

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Westlicher Brahmsweg"

M. 1:500



Zeichenerklärung

WA Allgemeines Wohngebiet

Nutzungsschablone

Baugebiet	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	-
-	Bauweise
Dachform	Dachneigung

- a abweichende Bauweise
- SD Satteldach
- EFH Erdgeschossfußbodenhöhe
- TH Traufhöhe
- FH Firsthöhe
- BF 1-3 Baufenster
- Baugrenze

Erhaltungsgebot für Bäume

Pflanzgebot für Bäume PFG 1-4

Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze und Tiefgaragen-stellplätze/Garagen

Abgrenzung unterschiedlicher Höhen

Höhe Geländepunkt

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Westlicher Brahmweg" Der Bebauungsplan Nr. 142 "Wanne Teil II", rechtskräftig seit 07.02.1960 wird durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan überlagert und in dessen Geltungsbereich für unwirksam erklärt.

1. 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)

- Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.
- 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.
- In Anwendung von § 12 Abs. 3 a BauGB i. V. m. § 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)

- 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.
 - 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.
 - Oberster Bezugspunkt für die maximal zulässige Firsthöhe ist der Dachfirst. Oberster Bezugspunkt für die maximal zulässige Traufhöhe ist der Schrittpunkt der Außenfläche des Daches mit der Außenwand des Gebäudes.
 - Die maximal zulässige Firsthöhe darf mit Schornsteinen um bis zu 1,00 m überschritten werden.
- 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.
 - In der abweichenden 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.
 - In der abweichenden Bauweise im Baufenster 3 (BF3) gelten die Regelungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass eine Gebäudelänge bis zu maximal 57 m zulässig ist.

Achtung:
Alle Höhenangaben sind Tübinger Höhen!

Die Überweisungsmuster der Planunterlagen mit dem Liegenschaftskataster im Sinne von § 1 Abs. 2 Planungsverordnung (PlanVO) wird beschlagnahmt.
Tübingen, 04.05.2010

Fachbereich
Planen Entwickeln
Liegenschaften

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

- Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt.
- Baugrenzen besitzen auch unterirdische Wirkung. Hiervon ausgenommen ist der Bereich für die Tiefgarage/Garage nach Nr. 6 dieser Festsetzungen.
- Balkone dürfen die Baugrenzen entsprechend den Darstellungen in den Vorhaben- und Erschließungsplänen Nr. 2/10 und Nr. 3/10 vom 31.05.2010 überschreiten.
- Vordächer dürfen die Baugrenzen entsprechend den Darstellungen in den Vorhaben- und Erschließungsplänen Nr. 2/10 und Nr. 3/10 vom 31.05.2010 überschreiten.
- 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 Firstrichtungsstelle maßgebend.

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

- Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Fläche für die Tiefgarage/Garage (Tg/Ga) sind eine Tiefgarage/Garage und Nebenträume zulässig.
 - Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen für Stellplätze ist nur die Errichtung von offenen, nicht überdachten Stellplätzen zulässig.
 - Der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Ein- und Ausfahrtbereich 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)**
- 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.
 - Die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dachflächen ist nicht zulässig. Anfallendes Niederschlagswasser ist in das vorhandene Trennsystem einzuleiten.

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

- 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 Pflanzentabelle 1 in den Hinweisen erfolgen. Die Standorte sind um bis zu 5 m verschiebbar, sofern Zufahrten, Zugänge oder unterirdische Leitungen dies erfordern.
- 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 Pflanzentabelle 2 in den Hinweisen erfolgen. Die Standorte sind um bis zu 5 m verschiebbar, sofern Zufahrten, Zugänge oder unterirdische Leitungen dies erfordern.

- 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 Pflanzentabelle Nr. 3 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

- 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 Pflanzentabelle Nr. 3 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

9. Pflanzhaltungsgesetze (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

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

II. 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. m. § 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

- Maßgebend ist die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Dachform und Dachneigung.
- Die Dächer sind in roten bzw. rotbraunen gedeckten Farben einzudecken.

- Dachaufbauten müssen zum First einen vertikal gemessenen Abstand von mind. 0,75m einhalten. Dachaufbauten müssen horizontal gemessen zur giebelseitigen Außenwand einen Abstand von mind. 1,00m und zur traufseitigen Außenwand einen Abstand von mind. 0,60m einhalten.

2. Solaranlagen

- Solaranlagen sind nur auf dem Dach zulässig.
- 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

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Es sollen nur standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher verwendet werden. Zur Auswahl wird auf die Archäologische Denkmaltabelle Nr. 4 verwiesen. Die Pflanzqualitäten der Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulen" nach FLI Richtlinien und der DIN 18916 entsprechen.
- Bäume in oder an Belagsflächen sind mit offenen Baumscheiben von mindestens 6 m² 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 Pflanzerauswahl soll in Anlehnung an die Pflanzliste 2 in den Hinweisen erfolgen.

6. Werbeanlagen

- Pro Gebäude ist nur im Bereich der Erdgeschossfassade eine Werbeanlagen mit einer Gesamtgröße von 1 m² zulässig.
- Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

7. Satelliten-Empfangsanlagen

- Satelliten-Empfangsanlagen sind 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.

III. HINWEISE

- Pflanzentabelle

Pflanzentabelle 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

Pflanzentabelle 2: kleinkronige Bäume gem. Pflanzgebot 2 Stammumfang mindestens 16/18 cm

Am Brahmweg:	-	Acer campestre
Feld-Ahorn	-	Acer platanoides in Sorten
Spitz-Ahorn in Sorten	-	Fraxinus excelsior in Sorten
Esche in Sorten	-	

Am Fußweg zum Luise-Wetzel-Weg:

Rotdorn, Apfelorn, Pflemdorn, Weibdorn in Sorten	-	Crataegus spec. in Sorten
Zierapfel	-	Malus spec. in Sorten
Mehlbere	-	Sorbus aria
Schwedische Mehlbeere	-	Sorbus intermedia

Pflanzentabelle 3: Hecken und Strauchpflanzung gem. Pflanzgebot 3 und 4

Feld-Ahorn	-	Acer campestre
Hartriebe	-	Carpinus betulus
Roter Hartriebel	-	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	-	Corylus avellana

Zweigelfiger Weibdorn	-	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weibdorn	-	Crataegus monogyna
Gewöhnl. Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	-	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Echte Hunds	-	Rosa rugosa
Weiß-Rose	-	Rosa rugosa
Silber-Weide	-	Salix alba
Sal-Weide	-	Salix caprea
Pappul-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

Pflanzentabelle 4: Heilmische Gehölze (LFU BADEN-WÜRTT. 2002)

Feld-Ahorn	-	Acer campestre
Spitz-Ahorn	-	Acer platanoides
Berg-Ahorn	-	Acer pseudoplatanus
Hänge-Birke	-	Betula pendula
Hartriebe	-	Carpinus betulus
Roter Hartriebel	-	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	-	Corylus avellana
Zweigelfiger Weibdorn	-	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weibdorn	-	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
Weiß-Rose	-	Rosa rugosa
Silber-Weide	-	Salix alba
Sal-Weide	-	Salix caprea
Pappul-Weide	-	Salix purpurea
Fahl-Weide	-	Salix rubens
Korb-Weide	-	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Winter-Linde	-	Tilia cordata
Sommer-Linde	-	Tilia platyphyllos
Berg-Lime	-	Ulmus glabra
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	-	Viburnum opulus

2. Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archaische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Wauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmaltabelle beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundberichterstattung ist einzuräumen (§ 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg - DSG).

3. Energiestandard

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

4. Höhenangaben

Bei den Höhenangaben im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes handelt es sich um Angaben im Tübinger Höhensystem.

5. Vorhaben- und Erschließungspläne

Die Vorhaben- und Erschließungspläne 1/10 bis 10/10 in der Fassung vom 31.05.2010 werden Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

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 Planaufgabe 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 26.06.2010 von 05.07.2010 bis einschließlich 13.08.2010 öffentlich ausgelegt.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 23.06.2010 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 04.10.2010 behandelt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 04.10.2010 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 31.05.2010 sowie die Vorhaben- und Erschließungspläne in der Fassung vom 31.05.2010. Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 04.10.2010 die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 31.05.2010 nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

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

Tübingen, den 04.10.2010

Bürgermeisteramt
in Vertretung

Cord Soehke
Baubürgermeister

AUSFERTIGUNG

Tübingen, den 04.10.2010

Bürgermeisteramt
in Vertretung

Cord Soehke
Baubürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 10 Abs. 3 BauGB am 09.10.2010 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurden der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Tübingen, 11.10.2010

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.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften

Fachbereich
Planen Entwickeln
Liegenschaften

"Westlicher Brahmweg"

Plan Nr. : 475

Tübingen, 31.05.2010

Cord Soehke
Baubürgermeister

Tim von Winning
Fachbereich
Planen Entwickeln Liegenschaften