
Begründung

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 Brahmswegs 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 Brahmsweg“ geschaffen werden. Der Gemeinderat der Stadt Tübingen hat hierfür am 20.07.2009 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

3. Vorhabensbeschreibung

Die Grundstücke der Kreisbaugesellschaft im Brahmsweg 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-Wetzel-Weg verlängert werden. Dafür wird bislang nicht überbaute Gartenfläche 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 Brahmsweg“ umfasst eine Fläche von 4.610m² und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Hartmeyerstraße,
- im Osten durch den Brahmsweg und den Fußweg zwischen Brahmsweg 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 Brahmsweg“ 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 Brahmweg“ 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 Brahmweg“ 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 Brahmweg“ bleibt mit 4.610m² 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 Brahmweg“ 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 Brahmweg“ 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 ruhi-

gen 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. 2/10 und Nr. 3/10 vom 31.05.2010 überschreiten. Außerdem dürfen Vordächer die Baugrenzen entsprechend den Darstellungen in den Vorhaben- und Erschließungsplänen Nr. 2/10 und Nr. 3/10 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.

Beim anstehenden Boden im Baugebiet handelt es sich laut geologischer Grundkarte um Knollenmergel. Daher wird von der Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen und Dachflächen abgesehen. Anfallendes Niederschlagswasser wird in das vorhandene Trennsystem eingeleitet.

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 Brahmsweg in die Hartmeyerstraße sowie am Ende des Brahmsweges vor der Wendeplatte betont.

Die kleinkronigen Bäume des Pflanzgebots 2 begleiten sowohl den Brahmsweg 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 Pflanzeerhaltungsgebote

Auf der westlichen Grenze des Geltungsbereiches steht an der Hartmeyerstraße eine alte Eiche, die im Bebauungsplanverfahren mit einem Pflanzeerhaltungsgebot 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 m² 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 1m² 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