der Siedlung wesentlich durch geneigte Dächer geprägt werden“.

Die Anregungen aus der Öffentlichkeitsveranstaltung und die Hinweise des Gestaltungsbeirates haben zu einer erneuten Überarbeitung der Planung geführt.

- Dabei wurde vor allem die Dachgestaltung an die vorhandene Bebauung angepasst. Statt der Staffelgeschosse mit Flachdach wurden flach geneigte Satteldächer mit durchgehenden Gauben gewählt, die die Ansprüche an eine möglichst ruhige Dachlandschaft erfüllen.

Am 28. April 2010 wurden die Anwohnerinnen und Anwohner erneut durch eine öffentliche Informationsveranstaltung über den Planungsstand informiert. An dieser weiteren Veranstaltung nahmen ca. 40 Anwohnerinnen und Anwohner teil.

Kritik wurde weiterhin an der Höhe des Gebäudes Hartmeyerstraße sowie an der Gestaltung der geplanten Dachgauben geäußert. Bedenken bestanden zudem gegen eine zu große Zunahme von Wohnungen im Bereich der Wanne und gegen eine verkehrliche Verschlechterung in der Hartmeyerstraße. Es wurde hinterfragt, warum überhaupt auf der Wanne neu gebaut werden sollte. Die anwesenden Bürgerinnen und Bürger wiesen darauf hin, dass die vorgebrachten Aspekte sich nicht gegen die Schaffung geförderten Mietwohnungsbaus richteten.

Die Anregungen wurden erneut geprüft und folgendermaßen bei der Weiterbearbeitung berücksichtigt.

- Das südseitige Sockelgeschoss des Neubaus Hartmeyerstraße wurde durch Geländemodellierung stark in der Höhe reduziert. Das Gebäude entwickelt im aktuellen Entwurf auch talseitig dreigeschossige Wirkung.

- Der Neubau am Luise-Wetzel-Weg wurde stärker ins Gelände eingepasst. Die Höhen der drei unteren Gebäudeteile (Brahmsweg 6, 8 und Neubau) stufen sich nun gleichmäßig ab. Dadurch konnte die Höhenwirkung des Neubaus insgesamt reduziert werden.

### **2.3. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit**

#### **Verfahren**

Das Bebauungsplanverfahren sei heimlich hinter dem Rücken der Betroffenen eingeleitet worden. Außerdem sei die Beteiligung in zu kurzer Zeit und in den Ferien durchgeführt worden. Es sei nicht hinnehmbar, dass die Anwohner nicht persönlich angeschrieben worden seien. Weil das Verfahren unter Zeitdruck stattfinde, sei keine Sachprüfung möglich. Weiterhin sei eine angemessene Abwägung privater und öffentlicher Belange nicht erkennbar.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Der Planungsausschuss hat am 20. Juli 2009 die Aufstellung des Bebauungsplans „Westlicher Brahmsweg“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB und die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit in Bebauungsplanverfahren erfolgt durch öffentliche Bekanntmachung in der Tageszeitung. In Bebauungsplanverfahren sieht das Gesetz, anders als z. B. im Baugenehmigungsverfahren, keine persönlichen Anschreiben vor. Angesichts der Ferienzeit wurde das frühzeitige Teilnahmeverfahren, das erste Planungsüberlegungen zum Inhalt hat, statt normalerweise in zwei Wochen innerhalb eines verlängerten Zeitraums von 8 Wochen durchgeführt. Obwohl die frühzeitige Beteiligung in Verfahren nach § 13 a BauGB rechtlich nicht notwendig ist und verfahrensverlängernd wirkt, wurde sie durchgeführt, um eine angemessene Öffentlichkeitsbeteiligung bei diesem Vorhaben im Innenbereich zu gewährleisten.

Sämtliche Stellungnahmen, die im frühzeitigen Teilnahmeverfahren eingegangen sind ebenso wie alle Stellungnahmen, die zu einem späteren Zeitpunkt im Auslegungsverfahren eingehen, werden im Bebauungsplanverfahren aufgenommen, gewichtet und mit den öffentlichen und privaten Belangen abgewogen.

#### **Planunterlagen in der frühzeitigen Beteiligung**

Die Pläne seien fehlerhaft, unleserlich und unvollständig gewesen und hätten die Situation falsch dargestellt.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Grundlage des frühzeitigen Teilnahmeverfahrens waren erste Planungsüberlegungen, die in Skizzenform als Diskussionsgrundlage für die weitere Bearbeitung dienen sollten. Änderungen, Ergänzungen und Konkretisierungen der Planung wurden im Zuge der Weiterbearbeitung vorgenommen.

Ein Fehler bei der Darstellung der Ostansicht wurde in der Weiterbearbeitung korrigiert.

#### **Gleichbehandlung**

Der Grundsatz der Gleichbehandlung werde durch die Änderung des Bebauungsplanes verletzt. Bislang seien alle Bauanträge privater Hauseigentümer auf kleine Änderungen abgelehnt worden mit dem Hinweis auf die besondere Erhaltenwürdigkeit des Siedlungsbildes auf der Wanne.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Mit dem Bauvorhaben soll neuer geförderter Mietwohnungsbau geschaffen werden, der sich in das Siedlungsbild der Wanne einfügt. Es handelt sich beim vorliegenden Vorhaben um ein Projekt der Innenentwicklung, für das neues Planungsrecht geschaffen werden muss. Der bislang gültige Bebau-

ungsplan wird in einem rechtmäßigen Verfahren geändert, in dem die Öffentlichkeit im gesetzlich geregelten Rahmen beteiligt wird.

### **Notwendigkeit einer Umweltprüfung**

Eine Umweltprüfung sei notwendig. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB entbinde nicht von einer sachgerechten und angemessenen Würdigung der Umweltbelange. Grünflächen würden entfallen und der Lebensraum einiger Tierarten werde durch die Neubebauung bedroht.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13 a (2) Ziff. 1 BauGB von einer formalisierten Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen. Davon unabhängig werden die Umweltbelange im Verfahren geprüft, dargestellt und in die Abwägung eingestellt (vgl. Begründung zum Bebauungsplan). Hinweise auf bedrohte Tierarten liegen der Verwaltung nicht vor.

### **Einfügen in die Umgebung/Gebietscharakter**

In früheren Jahren seien Bauanträge zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum abgelehnt worden, um die gestalterische Einheitlichkeit des Gebiets zu bewahren. Das Vorhaben verändere den Charakter des Gebiets gravierend, da die bisherigen Dachformen nicht übernommen worden seien. Es wird befürchtet, dass das Vorhaben der Maßstab für weitere Vorhaben auf der Wanne werde.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Städtebauliches Ziel ist eine verträgliche und angemessene Innenentwicklung zugunsten eines sparsamen Umgangs mit der freien Landschaft.

Im Zuge der mehrfachen Konkretisierung und Überarbeitung der Planung sind zwischenzeitlich statt der Staffelgeschosse nun flach geneigte Satteldächer mit einer Neigung zwischen 22 und 30° vorgesehen, um den städtebaulichen Charakter der Wanne zu wahren (vgl. Punkt überarbeitete Planung). Damit die Satteldachgeschosse für Wohnen nutzbar sind, werden im Bebauungsplan Dachaufbauten in Form von langgezogenen Gauben zugelassen. Die vorhandene Charakteristik der flach geneigten Dächer wird beibehalten.

Sollten ähnliche Vorhaben auf der Wanne geplant werden, ist der städtebauliche Maßstab unter Beachtung der umgebenden Bebauung im Einzelfall zu prüfen.

### **Neubau Hartmeyerstraße**

Der Neubau an der Hartmeyerstraße sei in der Länge, der Tiefe und mit einer Höhe von straßenseitig vier Geschossen zu mächtig. Die Siedlungsstruktur der Wanne sei bedroht. Für die Bewohner der Reihenhäuser östlich des Brahmweges gehe der Blick auf den Wald im Norden verloren. Durch die Höhe des Gebäudes Hartmeyerstraße werde den Reihenhäusern die Abendsonne genommen. Die Reihenhäuser am Brahmweg würden in Zukunft eingekesselt und nach Norden hin abgeriegelt wirken. Anwohner in der Hartmeyerstraße befürchten eine Abriegelung nach Süden.

Es wird angeregt, auf das Gebäude an der Hartmeyerstraße komplett zu verzichten und stattdessen die Bestandsgebäude mit zwei zusätzlichen Geschossen aufzustocken.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der Weiterbearbeitung der Planung wurde das Gebäude um ein Geschoss auf drei Geschosse reduziert das mit einem flach geneigten Satteldach abgeschlossen wird.

Der Gestaltungsbeirat hat den „Ersatz der eingeschossigen Garage an der Hartmeyerstraße durch ein dreigeschossiges Gebäude, das sowohl der Straße wie auch den talseits liegenden Höfen einen besseren räumlichen Halt und Abschluss gibt“ ausdrücklich positiv bewertet.

Die Höhe des Gebäudes orientiert sich in First- und Traufhöhe und in der Geschossigkeit am östlichen

Bestandsgebäude Hartmeyerstraße 23/25. Der Neubau nimmt zudem die Geschossigkeit der Bestandsgebäude Brahmweg 2 und 4 auf und wird somit zum einheitlichen Verbindungsglied zwischen der Hartmeyerstraße und dem westlichen Brahmweg.

Eine Abriegelung entsteht aufgrund der insgesamt relativ lockeren Prägung der Umgebung nicht.

Eine weitere Reduzierung der Geschossigkeit – wie in der zweiten Öffentlichkeitsveranstaltung vorgeschlagen - würde bedeuten, dass entlang der Hartmeyerstraße ein langgestreckter zweigeschossiger Baukörper mit ausgebautem Satteldach und Dachaufbauten entstünde. Aus städtebaulicher Sicht wäre dieser Baukörper weniger gut geeignet, dem Ensemble städtebaulichen Halt zu geben als das im aktuellen Entwurf vorgeschlagene dreigeschossige Gebäude mit ruhigem Satteldach.

Als prägendes Gebäude an der Hartmeyerstraße soll sich der Neubau aus städtebaulicher Sicht in der Höhe nicht zwischen den Bestandsgebäuden zurücknehmen, sondern die bestehenden Trauf- und Gebäudehöhen aufnehmen. Das im Entwurf vorgeschlagene flach geneigte Satteldach ohne Dachaufbauten entspricht an dieser prominenten Stelle des Vorhabens am ehesten der ruhigen Dachlandschaft, wie sie für die Wanne typisch ist.

Aufgrund der Topographie tritt die Ansicht des Neubaus auf der Südseite etwas höher in Erscheinung als auf der Straßenseite. Diese Wirkung wird durch Geländemodellierung abgemildert. Städtebaulich ist die Höhe verträglich.

#### Gebäuelänge und -tiefe

Der Baukörper wird in Richtung Osten um ca. 5 m länger als das abzureißende Garagengebäude. Die Tiefe des Baukörpers wurde so gewählt, dass eine funktionale Wohnnutzung durch Grundrissgestaltung und Belichtung möglich wird. Beeinträchtigungen für die Bestandsbebauung entstehen nicht.

Eine Aufstockung der Bestandsgebäude mit zwei Geschossen und ein Verzicht auf den Neubau an der Hartmeyerstraße wurden geprüft. Durch die große Gebäudehöhe würden sich die Baukörper städtebaulich nicht in die Umgebung einpassen. Die Alternative wurde daher nicht weiter verfolgt.

#### **Abstand der Gebäude untereinander**

Der Abstand zwischen dem geplanten Neubau Hartmeyerstraße und dem bestehenden Gebäude Brahmweg 2 sei zu gering.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Der Abstand zwischen dem bestehenden Gebäude Brahmweg 2 und dem Neubau Hartmeyerstraße beträgt ca. 5m. Die Belichtung des Gebäudes Brahmweg 2 von Nordosten wird zwar durch die beiden zusätzlichen Geschosse des Neubaus beeinträchtigt, gesunde Wohnverhältnisse sind jedoch gewährleistet. Der Einschränkung für die drei Bestandswohnungen steht der allgemeine Nutzen neuer Wohneinheiten gegenüber.

#### **Verschattung**

Durch den Ausbau der Dachgeschosse der bestehenden Gebäude Brahmweg 2, 4, 6 und 8 würden den westlich angrenzenden Grundstücken am Brucknerweg verschattet.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Firsthöhe der bestehenden Gebäude erhöht sich durch die Dachaufstockungen um ca. 90cm. Die geringe Erhöhung bewirkt aufgrund der großen Grundstücke und der großen Gebäudeabstände keine wesentliche zusätzliche Verschattung.

### **Tiefgarage/Garage**

Die Wand der oberen Tiefgarage/Garage sei zu hoch, bedrohe das Siedlungsbild und sei für die gegenüber liegenden Reihenhäuser eine starke Beeinträchtigung. Die Tiefgarage habe die Wirkung eines Parkhauses. Anwohner würden durch Abgase belästigt werden. In der Tiefgarage sollten Stellplätze für weitere Anwohner zur Verfügung gestellt werden.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der Weiterbearbeitung der Planung wurde die Tiefgarage/Garage um ein Geschoss reduziert. Die Wand zum Brahmweg tritt nun im Mittel mit ca. 1m Höhe in Erscheinung und an der höchsten Stelle mit ca. 1,8m und liegt ca. 2,5m vom Brahmweg entfernt. In dem verbleibenden Streifen zwischen Tiefgarage/Garage und Brahmweg werden Bäume gepflanzt und die Tiefgarage/Garage wird intensiv begrünt. Die Wirkung der baulichen Anlage auf den Brahmweg wird somit auf ein Minimum beschränkt. Durch die Maßnahmen ist gewährleistet, dass ein städtebaulich gut gestalteter Straßenraum entsteht.

Die Tiefgarage/Garage mit insgesamt 22 Stellplätzen wird natürlich belüftet. Die Bewegungen von 22 Fahrzeugen stellen keine erheblichen Belastungen für die Anwohner dar.

Das Volumen der Tiefgarage wurde zugunsten der Anwohner auf das notwendige Maß reduziert, so dass über das Vorhaben hinaus keine Stellplätze angeboten werden können.

### **Lage der Tiefgaragenzufahrt**

Die Zufahrt zu den Tiefgaragen solle statt vom Brahmweg von der Hartmeyerstraße erfolgen. Der Brahmweg sei bereits jetzt zu eng und zu steil. Durch die Zufahrten werde erheblich mehr Verkehr im Brahmweg erzeugt. Die Zufahrten der Tiefgarage und die oberirdischen Stellplätze auf dem Grund der Kreisbau verursachen den Wegfall von öffentlichen Stellplätzen. Dies sei umso gravierender als dass die östlich stehenden Reihenhäuser bei ihrer Genehmigung keinen Stellplatznachweis zu erbringen hatten.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Bautechnisch liegt die Tiefgaragenzufahrt am günstigsten an der topographisch tiefsten Stelle, da so die Rampenlängen kurz gehalten werden können. Demgemäß soll die Tiefgarage/Garage vom Brahmweg aus Zufahren werden. Eine Zufahrt von der Hartmeyerstraße ist wegen des Höhenunterschieds nicht verhältnismäßig. Die Anzahl zusätzlicher Fahrten im Brahmweg führt bei den Anwohnern zu keinen wesentlichen Nachteilen, vgl. Punkt Tiefgarage/Garage.

Straßenbreite und -neigung sind geeignet, den Verkehr unter ortsüblichen Bedingungen aufzunehmen.

Quantitativ fallen keine rechtlich gesicherten straßenbegleitende Stellplätze weg. Straßenverkehrsrechtlich sind bereits im Bestand viele der tatsächlich genutzten Parkplätze nicht zulässig, da auch gegenüber von derzeit bestehenden Ein- und Ausfahrten nicht geparkt werden darf. Das Parken entlang der Straße wird jedoch geduldet, solange keine Behinderung von Verkehrsteilnehmern geschieht. Durch die Neuordnung der Zufahrten und oberirdischen Stellplätze wird die Parkierung nicht wesentlich verschlechtert.

### **Öffentliche und private Stellplätze**

Die Stellplätze für die neuen Wohnungen seien zu knapp bemessen. Durch die Anordnung zusätzlicher privater oberirdischer Stellplätze auf dem Grundstück der Kreisbau entfielen öffentliche Parkplätze.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Für die 23 Bestandswohnungen im Brahmweg Nr. 2, 4, 6 und 8 sind gemäß Baugenehmigung 6 Stellplätze baurechtlich notwendig. Durch die Neubebauung und Aufstockung werden künftig entsprechend der Landesbauordnung für Baden-Württemberg 21 Stellplätze notwendig, so dass insgesamt

(Bestand plus neue Wohneinheiten) ein Stellplatzbedarf von 27 Stellplätzen besteht. Die Planung sieht insgesamt 34 Stellplätze, davon 22 in der Tiefgarage/Garage und 12 oberirdische Stellplätze vor. Insgesamt entstehen daher 7 Stellplätze mehr als baurechtlich erforderlich.

Zum Entfall öffentlicher Parkmöglichkeiten vgl. Punkt Lage der Tiefgaragenzufahrt.

### **Verkehr im Brahmweg**

Die Zunahme des Verkehrs im Brahmweg durch die zusätzlichen Kraftfahrzeuge und insbesondere durch die Zufahrten zur Tiefgarage sei nicht verträglich.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Im Bestand werden 15 Stellplätze vom Brahmweg aus auf dem Grundstück des Vorhabens angefahren. Die Zunahme des Verkehrs durch die Erschließung von zukünftig 34 Stellplätzen ist im relativ gering belasteten Brahmweg aus verkehrlicher Sicht verträglich.

### **Verkehr in der Hartmeyerstraße**

Die Vorfläche der bestehenden Garagen an der Hartmeyerstraße mit abgesenktem Bordstein werde regelmäßig von Stadtbussen im Begegnungsfall zum Ausweichen genutzt. Bei Wegfall der Fläche sei der Ablauf des Busverkehrs gefährdet.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Private Flächen stehen dem öffentlichen Verkehr grundsätzlich nicht als Ausweichfläche zur Verfügung. Bei der Einführung des Busverkehrs in der Hartmeyerstraße sind ausreichend Ausweichstellen für den planmäßigen Begegnungsfall mit Bussen eingerichtet worden. Der Ablauf des Busverkehrs wird durch das Vorhaben nicht gefährdet.

### **Spielraum**

Für Kinder gehe durch die Überbauung des Garagenvorplatzes und den zusätzlichen Verkehr im Brahmweg Spielraum verloren.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Durch die Überbauung des privaten, im Eigentum der Kreisbau befindlichen Garagenhofes, geht kein öffentlicher Spielraum für Kinder verloren. Für das Vorhaben wird gemäß den Vorgaben der Landesbauordnung ein neuer Kinderspielplatz entstehen.

Unmittelbar angrenzend an den Brahmweg befinden sich großzügige Freiräume. Der zum Brahmweg nächstgelegene Kinderspielplatz befindet sich in ca. 200m Entfernung unterhalb des Kinderhauses Waldschule am Luise-Wetzels-Weg. Der angrenzende Wald bietet zusätzliche natürliche Spielmöglichkeiten.

Die Verkehrsfläche des Brahmwegs als Tempo-30 Straße dient vorrangig dem Fahrzeug-Verkehr, Kinderspiel ist nach Straßenverkehrsordnung hier grundsätzlich nicht zulässig.

Für Kinder sind auch zukünftig ausreichend Spielflächen vorhanden.

### **Zerstörung parkähnlicher Landschaften**

Durch die Neubauten werde eine parkähnliche Landschaft zerstört.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Um zukünftig eine hohe Freiraumqualität zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan neben der Begrünung der Tiefgarage/Garage auch die Pflanzung von Bäumen, Hecken und Sträuchern festgesetzt. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Die Gestaltungsqualität des privaten Freiraums ist sichergestellt.

### **Artenschutz**

Die vorhandenen Biotopstrukturen böten momentan in Verbindung mit der Ortsrandlage vielfältige Möglichkeiten für diverse europäisch geschützte Vogelarten. Brut- und Nahrungsreviere könnten betroffen sein. Der Bereich Wanne gehöre zum Jagdgebiet mehrerer streng geschützter Fledermausarten. Es ergäbe sich die rechtliche Notwendigkeit einer Prüfung, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 42 BNatSchG berührt seien.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die vorhandene Biotop- und Nutzungsstruktur gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand eintreten könnte.

### **Kaltluftabfuhr und Kleinklima**

Durch das Gebäude entlang der Hartmeyerstraße werde eine Kaltluftschneise verbaut, mit der sowohl die Wanne als auch die Kernstadt mit Kaltluft aus dem Schönbuch versorgt werde. Durch die Stellung der Gebäude werde es bei der Hauptwindrichtung aus Westen zu klimatologischen Verwirbelungen hinter dem Neubau Hartmeyerstraße kommen, durch die auch die Dächer der Reihenhäuser am Brahmweg gefährdet sein könnten.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die vorgelegte städtebauliche Planung führt zu keiner erheblichen Änderung in der Siedlungsstruktur. Für das großräumliche Stadtklima werden keine Auswirkungen erwartet, die lokalen Beeinträchtigungen werden als nicht erheblich eingeschätzt.

Der Abfluss bodennaher Kaltluftströme, die von Norden den Hang hinab strömen, wird bereits durch das bestehende eingeschossige Garagengebäude zwar gebremst, aber kann dieses umfließen. Der Abfluss wird durch ein höheres Gebäude nicht verändert.

Verwirbelungen sind nicht zu erwarten.

### **Schadstoffemissionen durch Holzpellettheizung und Tiefgarage/Garage**

Abgase der neu entstehenden Holzpellettheizung würden sich zusammen mit den Abgasen aus der Tiefgarage stauen und zu Feinstaubbelastungen führen, da der Neubau Hartmeyerstraße eine Frischluftzufuhr verhindere. Die Nutzung von Holzpellets zu Heizzwecken sei aus ökologischer Sicht zweifelhaft.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Abgase der Pelletsheizung werden nach den technischen und rechtlichen Standards über dem Dach ausgeleitet. Neue Holzheizungsanlagen müssen die Grenzwerte für Feinstaub nach BImSchV einhalten. Entsprechende Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Die Festlegung der Heiztechnik sowie deren ökologische Bewertung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens

Durch das geringe Fahrzeugaufkommen in der Tiefgarage/Garage wird keine schädliche Konzentration von Abgasen erzeugt.

### **Grundwasser**

Die Bebauung durch die Tiefgarage stelle einen Eingriff in das Grundwassergleichgewicht dar, wodurch eine Änderung des Grundwasserspiegels mit Auswirkungen auf die vorhandenen Gebäude und den Baumbestand befürchtet werden müsse.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Ein Absinken des Grundwasserspiegels ist aus hydrogeologischer Sicht nicht zu erwarten.

### **Geologische Struktur**

Die geologische Struktur des Untergrundes auf der Wanne führe zu ständigen Verschiebungen des Untergrundes. Es sei zu prüfen, inwieweit die geplante Bebauung Hartmeyerstraße mit insgesamt 6 Stockwerken, 2 unterirdisch und 4 oberirdisch, negative Auswirkungen auf die umliegenden Gebäude habe.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Laut geologischer Karte liegt das Gebäude an der Hartmeyerstraße im Bereich des rutschungsanfälligen Knollenmergels. Da bereits das neu zu erstellende Gebäude am Luise-Wetzel-Weg am Übergang zum Stubensandstein steht, kann eine sichere Gründungsmöglichkeit vorausgesetzt werden. Ein Gründungsgutachten im Rahmen der Bauausführung wird erstellt. Der Vorhabenträger prüft, inwieweit für die Realisierung Beweissicherungsverfahren durchgeführt werden.

### **Kanalisation**

Die Kanalisation müsse gegebenenfalls erweitert werden.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Im Bereich Brahmweg / Hartmeyerstraße ist ein Trennsystem für Schmutz- und Regenwasser vorhanden. Die Kanalisation ist für die zusätzlichen Wohneinheiten ausreichend dimensioniert.

### **Erschließungsbeiträge**

Es wird befürchtet, dass durch die Neubauten Erschließungsbeiträge für die Anwohner entstehen werden.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Der Brahmweg wurde bereits auf der Grundlage des Ortsbauplanes endgültig hergestellt und abgerechnet. Zusätzliche Beitragspflichten entstehen nicht.

### **Belastung durch neue Bewohner**

Durch zusätzliche Einwohner und Verkehrszunahme entstehe zukünftig eine erhöhte Lärmbelastung für die Anwohner. Das intakte soziale Gefüge der Nachbarschaft in Wanne West werde durch mehr Bewohner und den Wegzug der bisherigen Mieter der Kreisbau bedroht.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Städtebauliches Ziel ist, auch zukünftig neuen Wohnraum in verträglicher Art und Weise innerhalb der bereits besiedelten Bereiche zu schaffen. Die Verträglichkeit kann gerade wegen des intakten Gefüges auf der Wanne vorausgesetzt werden. Nachteilige Lärmbelastungen durch die zusätzlichen Wohneinheiten sind nicht zu erwarten.

### **Erforderlichkeit**

Die Erforderlichkeit des Projekts wird in Frage gestellt. Das Angebot kleiner Wohnungen gehe am Bedarf in Tübingen vorbei. Die sogenannten Penthousewohnungen würden nicht als Sozialwohnungen errichtet und dienen dem wirtschaftlichen Wohl der Kreisbaugesellschaft. Es sei zu prüfen, ob die Kreisbaugesellschaft möglicherweise in Zusammenarbeit mit privaten Investoren mittelfristig nach Auslaufen der Bindungsfrist mit diesem Projekt Gewinn auf Kosten von Steuergeldern machen wolle.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

In Tübingen besteht hoher Bedarf an gefördertem Mietraum für Personen mit niedrigem Einkommen. Hohe Nachfrage besteht für kleine Haushalte (3 Zimmer), oftmals Alleinerziehende. Die Maßnahmen im Brahmweg tragen im Rahmen der Innenentwicklung zur Besserung der Situation auf diesem spe-

zifischen Mietmarkt dar. Die Förderung der Wohnungen ist mit einer gesetzlich festgeschriebenen Mietbindung über 15 Jahre verbunden, an die die Wohnungsbaugesellschaften gebunden sind.

### **Bauzeit**

Es sei mit einer langen Bauzeit zu rechnen. Die Störungen durch die Baumaßnahmen seien für die Bewohner eine erhebliche Einschränkung der Wohn- und Lebensqualität. Die Baustelleneinrichtung bedinge eine starke Beeinträchtigung der Verkehrsfunktionen im Brahmweg bis hin zur Vollsperrung.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Beeinträchtigungen während der Bauzeit sind nicht zu vermeiden. Eine zügige und optimierte Bauabwicklung liegt auch im Interesse des Vorhabenträgers, so dass Störungen weitgehend minimiert werden. Der Brahmweg wird während der Bauzeit nicht voll gesperrt und muss auch während der Bauzeit funktionsfähig bleiben.

## **2.4. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

### **Deutsche Telekom (03.09.2009)**

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Gebiets ist die Verlegung neuer Anlagen erforderlich.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergegeben.

### **Regierungspräsidium, Referat Denkmalpflege (14.09.2009)**

#### **Denkmalschutz**

In den textlichen Festsetzungen sollte folgender nachrichtlicher Hinweis aufgenommen werden: Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde, ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg wird verwiesen.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Der Passus wurde in die Hinweise der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

### **Landratsamt Tübingen (01.10.2009)**

#### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Möglichkeit einer dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung solle geprüft werden.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Der Umgang mit Niederschlagswasser wurde im Verfahren vertiefend geprüft. Als Maßnahme zur Regenwasserrückhaltung wurde die Erdüberdeckung der Tiefgarage/Garage mit 60 cm vorgesehen. Wege, Stellplätze und andere befestigte Flächen müssen mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden, um die Versickerungsfähigkeit der Böden in möglichst hohem Maße zu erhalten.

Der entsorgende Kanal ist auch für die Neubebauung ausreichend dimensioniert, eine Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

## **2.5. Vorgesehenes Energiekonzept**

Die Neubauten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen mindestens als KfW Effizienzhaus 70 errichtet werden. Geplant ist eine zentrale Wärmeerzeugung auf Holzpellet-Basis in Kombination mit

einer erhöhten Wärmedämmung. Solaranlagen sind unter Beachtung entsprechender gestalterischer Regelungen möglich.

### **3. Lösungsvarianten**

Ohne eine Änderung des rechtskräftigen Ortsbauplanes „Wanne Teil I“ durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf „Westlicher Brahmweg“ können die geförderten Mietwohnungen im Brahmweg nicht errichtet werden und die gesamte Maßnahme im Sinne der Innenentwicklung nicht durchgeführt werden, so dass aus Sicht der Verwaltung keine Lösungsvarianten bestehen.

### **4. Vorschlag der Verwaltung**

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen.

### **5. Finanzielle Auswirkungen**

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, trägt die Vorhabenträgerin die Kosten der Durchführung des Vorhabens.

### **6. Anlagen**

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 31.05.2010 (Anlage 1)

Textliche Festsetzungen vom 31.05.2010 (Anlage 2)

Begründung vom 31.05.2010 (Anlage 3)

Vorhabens- und Erschließungspläne (Anlage 4)

Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 5)



---

## Textliche Festsetzungen

---

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Westlicher Brahmweg“

Der Bebauungsplan Nr. 142 „Wanne Teil I“, rechtskräftig seit 07.02.1960 wird durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan überlagert und in dessen Geltungsbereich für unanwendbar erklärt.

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) i. V. m. den §§ 1 ff. der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 12 Abs. 3 a BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 1 ff. BauNVO)**

- (1) Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.
- (2) In Anwendung von § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- (3) In Anwendung von § 12 Abs. 3 a BauGB i. V. mit § 9 Abs. 2 BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)**

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die maximal zulässige Traufhöhe (TH) und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) in m über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bestimmt. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- (2) Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird in m über Normalnull (NN) entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die im zeichnerischen Teil eingetragene EFH darf um 0,20 m über- bzw. unterschritten werden.
- (3) Oberster Bezugspunkt für die maximal zulässige Firsthöhe ist der Dachfirst. Oberster Bezugspunkt für die maximal zulässige Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenfläche des Daches mit der Außenwand des Gebäudes.
- (4) Die maximal zulässige Firsthöhe darf mit Schornsteinen um bis zu 1,00 m überschritten werden.

### **3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes abweichende Bauweise festgesetzt.

- (1) In der abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise im Baufenster 1 und 2 (BF1 und BF2) ist eine verringerte Abstandsfläche zwischen den beiden Baufenstern zulässig. Diese ergibt sich aus den festgesetzten Baugrenzen des zeichnerischen Teils.
- (2) In der abweichenden Bauweise im Baufenster 3 (BF 3) gelten die Regelungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass eine Gebäudelänge bis zu maximal 57 m zulässig ist.

#### **4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 23 BauNVO, § 14 BauNVO)**

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt.
- (2) Baugrenzen besitzen auch unterirdische Wirkung. Hiervon ausgenommen ist der Bereich für die Tiefgarage/Garage nach Nr. 6 dieser Festsetzungen.
- (3) Balkone dürfen die Baugrenzen entsprechend den Darstellungen in den Vorhaben- und Erschließungsplänen Nr. x/xx und/bis Nr. x/xx vom 31.05.2010 überschreiten.
- (4) Vordächer dürfen die Baugrenzen entsprechend den Darstellungen in den Vorhaben- und Erschließungsplänen Nr. x/xx und/bis Nr. x/xx vom 31.05.2010 überschreiten.
- (5) Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind nur Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Gebäuden zulässig. Sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

#### **5. Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Für die Stellung der Gebäude sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Firstrichtungspfeile maßgebend.

#### **6. Tiefgarage/Garage und offene, nicht überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

- (1) Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Fläche für die Tiefgarage/Garage (Tg/Ga) sind eine Tiefgarage/Garage und Nebenräume zulässig.
- (2) Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen für Stellplätze ist nur die Errichtung von offenen, nicht überdachten Stellplätzen zulässig.
- (3) Der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Ein- und Ausfahrtsbereich ist maßgebend für die Fahrerschließung der Tiefgarage/Garage.

#### **7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche für die Tiefgarage/Garage ist dort, wo sie nicht mit baulichen Anlagen überdeckt ist, intensiv mit einem Mindestaufbau von 60 cm zu begrünen.
- (2) Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Porenbetonpflaster, Pflaster mit Dränfuge, Rasenpflasterbelag o.ä. herzustellen.

#### **8. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

- (1) Pflanzgebot 1 (PFG 1): großkronige Bäume (PFG 1):

An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit PFG 1 gekennzeichneten Stellen sind großkronige, hochstämmige Laubbäume mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzenauswahl soll gemäß Pflanzenliste 1 in den Hinweisen erfolgen. Die Standorte sind um bis zu 5 m verschiebbar, sofern Zufahrten, Zugänge oder unterirdische Leitungen dies erfordern.

- (2) Pflanzgebot 2 (PFG 2) kleinkronige Bäume (PFG 2):  
An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit PFG 2 gekennzeichneten Stellen sind mittel- bis kleinkronige Laubbäume mit mindestens 16/18 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzenauswahl soll gemäß Pflanzenliste 2 in den Hinweisen erfolgen. Die Standorte sind um bis zu 5 m verschiebbar, sofern Zufahrten, Zugänge oder unterirdische Leitungen dies erfordern.
- (3) Pflanzgebot 3 (PFG 3): Hecke Hartmeyerstraße  
Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit PFG 3 gekennzeichneten Fläche ist eine ein- bis zweireihige Hecke, maximal 1,20 m hoch, aus ausschließlich heimischen Sträuchern der Pflanzenliste Nr. 3 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- (4) Pflanzgebot 4 (PFG 4): Strauchpflanzungen Luise-Wetzel-Weg  
Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit PFG 4 gekennzeichneten Fläche ist eine flächige, lockere Strauchpflanzung aus ausschließlich heimischen Sträuchern der Pflanzenliste Nr. 3 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

## **9. Pflanzenerhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

- (1) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Pflanzenerhaltungsgebot belegte Eiche ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich und mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu ersetzen.
- (2) Während der Bauphase ist der Baum gemäß DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zweckmäßig zu schützen.

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Aufgrund § 74 und § 75 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.11.2009 (GBl. S. 615) i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

### **1. Dachgestaltung**

- (1) Maßgebend ist die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Dachform und Dachneigung.
- (2) Die Dächer sind in roten bzw. rotbraunen gedeckten Farben einzudecken.
- (3) Dachaufbauten müssen zum First einen vertikal gemessenen Abstand von mind. 0,75m einhalten. Dachaufbauten müssen horizontal gemessen zur giebelseitigen Außenwand einen Ab-

stand von mind. 1,00m und zur traufseitigen Außenwand einen Abstand von mind. 0,60m einhalten.

## **2. Solaranlagen**

- (1) Solaranlagen sind nur auf dem Dach zulässig.
- (2) Solaranlagen sind in die Dachfläche zu integrieren und als Band unterhalb der Firstlinie und/oder oberhalb der Dachtraufe anzuordnen.

## **3. Fassadengestaltung**

Grelle und fluoreszierende Farben sind ausgeschlossen.

## **4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

- (1) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- (2) Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Es sollen nur standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher verwendet werden. Zur Auswahl wird auf die empfehlende Pflanzenliste Nr. 4 verwiesen. Die Pflanzqualitäten der Gehölze müssen den „Gütebestimmungen für Baumschulen“ nach FLL Richtlinien und der DIN 18916 entsprechen.
- (3) Bäume in oder an Belagsflächen sind mit offenen Baumscheiben von mindestens 6 m<sup>2</sup> herzustellen.

## **5. Einfriedungen**

Einfriedungen zum öffentlichen Raum sind nur in Form von Hecken, einer Kombination von Hecke und Zaun sowie Strauchpflanzungen mit einer maximalen Höhe der Einfriedung bis zu 1,20 m zulässig. Die Pflanzenauswahl soll in Anlehnung an die Pflanzliste 2 in den Hinweisen erfolgen.

## **6. Werbeanlagen**

- (1) Pro Gebäude ist nur im Bereich der Erdgeschossfassade eine Werbeanlagen mit einer Gesamtgröße von 1 m<sup>2</sup> zulässig.
- (2) Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

## **7. Satelliten-Empfangsanlagen**

- (1) Satelliten-Empfangsanlagen sind an den Gebäudefassaden nicht zulässig.
- (2) Pro Gebäude ist im Dachbereich eine Satelliten-Empfangsanlage als Gemeinschaftsanlage zulässig. Ausnahmen können zur Wahrung des Grundrechts auf Informationsfreiheit (Art. 5 GG) zugelassen werden.

## HINWEISE

### 1. Pflanzenliste

#### **Pflanzenliste 1: großkronige Bäume gem. PFG 1**

Stammumfang mindestens 18/20 cm

|                   |   |                     |
|-------------------|---|---------------------|
| Spitz-Ahorn       | - | Acer platanoides    |
| Berg-Ahorn        | - | Acer pseudoplatanus |
| Hängebirke        | - | Betula pendula      |
| Rot-Buche         | - | Fagus sylvatica     |
| Gewöhnliche Esche | - | Fraxinus excelsior  |
| Walnuss           | - | Juglans regia       |
| Winter-Linde      | - | Tilia cordata       |
| Sommer-Linde      | - | Tilia platyphyllos  |
| Stiel-Eiche       | - | Quercus robur       |

#### **Pflanzenliste 2: kleinkronige Bäume gem. Pflanzgebot 2**

Stammumfang mindestens 16/18 cm

Am Brahmweg:

|                       |   |                              |
|-----------------------|---|------------------------------|
| Feld-Ahorn            | - | Acer campestre               |
| Spitz-Ahorn in Sorten | - | Acer platanoides in Sorten   |
| Esche in Sorten       | - | Fraxinus excelsior in Sorten |

Am Fußweg zum Luise-Wetzels-Weg:

|  |   |                           |
|--|---|---------------------------|
| Rotdorn, Apfeldorn, Pflaumendorn, Weißdorn in Sorten | - | Crataegus spec. in Sorten |
| Zierapfel  | - | Malus spec. in Sorten     |
| Mehlbeere  | - | Sorbus aria               |
| Schwedische Mehlbeere                                | - | Sorbus intermedia         |

#### **Pflanzenliste 3: Hecken und Strauchpflanzung gem. Pflanzgebot 3 und 4**

|                          |   |                     |
|--------------------------|---|---------------------|
| Feld-Ahorn               | - | Acer campestre      |
| Hainbuche                | - | Carpinus betulus    |
| Roter Hartriegel         | - | Cornus sanguinea    |
| Gewöhnliche Hasel        | - | Corylus avellana    |
| Zweigriffeliger Weißdorn | - | Crataegus laevigata |
| Eingriffeliger Weißdorn  | - | Crataegus monogyna  |
| Gewönl. Pfaffenhütchen   | - | Euonymus europaeus  |
| Gewöhnlicher Liguster    | - | Ligustrum vulgare   |
| Rote Heckenkirsche       | - | Lonicera xylosteum  |
| Echte Hunds-Rose         | - | Rosa canina         |
| Wein-Rose                | - | Rosa rubiginosa     |

|                         |   |                  |
|-------------------------|---|------------------|
| Silber-Weide            | - | Salix alba       |
| Sal-Weide               | - | Salix caprea     |
| Pupur-Weide             | - | Salix purpurea   |
| Fahl-Weide              | - | Salix rubens     |
| Korb-Weide              |   | Salix viminalis  |
| Schwarzer Holunder      |   | Sambucus nigra   |
| Winter-Linde            |   | Tilia cordata    |
| Wolliger Schneeball     |   | Viburnum lantana |
| Gewöhnlicher Schneeball |   | Viburnum opulus  |

#### **Pflanzenliste 4: Heimische Gehölze**

(LFU BADEN-WÜRTT. 2002)

|                            |   |                     |
|----------------------------|---|---------------------|
| Feld-Ahorn                 | - | Acer campestre      |
| Spitz-Ahorn                | - | Acer platanoides    |
| Berg-Ahorn                 | - | Acer pseudoplatanus |
| Hänge-Birke                | - | Betula pendula      |
| Hainbuche                  | - | Carpinus betulus    |
| Roter Hartriegel           | - | Cornus sanguinea    |
| Gewöhnliche Hasel          | - | Corylus avellana    |
| Zweigfelliger Weißdorn     | - | Crataegus laevigata |
| Eingriffeliger Weißdorn    | - | Crataegus monogyna  |
| Gewöhnl. Pfaffenhütchen    | - | Euonymus europaeus  |
| Rotbuche                   | - | Fagus sylvatica     |
| Gewöhnliche Esche          | - | Fraxinus excelsior  |
| Gewöhnlicher Liguster      | - | Ligustrum vulgare   |
| Rote Heckenkirsche         | - | Lonicera xylosteum  |
| Zitterpappel, Espe         | - | Populus tremula     |
| Vogel-Kirsche              | - | Prunus avium        |
| Gewöhnliche Traubenkirsche | - | Prunus padus        |
| Schlehe                    | - | Prunus spinosa      |
| Trauben-Eiche              | - | Quercus petraea     |
| Stiel-Eiche                | - | Quercus robur       |
| Echte Hunds-Rose           | - | Rosa canina         |
| Wein-Rose                  | - | Rosa rubiginosa     |
| Silber-Weide               | - | Salix alba          |
| Sal-Weide                  | - | Salix caprea        |
| Pupur-Weide                | - | Salix purpurea      |
| Fahl-Weide                 | - | Salix rubens        |
| Korb-Weide                 | - | Salix viminalis     |
| Schwarzer Holunder         | - | Sambucus nigra      |
| Winter-Linde               | - | Tilia cordata       |
| Sommer-Linde               | - | Tilia platyphyllos  |
| Berg-Ulme                  | - | Ulmus glabra        |
| Wolliger Schneeball        | - | Viburnum lantana    |
| Gewöhnlicher Schneeball    | - | Viburnum opulus     |

## **2. Denkmalschutz**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (§ 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg – DSchG).

### **3. Energiestandard**

Die Neubauten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen mindestens als KfW Effizienzhaus 70 errichtet werden.

### **4. Höhenangaben**

Bei den Höhenangaben im zeichnerischen Teil handelt es sich um „Tübinger Höhen“. Tübinger Höhen = Höhe über NN – 115 mm

### **5. Vorhaben- und Erschließungspläne**

Die Vorhaben- und Erschließungspläne x/xx bis xx/xx in der Fassung vom 31.05.2010 werden Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Tübingen, den 31.05.2010

---

|                   |
|-------------------|
| <b>Begründung</b> |
|-------------------|

---

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Westlicher Brahmweg“

### **1. Anlass der Planung**

In Tübingen besteht ein erheblicher Bedarf an kostengünstigem Mietwohnraum, weil die Bautätigkeit in diesem Bereich u. a. auch aufgrund fehlender Programmausstattung des Landes in den letzten Jahren sehr gering war. Verbunden mit einem Auslaufen der Belegungsbindung von bestehenden Sozialmietwohnungen hat dies in den vergangenen Jahren zu einer deutlichen Verringerung der Zahl der Sozialmietwohnungen in der Stadt Tübingen geführt. Im Jahr 2009 wurde durch das Land Baden-Württemberg ein Landeswohnraumförderprogramm aufgelegt, durch das nun wieder eine größere Anzahl von Sozialmietwohnungen zeitnah realisiert werden kann. Die Stadt Tübingen hat zusammen mit Wohnungsbaugesellschaften daraufhin Grundstücke in der Stadt auf ihre Eignung für den Bau von gefördertem Mietwohnungsbau untersucht.

In Zusammenarbeit mit der Kreisbaugesellschaft Tübingen wurde auf deren Anfrage im Frühjahr 2009 untersucht, inwieweit sich die im Eigentum des Unternehmens befindlichen Grundstücke westlich des Brahmwegs für die Errichtung von geförderten Wohnungen eignen. Auf den Grundstücken in der Tübinger Nordstadt befinden sich bereits Mehrfamilienhäuser des Unternehmens, die in den Dachgeschossen um weitere Wohneinheiten ergänzt werden können. Zusätzlich sollen neue Wohnungen in ergänzenden Wohngebäuden geschaffen werden. Es wurde ein Konzept erarbeitet, für dessen Umsetzung das bestehende Planungsrecht im Bereich der Grundstücke der Kreisbaugesellschaft geändert werden muss. Durch die Planung werden die Grundstücke zusätzlich überbaut, so dass eine Ausweisung neuer Baufenster notwendig wird. Außerdem ist nach geltendem Bebauungsplan Nr. 142 „Wanne Teil I“, rechtskräftig seit 07.02.1960 der Ausbau der Dachgeschosse für Wohnen nicht möglich.

### **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Mit Antrag vom 17.06.2009 stellte die Kreisbaugesellschaft Tübingen als Vorhabenträger einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Durch die Maßnahme sollen dringend benötigte geförderte Mietwohnungen in Tübingen geschaffen werden. Da das Vorhaben im bereits bebauten und erschlossenen Siedlungsbereich liegt, handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Der Vorhabenträger ist bereit und in der Lage, das Vorhaben durchzuführen. Deshalb sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westlicher Brahmweg“ geschaffen werden. Der Gemeinderat der Stadt Tübingen hat hierfür am 20.07.2009 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

### **3. Vorhabensbeschreibung**

Die Grundstücke der Kreisbaugesellschaft im Brahmweg sind in vergleichsweise geringer Dichte überbaut und eignen sich für eine maßvolle zusätzliche Bebauung im Rahmen der Innenentwicklung. Die bestehende Bebauung soll in den Dachgeschossen ergänzt werden ohne dass hierfür zusätzliche Fläche in Anspruch genommen wird. Darüber hinaus soll anstelle eines bestehenden Garagengebäudes ein Wohngebäude errichtet werden und weiterhin im südlichen Gartenbereich ein weiterer Neubau gebaut werden.

Im Einzelnen sieht das Vorhaben der Kreisbaugesellschaft im Norden der Grundstücke eine Ergänzung der vorhandenen Bebauung durch ein dreigeschossiges Gebäude entlang der Hartmeyerstraße vor. Dafür muss ein hangseitig eingeschossiges und talseitig zweigeschossiges Garagengebäude abgerissen werden.

Im Süden soll die bestehende Gebäudezeile aus Hausnummer 6 und 8 durch einen zweigeschossigen Baukörper in Richtung Luise-Wetzels-Weg verlängert werden. Dafür wird bislang nicht überbaute Gar-

tenfläche beansprucht.

Beide Neubauten nehmen die Architektursprache der benachbarten Gebäude aus den sechziger Jahren auf und reagieren mit einem flach geneigten Satteldach und einer thematischen Aufnahme der Lochfassade auf den umgebenden Bestand. Das Dachgeschoss des südlichen Neubaus wird für Wohnnutzung herangezogen.

Die Planung sieht darüber hinaus vor, dass die bestehenden und bislang nicht nutzbaren, flach geneigten Satteldächer der Bestandsgebäude ebenfalls für Wohnen nutzbar gemacht werden. Zu diesem Zweck muss die Firsthöhe um ca. 90 cm erhöht werden. Außerdem sind lange, durchlaufende Dachgauben vorgesehen, in die auch die Freisitze als Dachloggien integriert werden. Dadurch wird eine ruhige Dachlandschaft sichergestellt. Der Ausbau der Dachgeschosse erfolgt voraussichtlich in einem zweiten Bauabschnitt.

Die bestehenden Freiflächen werden straßenbegleitend stark von privaten Stellplatzanlagen und den zugehörigen Vorbereichen geprägt. Um bei der Realisierung der Planung eine hohe Freiflächenqualität zu erreichen, werden die durch die Entwicklung erforderlichen Stellplätze zukünftig zu einem großen Teil in einer erdüberdeckten Garage untergebracht, die weitgehend in den Hang eingeschoben wird. Durch die topographischen Verhältnisse kann die Garage talseitig unaufwändig zugefahren werden. Weitere Stellplätze werden oberirdisch untergebracht und in wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt.

In den bestehenden Gebäuden der Kreisbau sind 23 Wohneinheiten vorhanden. Mit dem Vorhaben sollen insgesamt 21 zusätzliche Wohneinheiten realisiert werden. Davon befinden sich 15 Einheiten in den Neubauten, und 6 Wohnungen werden in den Dachgeschossen des Bestandes realisiert. Die Fördergelder für die in den neuen Ergänzungsbauten entstehenden 15 Wohneinheiten sind im Landeswohnraumförderungsprogramm für das Jahr 2010 bewilligt worden.

Alle Wohnungen sollen mindestens gemäß dem KfW Effizienzhaus 70-Standard errichtet werden. Das Gebäude an der Hartmeyerstraße wird barrierefrei erschlossen.

Das Vorhaben wurde im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss mehrfach überarbeitet. Die Bürgerinnen und Bürger wurden sowohl in der frühzeitigen Beteiligung als auch in zwei öffentlichen Informations- und Diskussionsveranstaltungen beteiligt. Außerdem wurde das Vorhaben fachlich im Gestaltungsbeirat behandelt. Die Anregungen aus der Bürgerschaft und aus dem Gestaltungsbeirat sind in die Überarbeitung der Planung eingeflossen.

#### **4. Planbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlicher Brahmweg“ umfasst eine Fläche von 4.610m<sup>2</sup> und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Hartmeyerstraße,
- im Osten durch den Brahmweg und den Fußweg zwischen Brahmweg und Luise-Wetzel-Weg (Flst. 2991/11),
- im Süden durch den Luise-Wetzel-Weg (Flst. 7957/2)
- im Westen durch die Grundstücke Brucknerweg 19 (Flst. 2993/9), Brucknerweg 9 (Flst. 2993/18) und Hartmeyerstraße 43 (Flst. 3000/1).

#### **5. Übergeordnete Planung**

Im aktuellen Regionalplan Neckar-Alb 1993, rechtskräftig seit 26.10.1995 sind die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Westlicher Brahmweg“ als Siedlungsfläche dargestellt. Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen vom 11.09.2009 wird der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Die geplante Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet entspricht damit sowohl den Vorgaben der Regionalplanung als auch der vorbereitenden Bauleitplanung.

## **6. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Die Grundstücke der Kreisbau, für die der vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westlicher Brahmsweg“ aufgestellt wird liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 142 „Wanne Teil I“, rechtskräftig seit 07.02.1960. In dem geltenden Ortsbauplan werden unter anderem die überbaubare Grundstücksfläche, die Dachneigung und die Lage der Stellplätze verbindlich festgelegt. Darüber hinaus sind gemäß den Anbauvorschriften keine Dachaufbauten zulässig. Die rechtskräftigen Festsetzungen des Ortsbauplanes sind nicht geeignet, das Vorhaben umzusetzen. Es wird daher neues Planungsrecht in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geschaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlicher Brahmsweg“ überlagert den Bebauungsplan Nr. 142 „Wanne Teil I“. Sämtliche innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bestehenden bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften aus älteren Bebauungsplänen werden durch diesen Bebauungsplan überlagert und in dessen Geltungsbereich für unanwendbar erklärt.

## **7. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung auf bereits überwiegend bebauten Grundstücken.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlicher Brahmsweg“ bleibt mit 4.610m<sup>2</sup> weit unter den maßgeblichen 20.000 qm, die gemäß § 13 a des Baugesetzbuches in Anspruch genommen werden dürften. Somit bleibt in jedem Fall auch die überbaubare Grundfläche unter den gesetzlichen Ansprüchen zur Anwendung des § 13 a BauGB zurück.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden keine Vorhaben zugelassen, für die nach UVP-Gesetz oder nach Landesrecht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan werden keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete) begründet, so dass dieser im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

Die Belange der Umwelt werden auch im beschleunigten Verfahren in die Abwägung eingestellt. Von der Möglichkeit, von Umweltprüfung und vom Umweltbericht abzusehen, wurde im vorliegenden Bebauungsplan Gebrauch gemacht.

Im Verfahren für den Bebauungsplan „Westlicher Brahmsweg“ wurde von der Verfahrensvereinfachung, die Öffentlichkeit nicht frühzeitig beteiligen zu müssen kein Gebrauch gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden fand vom 27. Juli bis 18. September 2009 statt.

## **8. Planinhalt**

### **8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB**

#### **8.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlicher Brahmsweg“ wird gemäß der Zielsetzung Wohngebäude im Geltungsbereich zu ermöglichen, als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die im Allgemeinen Wohngebiet der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden in Anwendung von § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO als unzulässig erklärt, da durch sie eine zu große Störung der ruhigen Wohnverhältnisse ausgelöst werden würde und sie sich städtebaulich nicht in das Gebiet einfügen.

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### **8.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Traufhöhe (TH) und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Meter (m) über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgelegt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird in Meter über Normalnull (NN) entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Dabei ist zu beachten, dass es sich bei den Höhenangaben im zeichnerischen Teil um „Tübinger Höhen“ handelt, die 115 mm unter der normalen Höhe über NN liegen. Oberster Bezugspunkt für die maximal zulässige Firsthöhe ist der Dachfirst. Oberster Bezugspunkt für die maximal zulässige Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenfläche des Daches mit der Außenwand des Gebäudes.

Durch die planungsrechtliche Begrenzung von Trauf- und Firsthöhen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird sichergestellt, dass sich die Zulässigkeit der Vorhaben – gemessen an der umgebenden Bebauung - in den städtebaulichen Kontext einpasst. So werden für den Neubau an der Hartmeyerstraße die Höhen des östlich stehenden Wohngebäudes Hartmeyerstraße 23/25 aufgenommen, um an dieser Stelle entlang der Hartmeyerstraße eine dreigeschossige Bebauung mit flach geneigtem Satteldach zuzulassen.

Zusammen mit den bestehenden Gebäuden Brahmweg 2 und 4 sowie 6 und 8 entsteht somit ein Gebäudeensemble, das sich dem Gefälle des Hanges folgend nach Süden in der Höhenentwicklung kontinuierlich abstuft.

Weil der südliche Neubau am Fußweg zwischen Brahmweg und Luise-Wetzel-Weg die architektonische Fortsetzung der bestehenden Gebäude Brahmweg 6 und 8 darstellt, werden für dieses Gebäude die Höhen über Gelände der Nummern 6 und 8 als begrenzende Höhen festgesetzt. Der ergänzende Neubau nimmt somit auch den Höhenversprung zwischen den bestehenden Gebäuden Nr. 6 und 8 wieder auf. Insgesamt wird die städtebauliche Wirkung des südlichen Gebäudes zum Luise-Wetzel-Weg durch die Höhenfestsetzung reduziert, zumal dieses Gebäude näher an den öffentlichen Weg heranrückt als die benachbarten Gebäude. Das Heranrücken des neuen Baukörpers an den Fußweg ist städtebaulich verträglich.

Die maximal zulässigen Traufhöhen der Bestandsgebäude richten sich im Wesentlichen an den bereits bestehenden Traufhöhen aus. Die Firsthöhe der bestehenden Gebäude wird zukünftig um etwa 90 cm höher liegen, da sonst eine Nutzung des Dachgeschosses als Wohnraum nicht möglich ist.

Die maximal zulässige Firsthöhe darf mit Schornsteinen um bis zu 1,00 m überschritten werden, um den betriebs- und/oder feuerungsverordnungsbedingten Anforderungen gerecht werden zu können.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl wird die Versiegelung des Bodens begrenzt, um dessen Funktionsfähigkeit möglichst minimiert zu beeinträchtigen.

### **8.1.3 Bauweise**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird abweichende Bauweise entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

In der abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise im Baufenster 1 und 2 (BF1 und BF2) ist eine verringerte Abstandsfläche zwischen den beiden Baufenstern zulässig. Diese ergibt sich aus den festgesetzten Baugrenzen des zeichnerischen Teils.

Der verringerte Abstand zwischen der Stirnseite des Neubaus Hartmeyerstraße und der Bestandsgebäude Brahmweg 2 ist aus städtebaulicher Sicht verträglich und lässt weiterhin gesunde Wohnverhältnisse zu. Zugunsten der Errichtung des Wohngebäudes an der Hartmeyerstraße mit 9 Wohneinheiten wird die eingeschränkte Belichtung des Bestandsgebäudes von Osten in Kauf genommen.

Im Baufenster 3 (BF 3) wird abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt, mit der Abweichung, dass Gebäudelängen von bis zu maximal 56,50m Länge zulässig sind. Die Längensfestsetzung dient der Umsetzung des Vorhabens und ist städtebaulich verträglich.

#### **8.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Das Baufenster 1 für den dreigeschossigen Neubau nimmt die Ausrichtung des bestehenden und abzureißenden Garagengebäudes auf, um das städtebauliche Ordnungsprinzip der Umgebung weiterzuführen. Das Baufenster 2 entspricht im Wesentlichen dem Umriss der Bestandsgebäude, ergänzt um die Tiefe einer bautechnisch aktuellen Wärmedämmung. Die bestehenden Gebäudeumrisse werden auch für das Baufenster 3 mit ergänzter Tiefe für die Wärmedämmung aufgenommen und zusätzlich im Süden so weit ergänzt, dass ein weiterer Baukörper auf dem Grundstück zulässig wird. Die einzelnen Baukörper in den Baufenstern werden durch Höhenfestsetzungen beschränkt.

Die Baugrenzen besitzen auch unterirdische Wirkung, um eine zusätzliche Versiegelung von Flächen, die dem Bodenhaushalt nicht mehr zur Verfügung stehen würden, zu vermeiden. Davon ausgenommen ist der Bereich, der für eine Tiefgarage und Garage vorgesehen ist.

Um gesunden und zeitgemäßen Wohnansprüchen gerecht werden zu können, dürfen Balkone die jeweiligen Baugrenzen entsprechend den Darstellungen in den Vorhaben- und Erschließungsplänen Nr. Nr. 1/xx und/bis Nr. x/xx vom 31.05.2010 überschreiten. Außerdem dürfen Vordächer die Baugrenzen entsprechend den Darstellungen in den Vorhaben- und Erschließungsplänen Nr. 1/xx und/bis Nr. x/xx vom 31.05.2010 überschreiten.

Ansonsten sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Gebäuden zulässig. Damit sind nicht raumwirksame Nebenanlagen wie z.B. Stützmauern oder Terrassen zulässig, Gebäude wie Gartenhütten, Abstellschuppen o.ä. jedoch ausgeschlossen. Sonstige Nebenanlagen sind aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer reduzierten Versiegelung nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

#### **8.1.5 Stellung der Gebäude**

Durch die Festsetzung der Firstrichtung der Gebäude gemäß den im zeichnerischen Teil eingetragenen Firstrichtungspfeilen wird das städtebauliche Ordnungsprinzip aus dem Bestand übernommen und langfristig gesichert.

#### **8.1.6 Tiefgarage/Garage und offene, nicht überdachte Stellplätze**

Um die notwendigen Stellplätze städtebaulich verträglich auf den Grundstücken des Vorhabens unterbringen zu können, wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowohl eine Fläche für Tiefgarage/Garage als auch Flächen für offene, nicht überdachte Stellplätze festgesetzt.

Das Garagenbauwerk ist in den Hang eingeschoben und kann von Süden her über eine flach geneigte, kurze Rampe angefahren werden. Der Einfahrtsbereich ist im Bebauungsplan festgesetzt. Das Garagenbauwerk wird oberirdisch intensiv begrünt.

Um die benötigten oberirdischen Stellplätze möglichst zurückhaltend zu gestalten, müssen diese als offene und nicht überdachte Stellplätze ausgeführt werden. Garagen oder Carports würden einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuwider laufen und werden nicht zugelassen.

#### **8.1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Durch die Tiefgarage/Garage wird ein relativ großer Teil des Grundstücks über- bzw. unterbaut. Um eine hohe Freiraumqualität zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass die Tiefgarage und Garage dort, wo sie nicht mit baulichen Anlagen bebaut ist, mit mindestens 60cm Boden zu überdecken und intensiv zu begrünen ist. Die Aufbaustärke von 60cm lässt eine Begrünung mit Büschen, Kleingehölzen und Staudenpflanzen zu. Die starke Überdeckung dient auch der Regenrückhaltung auf dem Grundstück.

Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Porenbetonpflaster, Pflaster mit Dränfuge, Rasenpflasterbelag o.ä. herzustellen, um eine hohe Versickerung von Niederschlagswasser zu gewährleisten.

### **8.1.8 Pflanzgebote**

Um die Baumaßnahme freiraumgestalterisch möglichst hochwertig in die Umgebung einzupassen, wird im Bebauungsplan die Pflanzung von Bäumen, Hecken und Sträuchern festgesetzt.

Mit den großkronigen Bäumen des Pflanzgebots 1 entlang des Brahmswegs und der Hartmeyerstraße werden die städtebaulich wichtigen Situationen der Einmündung Brahmweg in die Hartmeyerstraße sowie am Ende des Brahmweges vor der Wendeplatte betont.

Die kleinkronigen Bäume des Pflanzgebots 2 begleiten sowohl den Brahmweg als auch den Fußweg zwischen der Wendeplatte und dem Luise-Wetzel-Weg und schaffen einen grüngestalterischen Übergang von den öffentlichen Bereichen zum privaten Grundstück. Aus Platzgründen und um eine Verschattung zu verhindern können hier nur kleinkronige Bäume gepflanzt werden.

Die Umgebung ist in weiten Teilen von Heckenpflanzungen geprägt. Dieses Gestaltungsmerkmal soll durch Pflanzgebot 3 entlang der Hartmeyerstraße aufgenommen werden und die Integration des Planungsgebietes in den Bestand bestärken.

Der südliche Neubau rückt näher an den Luise-Wetzel-Weg als die übrige Bebauung der Umgebung. Mit der lockeren Strauchpflanzung gemäß Pflanzgebot 4, kann zwischen der neuen gebauten Kante und dem benachbarten Naherholungsweg vermittelt, dessen grüner Charakter erhalten und weiter gestärkt werden.

Standortverschiebungen um bis zu 5m sind bei Baumpflanzungen zulässig, um flexibel auf Zufahrten, Zugänge oder unterirdische Leitungen reagieren zu können und um gleichzeitig die grüngestalterischen Ziele des Bebauungsplanes umzusetzen.

Durch die Pflanzenauswahl gemäß den Pflanzlisten soll sichergestellt werden, dass lediglich heimische und standortgerechte Arten zur Anwendung kommen, die sich landschaftsgestalterisch in die Umgebung einfügen.

### **8.1.9 Pflanzenerhaltungsgebote**

Auf der westlichen Grenze des Geltungsbereiches steht an der Hartmeyerstraße eine alte Eiche, die im Bebauungsplanverfahren mit einem Pflanzenerhaltungsgebot belegt wird, da sie einerseits einen hohen Wert für die Identifikation des Ortes hat und zum anderen auch wichtige Funktionen für den Naturhaushalt übernimmt.

Um diese Funktionen langfristig zu erhalten, muss der Baum während der Bauphase entsprechend DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vor Beschädigungen geschützt werden. Bei Abgang des Baumes ist dieser artengleich und mit einem Stammumfang von mind. 18/20cm zu ersetzen.

## **8.2 Örtliche Bauvorschriften**

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten und zur Optimierung der Einpassung der neuen Baukörper sowie der Dachaufstockungen in die Umgebung werden zusammen mit dem Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese sollen im Hinblick auf Dachgestaltung, Solaranlagen, Fassadengestaltung, nicht überbaubare Grundstücksflächen, Einfriedungen, Werbeanlagen und Satelliten-Empfangsanlagen dazu dienen, den Charakter des Ortes auch bei Ausweisung neuer Baumöglichkeiten zu wahren.

### **8.2.1. Dachgestaltung**

Festsetzungen zu Dachformen und zur Dachneigung sind aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ersichtlich. Mit der Festsetzung von relativ flach geneigten Dächern in einem Spektrum von 22° bis 30° kann auf die vorhandene Architektursprache der Umgebung eingegangen werden und dennoch nutzbarer Dachraum geschaffen werden. Zur Einpassung in die Umgebung müssen die Dächer in roten bzw. rotbraunen Farben eingedeckt werden.

Mit dem Bebauungsplan werden in der Umgebung erstmals Dachaufbauten zugelassen, da die Dächer für zusätzlichen Wohnraum genutzt werden sollen. Um eine möglichst ruhige Dachlandschaft zu erreichen, werden in den textlichen Festsetzungen Abstände der Dachgauben zum First, zu den stirnseitigen und den traufseitigen Außenwänden der Gebäude festgesetzt, um sicherzustellen, dass die Dachaufbauten gestalterisch von ausreichend Dachfläche umschlossen werden.

### **8.2.2. Solaranlagen**

Solaranlagen sind nur auf dem Dach zulässig und sind als Band unterhalb der Firstlinie und/oder oberhalb der Dachtraufe in die Dachfläche zu integrieren. Dadurch soll eine ruhige und einheitliche Dachgestaltung sichergestellt werden und die Nutzung von Solarenergie ermöglicht werden.

### **8.2.3. Fassadengestaltung**

Um die Wirkung auf den umgebenden Stadt- und Landschaftsraum zu minimieren, sind grelle und fluoreszierende Farben und Materialien nicht zugelassen.

### **8.2.4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird festgesetzt, dass die Flächen gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten sind. Nadelbäume bieten Insekten (z.B. Bienen, Schmetterlinge) und Vogelarten deutlich weniger Lebensraum und Nahrung als Laubbäume. Daher wird aus ökologischen Gründen die Verwendung von Nadelbäumen im Planungsraum ausgeschlossen.

Bäume, die in Belagsflächen stehen, müssen mit offenen Baumscheiben von mindestens 6 m<sup>2</sup> Größe hergestellt werden, um eine ausreichende Belüftung und Bewässerung des Baumes zu gewährleisten.

### **8.2.5. Einfriedungen**

Einfriedungen zum öffentlichen Raum sind, wie bereits in der Umgebung vorhanden, nur in Form von Hecken, einer Kombination von Hecke und Zaun sowie Strauchpflanzungen mit einer maximalen Höhe der Einfriedung bis zu 1,20m zulässig. Durch die Höhenbeschränkung soll eine zu starke Abschottung der privaten Fläche vom öffentlichen Raum vermieden werden.

Die Pflanzenauswahl soll in Anlehnung an die Pflanzliste 2 in den Hinweisen erfolgen.

### **8.2.6. Werbeanlagen**

Pro Gebäude ist nur im Bereich der Erdgeschossfassade jeweils eine Werbeanlagen mit einer Gesamtgröße von 1m<sup>2</sup> zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig, da sie sich städtebaulich nicht ins Gebiet einpassen. Durch die Regelung wird eine geordnete gestalterische Entwicklung von Werbeanlagen ermöglicht und gleichzeitig zulässigen Betrieben ermöglicht, durch Werbeanlagen auf ihren Betrieb hinzuweisen.

### **8.2.7. Satelliten-Empfangsanlagen**

Um ein einheitliche und ruhiges städtebauliches Bild zu sichern, sind Satelliten-Empfangsanlagen an den Gebäudefassaden nicht zulässig. Pro Gebäude ist im Dachbereich eine Satelliten-Empfangsanlage als Gemeinschaftsanlage zulässig. Ausnahmen können zur Wahrung des Grundrechts auf Informationsfreiheit (Art. 5 GG) zugelassen werden.

### **9. Energiekonzept**

Die Neubauten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen mindestens als KfW Effizienzhaus 70 errichtet werden. Durch den Einsatz von optimierter Gebäudetechnik und hohen Dämmstandards soll der Mindeststandard der ENEC unterschritten werden.

### **10. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht notwendig. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers. Der Vorhabenträger wird die drei Flurstücke Flst. 2992/2, 2992/3 und 2992/4 zu einem Grundstück vereinigen.

### **11. Umweltbelange**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Westlicher Brahmweg“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Trotzdem sind die Belange der Umwelt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Die Prüfung der anstehenden Baumaßnahmen hat ergeben, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Mensch, Gesundheit, Klima, Boden, Wasser, Luft, Kultur- und Sachgüter sowie das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind. Ebenso werden der Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Vogelschutzgebieten und FFH-Gebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB nicht beeinträchtigt.

Die durch das Vorhaben entstehende Mehrversiegelung wird durch die städtebauliche Zielsetzung, dass durch die Innenentwicklung zusätzliche Inanspruchnahme von nicht bebauten Außenbereichen vermieden werden kann, gerechtfertigt. Die zusätzliche Versiegelung durch die Ausweisung neuer überbaubarer Fläche im bereits bebauten Gebiet wird durch eine Gestaltung mit wasserdurchlässigen Belägen minimiert und durch weitgehende grünordnerische Festsetzungen wie z. B. die intensive Begrünung der Tiefgarage kompensiert.

Durch die neuen Wohneinheiten werden im bestehenden Stadtgefüge zusätzliche Einwohner angesiedelt und zusätzliche Fahrzeugbewegungen erzeugt. Die dadurch entstehenden zusätzlichen Emissionen führen jedoch in dem insgesamt sehr ruhigen Wohngebiet zu keinen nachhaltigen negativen Beeinträchtigungen der Lebensqualität.

Die Grundflächen der vorgesehenen Bebauung bleibt unter den zulässigen Grundflächen nach § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB zurück (vgl. Punkt 7 Beschleunigtes Verfahren).

Die im Bebauungsplan zugelassenen Bauvorhaben unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung weder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung noch nach Landesrecht (§ 13a Abs. 1 BauGB).

Die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung entfaltet keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Tübingen, den 31.05.2010



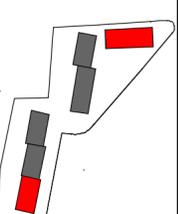
**WOHNANLAGE BRAHMSWEG  
NEUBAU BRAHMSWEG  
NEUBAU HARTMEYERSTR.  
TÜBINGEN**

Bauherr: Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH  
Hechingerstraße 22  
72072 Tübingen  
Tel. 07071/93250 Fax 932544  
Anerkannt:

Architekt: Mathias Hähmig ■ Martin Gemmeke  
Dipl.-Ing. Freie Architekten BDA  
Katharinenstr. 29 72072 Tübingen  
Tel. 07071/7956-0 Fax 7956-20  
architekten@haehmig-gemmeke.de  
Geferligt:

ENTWURF

LAGEPLAN  
SKIZZE



|                      |                   |                          |
|----------------------|-------------------|--------------------------|
| Datum:<br>22.05.2009 | Maßstab:<br>1:500 | Plan-Nr.:<br>450 - 1/10  |
| Gez./Gep.:<br>JG/MH  | Größe:<br>59/42   | Planstand:<br>31.05.2010 |

# Anlage 4 zur Vorlage 212/2010 Blatt 2/10



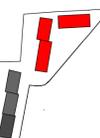
## WOHNANLAGE BRAHMSWEG NEUBAU HARTMEYERSTR. TÜBINGEN

**Bauherr:** Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH  
Hochingerstraße 22  
72072 Tübingen  
Tel. 07071/93250 Fax 932544  
Anerkenn:

**Architekt:** Mathias Hähning + Martin Gemmeke  
Dipl.-Ing. - Freie Architekten BDA  
Katharinenstr. 29 72072 Tübingen  
Tel. 07071/7956-0 Fax 7956-20  
architekten@haehning-gemmeke.de  
Geleitet:

ENTWURF

GRUNDRISS  
EBENE 00



|                     |                  |                        |
|---------------------|------------------|------------------------|
| Datum<br>22.05.2009 | Maßstab<br>1:100 | Plan-Nr.<br>402 - 2/10 |
| Gez./Gep.<br>JS/MH  | Größe<br>75/75   | Planland<br>3105,200   |



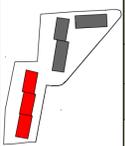
**WOHNANLAGE BRAHMSWEG  
NEUBAU BRAHMSWEG  
TÜBINGEN**

**Bauherr:** Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH  
Hochingerstraße 22  
72072 Tübingen  
Tel. 07071/93250 Fax 932544  
Anerkannt:

**Architekt:** Mathies Hähning + Martin Gemmeke  
Dipl.-Ing., Freie Architekten BDA  
Katharinenstr. 29 72072 Tübingen  
Tel. 07071/7956-0 Fax 7956-20  
architekten@haehning-gemmeke.de  
Geplant:

**ENTWURF**

**GRUNDRISS  
EBENE 00**



|                     |                  |                        |
|---------------------|------------------|------------------------|
| Datum<br>22.05.2009 | Maßstab<br>1:100 | Plan-Nr.<br>407 - 3/10 |
| Gez./Gep.<br>JS/MH  | Größe<br>75/75   | Planland<br>3105,200   |



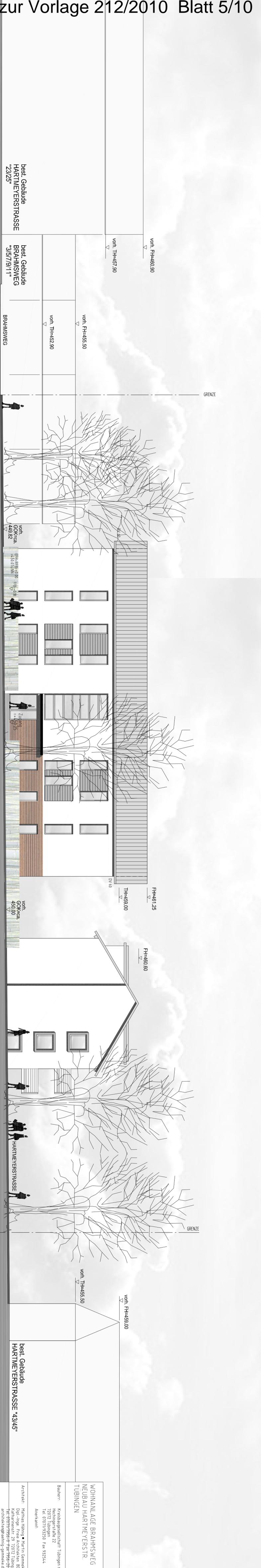
**UNIVERSITÄT BRANSENVIC  
NEUBAU HARTMEYERSTR.  
TÜBINGEN**

Kommune: Stadt Tübingen  
 Auftraggeber: Stadt Tübingen  
 Auftrag: Neubauprojekt  
 Entwurf: Stadt Tübingen  
 Datum: 12.01.2010

**ENTWURF**

ANSICHT NORD

|                |                |
|----------------|----------------|
| Architekt      | Stadt Tübingen |
| Stadtplaner    | Stadt Tübingen |
| Stadtarchitekt | Stadt Tübingen |
| Stadtbauleiter | Stadt Tübingen |



best. Gebäude  
HARTMEYERSTRASSE  
"23/25"

best. Gebäude  
BRAHMSWEG  
"3/5/7/9/11"

best. Gebäude  
HARTMEYERSTRASSE  
"43/45"

best. Gebäude  
HARTMEYERSTRASSE  
"43/45"

NEUBAU HARTMEYERSTRASSE "NORD"

NEUBAU MFH  
HARTMEYERSTRASSE  
"NORD"

Gebäude  
BRAHMSWEG "2"

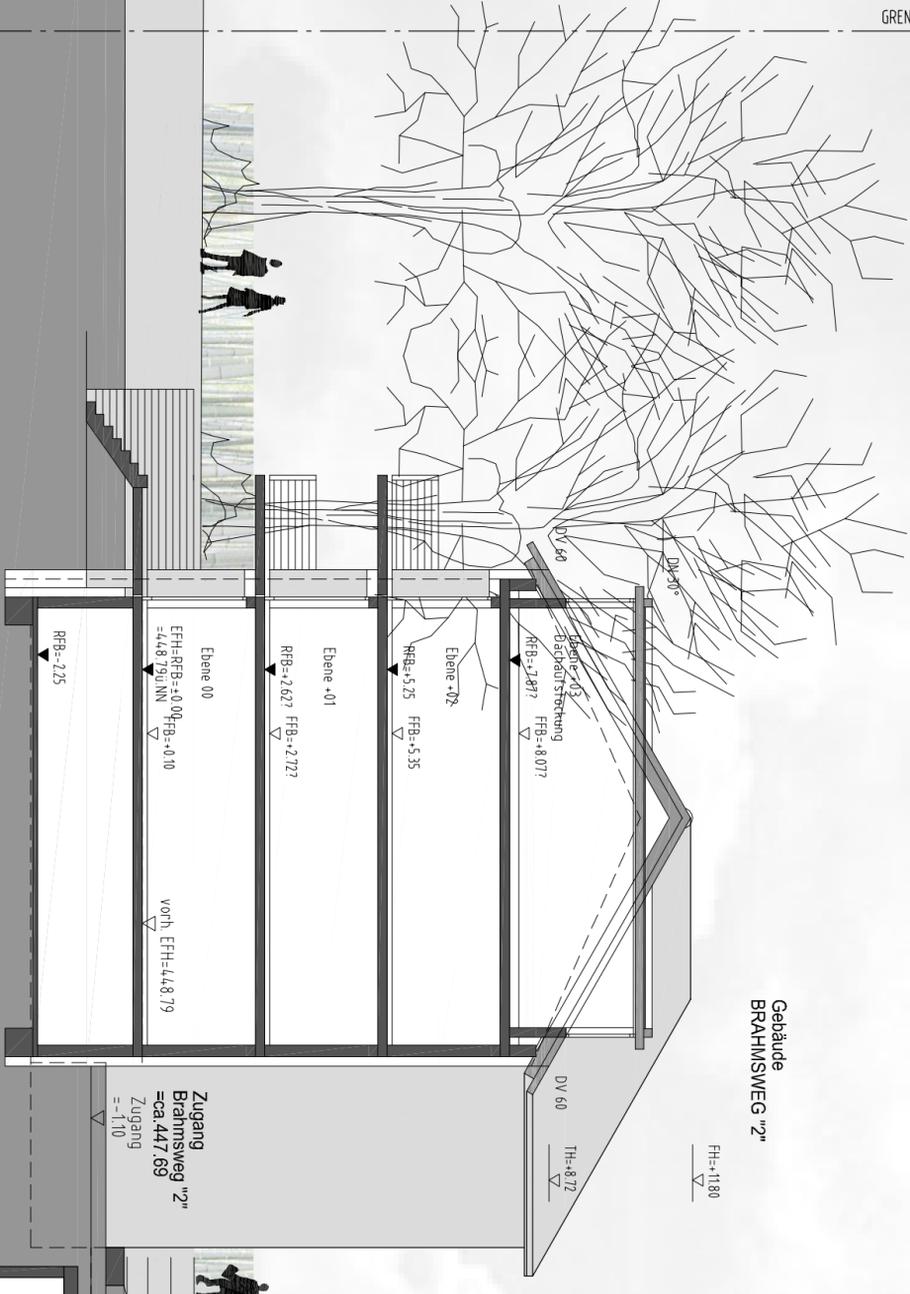
WOHNANLAGE BRAHMSWEG  
NEUBAU HARTMEYERSTR.  
TÜBINGEN

Bauherr:  
Kreishausgesellschaft Tübingen mbH  
Hechingenstraße 22  
72072 Tübingen  
Tel. 07071/93250 Fax 932544

Anerkanni:  
Architekt: Mathias Häming ■ Martin Gemmeke  
Dipl.-Inge. Freie Architekten BDA  
Katharinenstr. 29 72072 Tübingen  
Tel. 07071/7956-0 Fax 7956-20  
architekt@haeming-gemmeke.de  
Gezeichnet:

|                      |                   |                       |                          |
|----------------------|-------------------|-----------------------|--------------------------|
| ENTWURF              |                   | ANSICHT NORD          |                          |
|                      |                   |                       |                          |
| Datum:<br>23.05.2009 | Maßstab:<br>1:100 | Plan-Nr.:420.1 - 5/10 | Planstand:<br>31.05.2010 |
| Gez./Gepr.:JG/MH     | Große:100/29      |                       |                          |

GRENZE

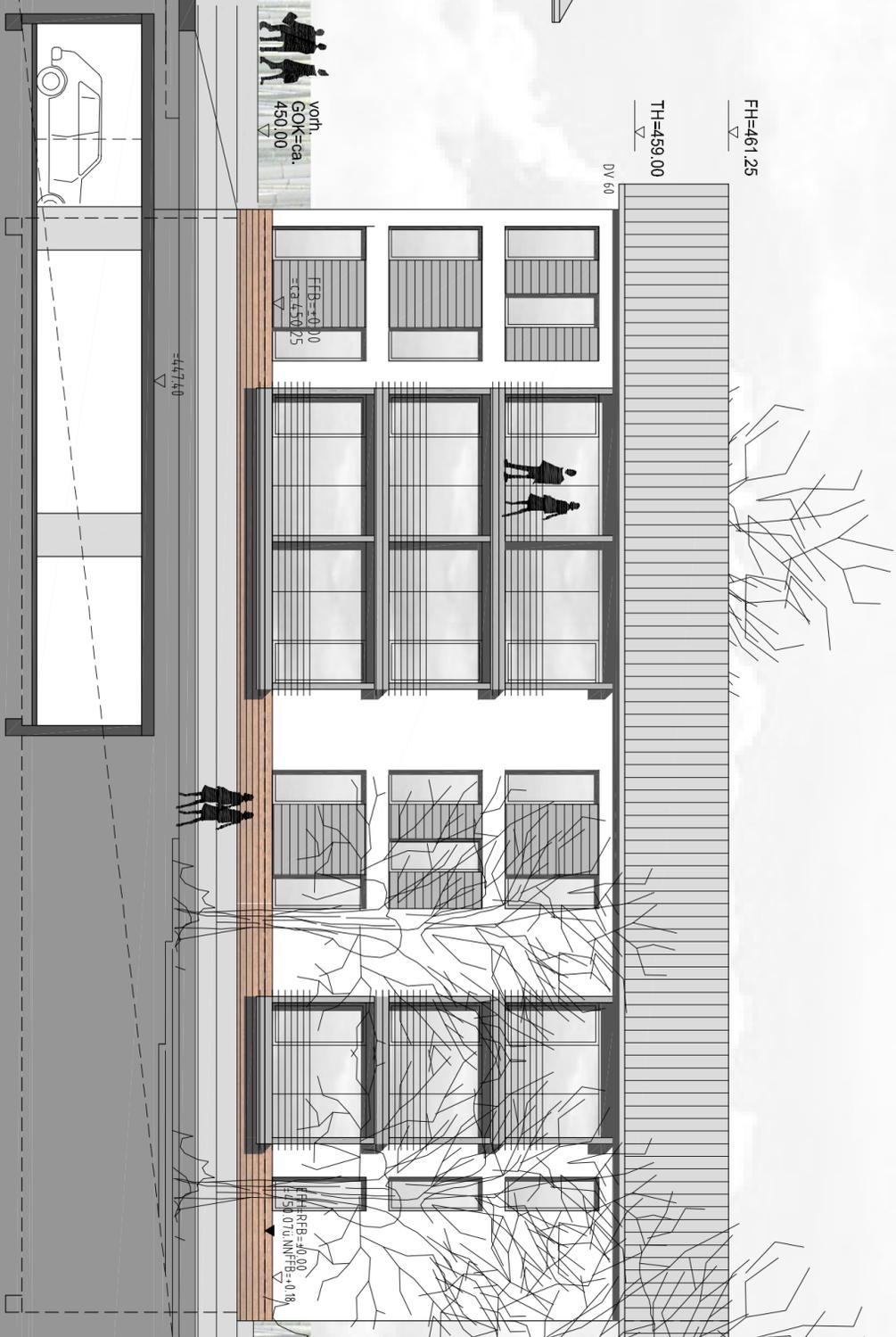


Gebäude  
BRAHMSWEG "2"

FH=-11,80  
Th=-8,72

Ebene -0,3  
RFB=-12,817 FFB=-8,072  
Ebene -0,8  
RFB=-5,25 FFB=-5,35  
Ebene +0,1  
RFB=-2,627 FFB=-2,727  
Ebene 0,0  
FFH=RFB=-0,00 FFB=+0,10  
vorn. FFH=44,8,79  
RFB=-2,25  
Zugang  
Brahmsweg "2"  
=ca. 447,69  
Zugang  
=-1,10

FH=461,25  
TH=459,00



vorn.  
GOK=ca.  
450,00

FFB=-6,210  
=ca. 50,25

FFH=RFB=-40,00  
=50,070 NN FFB=-0,18

EBENE +0  
vorn.  
GOK=ca.  
449,82

vorn. GOK  
=ca. 449,34

-447,40

GRENZE

BRAHMSWEG

vorn. FH=460,90

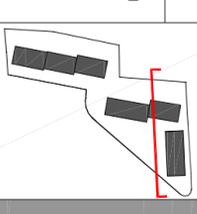
WOHNANLAGE BRAHMSWEG  
NEUBAU HARTMEYERSTR.  
TÜBINGEN

Bauherr: Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH  
Hechngerstraße 22  
72072 Tübingen  
Tel. 07071/93250 Fax 932544  
Anerkamt:

Architekt: Mathias Hähng ■ Martin Gemmele  
Dipl.-Inge. Freie Architekten BDA  
Katharinenstr. 29 72072 Tübingen  
Tel. 07071/7956-0 Fax 7956-20  
architekten@haehng-gemmele.de  
Gefertigt:

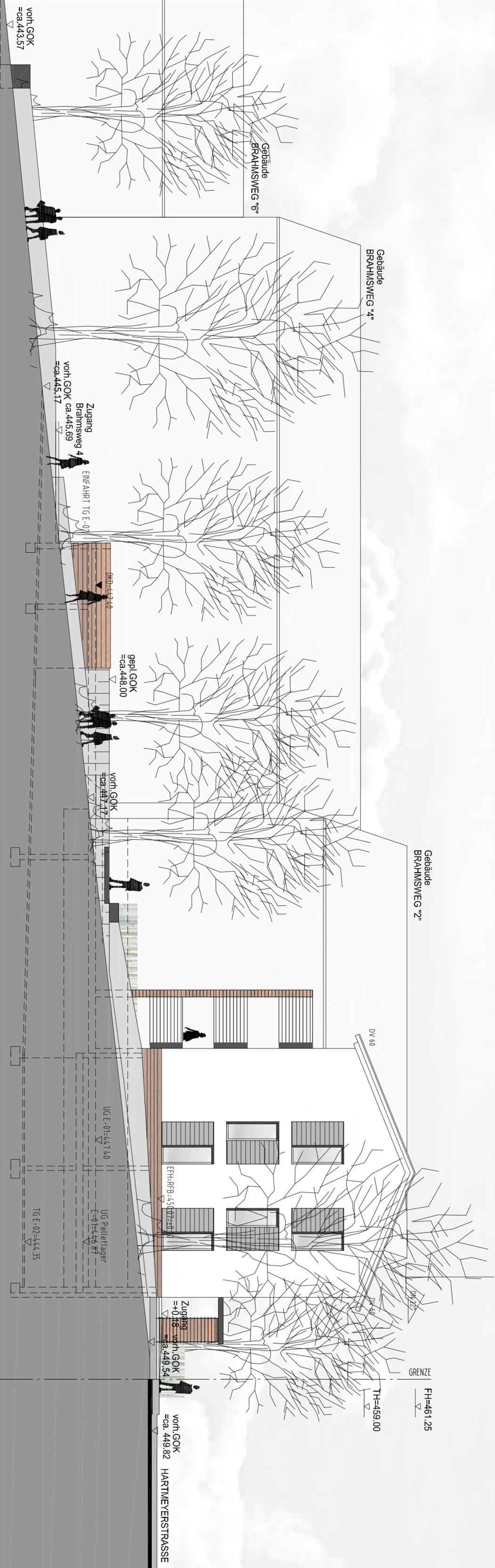
ENTWURF

ANSICHT SÜD



|             |            |          |        |            |            |
|-------------|------------|----------|--------|------------|------------|
| Datum:      | 25.05.2009 | Maßstab: | 1:100  | Plan-Nr.:  | 422 - 6/10 |
| Gez./Gepl.: | JG/MH      | Größe:   | 100/29 | Planstand: | 31.05.2010 |

NEUBAU MFH HARTMEYERSTRASSE "SÜD"



NEUBAU MFH HARTMEYERSTRASSE "OST" (BESTAND BRAHMMSWEG VEREINFACHTE DARSTELLUNG)

**WOHNANLAGE BRAHMMSWEG  
NEUBAU HARTMEYERSTRASSE  
TÜBINGEN**

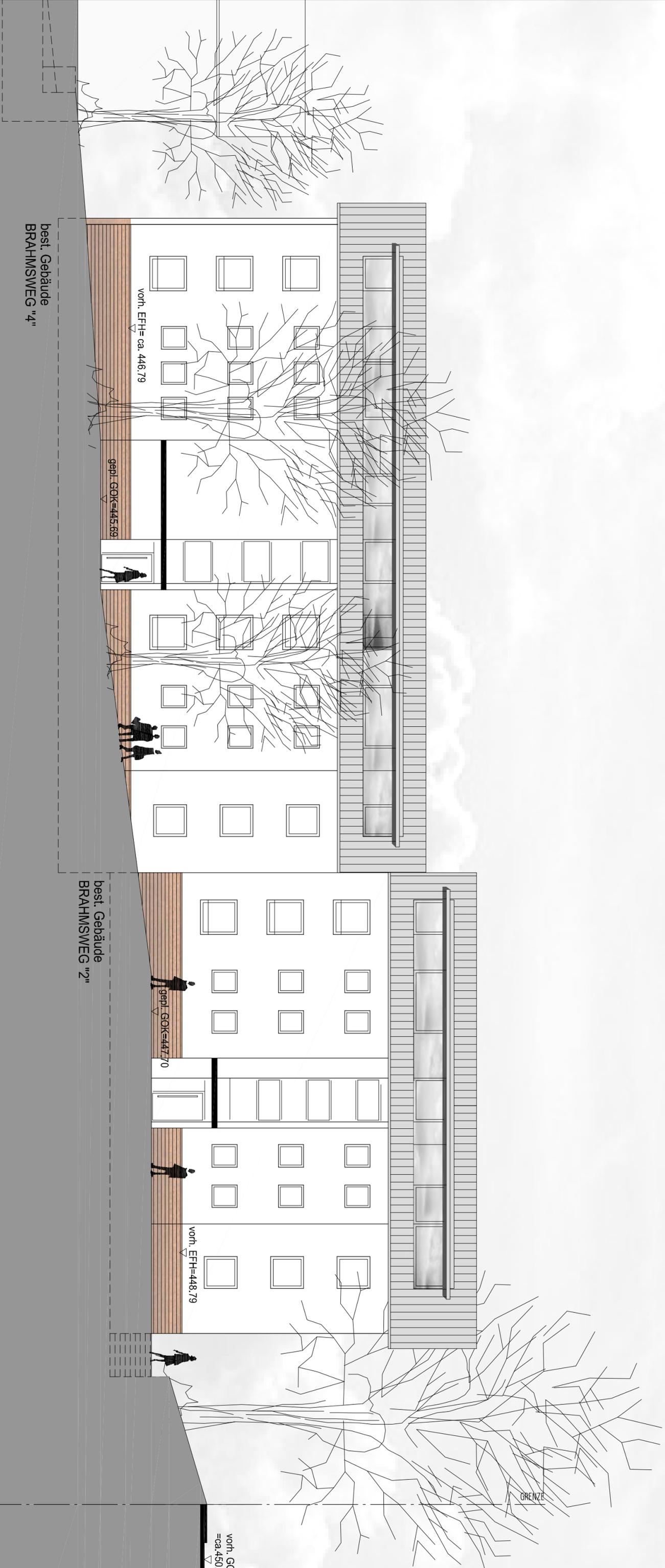
Bauherr: Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH  
Hochingerstraße 22  
72072 Tübingen  
Tel. 07071/93250 Fax 932544  
Anerkandt:

Architekt: Mathias Hähng ■ Martin Gemmeke  
Dipl.-Ing. Freie Architekten BDA  
Kahramenstr. 29 72072 Tübingen  
Tel. 07071/7956-0 Fax 7956-20  
architekt@haehng-gemmeke.de  
Gefertigt:

**ENTWURF**

ANSICHT OST  
NEUBAU  
HARTMEYER-  
STRASSE

|            |            |          |        |            |            |
|------------|------------|----------|--------|------------|------------|
| Datum:     | 23.05.2009 | Maßstab: | 1:100  | Plan-Nr.:  | 421-1-1/10 |
| Gez./Gep.: | JG/MH      | Größe:   | 100/29 | Planstand: | 31.05.2010 |



AUFSTOCKUNG BRAHMSWEG 2+4 "OST"

best. Gebäude  
BRAHMSWEG "4"

vorn. EFH= ca. 446,79

gepl. GOK=445,69

best. Gebäude  
BRAHMSWEG "2"

gepl. GOK=447,70

vorn. EFH=448,79

vorn. GOK  
=ca. 450,00

HARTMEYERSTRASSE

GRENZE

WOHNANLAGE BRAHMSWEG  
TÜBINGEN

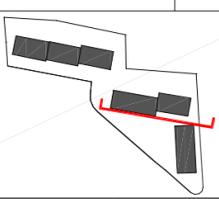
Bauherr: Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH  
Hochingerstraße 22  
72072 Tübingen  
Tel. 07071/93250 Fax 932544

Anerkannt:

Architekt: Mathias Hähng ■ Martin Gemmeke  
Dipl.-Inge. Freie Architekten BDA  
Kahnenstr. 29 72072 Tübingen  
Tel. 07071/7956-0 Fax 7956-20  
architekt@haehng-gemmeke.de  
Gefertigt:

ENTWURF

ANSICHT OST  
BESTANDSGEB.  
BRAHMSWEG  
2+4 MIT  
AUFSTOCKUNG



|            |            |          |        |            |              |
|------------|------------|----------|--------|------------|--------------|
| Datum:     | 23.05.2009 | Maßstab: | 1:100  | Plan-Nr.:  | 421-2 - 8/10 |
| Gez./Gep.: | JG/MH      | Größe:   | 100/29 | Planstand: | 31.05.2010   |



NEUBAU MFH BRAHMSWEG 10 "OST"

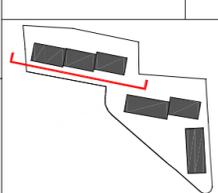
AUFSTOCKUNG BRAHMSWEG 8+6 "OST"

WOHNANLAGE BRAHMSWEG  
NEUBAU BRAHMSWEG  
TÜBINGEN

Bauherr: Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH  
Hechningersstraße 22  
72072 Tübingen  
Tel. 07071/93250 Fax 932544  
Anerkandt:

Architekt: Mathias Hähnig ■ Martin Gemmeke  
Dipl.-Inge. Freie Architekten BDA  
Kahnramenstr. 29 72072 Tübingen  
Tel. 07071/7956-0 Fax 7956-20  
architekt@haehning-gemmeke.de  
Gefertigt:

ENTWURF  
ANSICHT OST  
BRAHMSWEG  
6-10



|            |            |          |        |            |            |
|------------|------------|----------|--------|------------|------------|
| Datum:     | 25.05.2009 | Maßstab: | 1:100  | Plan-Nr.:  | 424 - 9/10 |
| Gez./Gep.: | JG/MH      | Größe:   | 100/29 | Planstand: | 31.05.2010 |



best. Gebäude  
BRAHMSWEG "25"

best. Gebäude  
BRAHMSWEG "27-33"

WOHNANLAGE BRAHMS WEG  
TUBINGEN

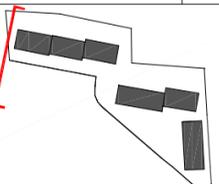
Bauherr: Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH  
Hechingenstraße 22  
72072 Tübingen  
Tel. 07071/93250 Fax 932544

Anerkann:

Architekt: Mathias Hähng ■ Martin Gemmeke  
Dipl.-Inge. Freie Architekten BDA  
Katharinenstr. 29 72072 Tübingen  
Tel. 07071/7956-0 Fax 7956-20  
architekten@haehng-gemmeke.de  
Geliefert:

ENTWURF

ANSICHT SÜD  
BRAHMSWEG  
"10"



|            |            |          |        |            |             |
|------------|------------|----------|--------|------------|-------------|
| Datum:     | 23.05.2009 | Maßstab: | 1:100  | Plan-Nr.:  | 425 - 10/10 |
| Gez./Gep.: | JG/MH      | Größe:   | 100/29 | Planstand: | 31.05.2010  |

## Anlage 5

### VERFAHRENSVERMERKE

für B-Plan und örtliche Bauvorschriften

#### **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 20.07.2009 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westlicher Brahmweg“ mit örtlichen Bauvorschriften nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 2 Abs. 1 BauGB, § 12 BauGB und § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen und ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss und das frühzeitige Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit wurden am 25.07.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

#### **FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Planauflage in der Zeit vom 27.07.2009 bis einschließlich 18.09.2009. Dabei wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben.

#### **BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB am 21.07.2009 frühzeitig beteiligt.

#### **AUSLEGUNGSBESCHLUSS**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 31.05.2010 wurden im Planungsausschuss des Gemeinderats der Universitätsstadt Tübingen am 21.06.2010 als Entwurf gebilligt. Gleichzeitig wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

#### **ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 31.05.2010 und den Vorhaben- und Erschließungsplänen in der Fassung vom 31.05.2010 wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am xx.xx.2010 von xx.xx.2010 bis einschließlich xx.xx.2010 öffentlich ausgelegt.

#### **BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am xx.xx.2010 beteiligt.

#### **BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN**

Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurden im Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen am xx.xx.xxxx behandelt.

#### **SATZUNGSBESCHLUSS**

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am xx.xx.xxxx den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 10 BauGB, § 12 BauGB und § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen. Maßgebend sind der zeichnerische Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom xx.xx.2010 sowie die Vorhaben- und Erschließungspläne in der Fassung vom xx.xx.2010.

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am xx.xx.xxxx die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom xx.xx.2010 nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt:

Tübingen, den xx.xx.xxxx

Bürgermeisteramt  
in Vertretung

Cord Soehlke  
Baubürgermeister

### **AUSFERTIGUNG**

Tübingen, den xx.xx.xxxx

Bürgermeisteramt  
in Vertretung

Cord Soehlke  
Baubürgermeister

### **INKRAFTTRETEN**

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 10 Abs. 3 BauGB am xx.xx.xxxx ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurden der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Tübingen, xx.xx.xxxx

Fachbereich Planen  
Entwickeln Liegenschaften

Tim von Winning

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die örtlichen Bauvorschriften wurden parallel zum Bebauungsplan aufgestellt.