

Begründung

zum Bebauungsplan „Vormorgen“



1. Anlass der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht im Bereich Vormorgen drei unterschiedlich große Baufenster vor, die vorwiegend mit Geschosswohnungen bebaut werden können. Wie auch im Entwurf des städtebaulichen Rahmenplans für Kilchberg dargestellt, hat sich aber der Bedarf zwischenzeitlich verändert: Nachgefragt werden insbesondere senioren- und behindertengerechte Miet- und Eigentumswohnungen sowie Reihenhäuser für Familien mit einer Quartiersgarage. Dies erfordert eine Bebauungsplanänderung.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Bebauungsplanänderung „Bühler-/Rammertstraße“ jetzt Bebauungsplan „Vormorgen“ sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von barrierefreien Wohnungen sowie Reihenhäuser für Familien auf dem Areal „Vormorgen“ in Kilchberg geschaffen werden.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stehen im Eigentum der GWG (Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Tübingen mbH). In Absprache mit der Stadt hat die GWG vier Architekturbüros mit der Ausarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes beauftragt. In der Bewertungskommission am 30.01.2007 wurde der erste Preis mit großer Mehrheit an das Architekturbüro agsn, Boss und Klimesch, vergeben. Empfohlen wurde, diese Arbeit dem Bebauungsplan „Vormorgen“ zu Grunde zu legen. Dem stimmte der Ortschaftsrat Kilchberg am 21.03.2007 zu und der Aufsichtsrat der GWG beschloss am 16.05.2007 einstimmig die Umsetzung des Konzeptes.

Vorgesehen sind zehn Grundstücke für Reihenhäuser sowie ein Grundstück für zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt zwölf senioren- und behindertengerechten Wohneinheiten.

3. Planbereich

Der räumliche Geltungsbereich des geänderten Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden, Osten und Süden durch die Straße „Vormorgen“
- im Westen durch die Straße „Im kleinen Feldle“

Der Planbereich umfasst eine Größe von ca. 0,35 ha und ist eingebunden in das umgebende Wohnquartier.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen – Tübingen vom 07.09.2007 wird der Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist deshalb nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Bühlerstraße / Rammertstraße, der seit dem 26.10.1994 rechtskräftig ist.

5. Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung: Die städtebaulichen Strukturen sollen planungsrechtlich geändert werden; das Plangebiet soll an die heutigen Nutzungsanforderungen angepasst werden.

Die Gesamtgrundstücksflächen des Bebauungsplanes betragen ca. 0,35 ha. Damit wird die Grenze des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht überschritten, eine Vorprüfung des Einzelfalls ist damit nicht erforderlich.

Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan werden FFH Gebiete sowie Vogelschutzgebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB nicht beeinträchtigt. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB sind gegeben.

6. Planinhalt

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Um dem Bedarf an Wohnbaugrundstücken in Kilchberg in Form von senioren- und behindertengerechten Wohnungen sowie Reihenhäusern für Familien gerecht zu werden, wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Vormorgen" als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Schank- und Speisewirtschaften sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen fügen sich städtebaulich nicht in das Gebiet ein und werden auch wegen ihres störenden Charakters ausgeschlossen.

6.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässigen Gebäudehöhen der Flach- und Sattelfächer sowie der Traufhöhen 1 und 2 in Metern über EFH entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe bei Neubauten darf max. 1,0 m über der zugehörigen angrenzenden Höhe des öffentlichen Straßenraums, mittig an der Gebäudefassade zum öffentlichen Straßenraum hin gemessen, liegen. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH1, TH2) wird die Schnittkante zwischen der Außenflächen des Daches und der Außenwand festgesetzt, als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe (SD FH) wird der äußere Schnittpunkt der beiden Dachflächen und für die Höhe des Flachdaches (FD Höhe) die Oberkante des Daches inklusive Aufbau festgesetzt. Die Festsetzungen ermöglichen eine 2- bis 3-geschossige Bebauung. Die maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf die bestehende Bebauung entlang der Straße Vormorgen.

Die maximal zulässige FD Höhe darf durch Brüstungselemente um bis zu 1,00 m überschritten werden, die max. zulässige TH 1 darf im WA 3 um bis zu 1,20 m durch Zwerchhäuser überschritten werden.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl soll die Versiegelung der Böden begrenzt werden. Die Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 2 BauNVO wird im Bereich des WA 1 und WA 2 auf 0,5, im WA 3 auf 0,4 festgesetzt. Die in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Grundflächenobergrenzen für Wohngebiete werden im WA 1 und WA 2 überschritten. Um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten ist hier eine verdichtete Bauweise in Hausgruppen sinnvoll. Durch die zusammenhängenden privaten und gemeinschaftlichen Grün- und Freiflächen sowie die gut gegliederte Bauweise mit Gebäudevor- und rücksprüngen wird eine hohe Freiflächenqualität erreicht und den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse ausreichend Rechnung getragen.

6.1.3. Bauweise

Entsprechend der bereits vorhandenen Umgebungsbebauung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 Abs.4 BauNVO ist im Bereich WA 1 an der östlichen Begrenzung des Baufeldes ein verminderter Grenzabstand von 2,00 m zulässig, es sind nur Hausgruppen zulässig. Im Bereich WA 2 sind Hausgruppen bis zu einer Länge von 70 m zulässig. Des Weiteren ist an der östlichen Begrenzung des Baufeldes im WA 2 ein verminderter Grenzabstand von 1,30 m zulässig. Im Bereich WA 3 sind zwischen den Baufeldern verminderte Abstandsflächen zwischen den Baufeldern zulässig, der Abstand muss aber mindestens 4,20 m betragen.

Angestrebt wird eine offene Bauweise, im WA 1 und WA 2 in Form von Hausgruppen, im WA 3 als zwei Einzelgebäude mit seniorengerechten Wohnungen, wodurch ein nachbarschaftliches, generationsübergreifendes Wohnen gefördert wird. Entsprechend den Zielen eines sparsamen Flächenverbrauchs, der Berücksichtigung einer optimalen Grundstücksausnutzung sowie dem Ermöglichen von nachbarschaftlichem Wohnen sind die genannten Abweichungen städtebaulich notwendig und vertretbar. Nachbarliche Belange werden durch die Reduzierung der Grenzabstände nicht beeinträchtigt.

tigt, insbesondere weil eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Nachbargebäude sichergestellt ist. Brandschutzrechtliche Belange werden nicht berührt.

6.1.4. Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Innerhalb dieser Baugrenzen kann gebaut werden. Die Baukörper der Hausgruppe bilden wichtige Raumkanten zum öffentlichen Straßenraum und beziehen sich auf die umgebende Bebauung. Sie sollen die überbaubare Fläche definieren und die Versteigerung begrenzen. So können möglichst große, zusammenhängende private bzw. gemeinschaftliche Freiflächen geschaffen werden, die einen wichtigen Ausgleich zur dichten Baustruktur darstellen und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten.

Bauliche Anlagen sollten deshalb grundsätzlich nur auf der überbaubaren Fläche entstehen. Einzelne Ausnahmen werden bei der Festsetzung zu Nebenanlagen und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche definiert.

Die Tiefgarage im Bereich des WA 3 als unterirdische bauliche Anlage wird von der Wirkung der Baugrenzen ausgenommen.

Die Stellung der Gebäude wird durch die Festsetzung von Firstrichtungspfellen bestimmt. Damit ist eine bauliche Entwicklung gewährleistet, die sich auf die vorhandene Bebauung entlang der Straße „Vormorgen“ bezieht und dem gesamten Quartier eine einheitliche Gestaltung gibt. Außerdem ist auf den süd-westlichen bzw. süd-östlichen Dachflächen eine optimale passive, wie aktive Nutzung der Solarenergie möglich.

6.1.5. Nebenanlagen und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes und aus Gründen der Versiegelung sind Nebenanlagen nur innerhalb des überbaubaren Bereichs und innerhalb der für Nebengebäude ausgewiesenen Flächen zulässig. Innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen wird die Größe der Nebenanlagen beschränkt und zwar bis zu einer Höhe von 2,40 m. Stützmauern sind entsprechend den Festsetzungen nur zum Abfangen von Geländeversprünge auf der nicht überbaubaren Fläche zulässig. Terrassen im WA 1 und 2 sind mit einer Grundfläche von max. 20 m² auf der nicht überbaubaren Fläche zulässig. Im WA 3 ist pro Erdgeschosswohnung eine Terrasse von bis zu 15 m² auf der nicht überbaubaren Fläche zulässig. Weiter sind Zufahrten und Wege sowie befestigte Spielflächen außerhalb des überbaubaren Bereichs zulässig. Außerdem kann im WA 1 und 2 zwischen Baugrenze und öffentlichem Straßenraum pro Grundstück eine Anlage für überdachte Fahrradabstellplätze bzw. zur Unterbringung von Müll bis max. 5 m² zugelassen werden.

6.1.6. Stellplätze, Garagen und Tiefgarage

Stellplätze sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche und in dem im zeichnerischen Teil als Tiefgarage gekennzeichneten Bereich zulässig. Diese Festsetzung wurde getroffen, um eine geordnete Parkierung sicherzustellen und den sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie ein hohes Maß an Freiflächenqualität zu gewährleisten. Die Ortsrandlage soll weitgehend von Verkehr und damit verbundenen Lärm und Abgasen freigehalten werden.

Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass die nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden können.

Weitere Parkmöglichkeiten bestehen zwischen den Grundstückszufahrten entlang der Straße Vormorgen.

6.1.7 Pflanzgebote

Durch das Grünkonzept mit seinen Pflanzgeboten (PFG 1-3) soll ein Bezug hergestellt werden zu den kultivierten Streuobstanlagen des nahen Ortsrandes und insbesondere zu der ländlichen Gartengestaltung der näheren Umgebung.

Durch die Pflanzgebote (PFG 1-2) entlang der öffentlichen Erschließungsstraße soll der öffentliche Straßenraum gegliedert werden. An den gekennzeichneten Stellen (PFG 2) sollen größere Bäume

raumbildend wirken und städtebaulich markante Bereiche betonen. Jedes der 8 Reihenhäuser erhält im Eingangsbereich einen Hausbaum (PFG 1), der zum einen die Verbindung zur Gemeinschaft unterstreicht, zum anderen die Unverwechselbarkeit jedes Hauses betont.

Der Bereich der Mehrfamilienhäuser ist weitgehend gartenunabhängig, hat eher städtischen Charakter, genießt aber dennoch das angenehme grüne Umfeld. Die beiden Hauptzugänge der Mehrfamilienhäuser sind durch größere Bäume (PFG 2) akzentuiert und führen zum Innenbereich. Im Hofbereich zwischen den Einzelgebäuden sind mindestens 2 hochstämmige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (PFG 3).

Die eigentlichen Gartenbereiche der Reihenhäuser in der Mitte sollen v.a. nachbarschaftlichen bis privaten Charakter mit ausreichender Rückzugsmöglichkeit haben. Vor allem im Bereich der Reihenhäuser soll möglichst vielen individuellen Nutzungswünschen Raum gegeben werden. Dabei ist die Atmosphäre einer zur Straße weitgehend offenen Anlage, unter Berücksichtigung der Bedürfnisse nach Privatsphäre im Bereich der Terrassen, in Form von Sichtschutzelementen und bepflanzten Spalieren angestrebt.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Zur Umsetzung baugestalterischer Absichten und zum Erhalt des Ortsbildprägenden Charakters von Kilchberg werden zusammen mit dem Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese sollen im Hinblick auf Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Werbeanlagen, Einfriedungen, Satelliten-Empfangsanlagen, Abgrabungen und die Gestaltung der nicht überbaubaren Fläche dazu dienen, den Charakter des Ortes zu wahren. Letztlich soll damit auch eine geordnete gestalterische Entwicklung des Gebiets sichergestellt werden.

Mit Dachaufbauten (Ausnahme Solaranlagen), Dachterrassen und Dachfenstern ist zur Dachtraufe und zum Ortsgang ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten. Dasselbe gilt für die Anordnung der Bauteile untereinander. Zum Dachfirst ist ein Abstand von 1 m (senkrecht gemessen) einzuhalten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn baugestalterische Bedenken nicht bestehen. Die Dacheindeckung soll mit roten bzw. rotbraunen Ziegeln erfolgen. Diese Vorschriften sollen auf den Bestand Bezug nehmen und eine möglichst einheitliche Ortsansicht sicherstellen.

Die Satteldächer mit einer Neigung von 35° ermöglichen die Nutzung der Solarenergie. Solaranlagen sind nur auf der süd-westlich bzw. süd-östlich geneigten Dachfläche mit einer maximalen Aufbauhöhe von 20 cm (In-Dach oder Auf-Dach-Montage) zulässig und sollen gestalterisch möglichst unauffällig in die Dachlandschaft integriert werden.

Die Flachdächer, die nicht als Terrasse dienen, sollen aus ökologischen sowie gestalterischen Gesichtspunkten mit extensiver Dachbegrünung mit einem Mindestaufbau von 6 cm ausgeführt werden. Auch Tiefgaragen sind sowohl aus ökologischen als auch städtebaulichen Gründen mit einer intensiven Dachbegrünung mit einem Mindestgesamtaufbau von 40 cm zu begrünen, worauf ein Freiflächenkonzept mit Bepflanzung realisiert werden kann.

Die Fassadengestaltung soll in Ortsbild-verträglichen und -üblichen Materialien hergestellt werden, deshalb sind grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen nicht zulässig. Ebenso sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden in Holzverschalung auszuführen.

Die Vorschriften für Werbeanlagen sollen es den im WA zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben sowie den Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, den Verwaltungen sowie den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, die sich im Gebiet ansiedeln könnten, ermöglichen, auf den Betrieb durch Werbung hinzuweisen. Die Größe von 1 m² ist hierfür angemessen. Lauflicht- und Wechselanlagen sowie Laserwerbung und Anlagen zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen sind aus gestalterischen Gründen unerwünscht.

Zwischen Baugrenze und öffentlichem Straßenraum sind Einfriedungen mit Ausnahme der definierten Sichtschutzelementen und Spalieren nicht zulässig.

Mit den Festsetzungen zur Einfriedung soll der offene Charakter der Bebauung zur Umgebung sichergestellt werden sowie der Gestaltung des öffentlichen Raumes Rechnung getragen werden. Die Gebäude sollen die wichtigen Raumkanten zum öffentlichen Straßenraum hin bilden. Gleichzeitig soll aber im Bereich der Vorgärten mit Terrassen nach Süden und Westen das Bedürfnis nach Privatsphäre ausreichend berücksichtigt werden.

Die Vorschrift über Satelliten-Empfangsanlagen soll einen ausreichenden Bedarf an Sendern sicherstellen. Aus gestalterischen Gründen wird die Anzahl der Anlagen begrenzt.

Mit dem Ausschluss von Abgrabungen zum Zwecke der Belichtung von Aufenthaltsräumen in Untergeschossen soll das natürlich gewachsene Niveau bewahrt und gebietsuntypische Veränderungen wie Abgrabungen verhindert werden.

Aus gestalterischen und ökologischen Gesichtspunkten sind Höfe, Zufahrten, Wege sowie Terrassen und befestigte Spielflächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Die übrige überbaubare Fläche ist gärtnerisch anzulegen.

7. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Nach § 45 b Abs. 3 WG (Wassergesetz) soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1999 an die Kanalisation angeschlossen sind, versickert oder getrennt abgeleitet werden, wenn dies schädlos und technisch möglich ist.

Die Voraussetzungen für eine schadlose Versickerung von Niederschlagswasser nach dem Wassergesetz sowie der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung wurden vom Büro ihb GmbH in der Untersuchung vom 31.10.2007 geprüft.

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass das Gelände für die Nutzung zur Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet ist. Die Durchlässigkeitsbeiwerte des Untergrunds liegen in einem ungünstigen Bereich für die Versickerung von Niederschlagswasser.

Die Entwässerung erfolgt im Ortsteil Kilchberg im sogenannten Mischsystem. Grundsätzlich besteht aber die Möglichkeit der Regenwassernutzung über Zisternen.

8. Energiestandard

Im gesamten Baugebiet soll durch die Nutzung regenerativer Energieträger, hoher Dämmstandards und optimierter Gebäudetechnik mindestens der Energiestandard KfW 60 realisiert werden. Der Energiestandard KfW 60 kann im Baugebiet „Vormorgen“ mit moderatem Aufwand gegenüber dem EnEV-Standard realisiert werden.

9. Umweltbelange

Der Bebauungsplan Vormorgen wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Nach überschlägiger Prüfung werden die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Mensch, Gesundheit, Klima, Boden, Wasser, Luft, Kultur- und Sachgüter sowie das Orts- und Landschaftsbild durch die anstehenden Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB sind ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Es wird festgestellt, dass die Grundflächen der vorgesehenen Bereiche unter den zulässigen Grundflächen gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegen.

Das Bauvorhaben unterliegt nicht der Zulässigkeit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (gem. § 13 a Abs. 1 BauGB).

Es wird die Einschätzung erlangt, dass die vorgeschlagene Bebauung keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Tübingen, den 15.02.2008/05.08.2008