Begründung

zum Bebauungsplan „Kohlplattenweg/Baumwiesenweg"
in Tübingen - Pfrondorf

vom 30.03.2010

Tübingen
Universitätsstadt

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan „Kohlplattenweg / Baumwiesenweg" soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Musikzentrums sowie eines Seniorenwohnprojektes mit einer Hausgemeinschaft für pflegebedürftige Senioren und Betreuten Altenwohnungen in der Pfrondorfer Ortsmitte schaffen. Mit den beiden Projekten sollen weitere Gemeinschaftseinrichtungen in der Pfrondorfer Ortsmitte angesiedelt werden und diese gestalten und stärken.

Für den Bereich des geplanten Musikzentrums setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5044 „Breite" eine öffentliche Grünfläche fest, während der Bebauungsplan für den Bereich des Altenwohnprojektes eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Feuerwehr und Betriebshof festsetzt. Um die vorgesehenen Nutzungen realisieren zu können, ist eine Teiländerung des Bebauungsplanes „Breite" zur Anpassung des Planungsrechtes an die geplanten Nutzungen erforderlich.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha.
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Westen:	von der Bebauung an der Hermann-Reuchlinstraße westlich des Alten Friedhofes
Im Osten:	durch den Baumwiesen- und Kohlplattenweg (teilweise einschließlich)
Im Süden:	durch die Süßerstraße und Flst.-Nrn. 594/1, 7299, 580/4 und 580/6
Im Norden:	durch die Maienfeldstraße und die Flst.-Nrn. 601/1, 603/5, 603/4, 603/3, 603/2 und 604/3.

Im westlichen Teil des Plangebietes liegt der Alte Friedhof, der voraussichtlich noch bis mindestens zum Jahr 2039 in Benutzung sein wird. Er zeichnet sich durch eine gute Eingrünung und einen ausgeprägten alten Baumbestand aus. Der Friedhof kann sowohl von der Süßerstraße als auch von der Maienfeldstraße aus betreten werden; der Hauptzugang befindet sich am Kohlplattenweg. An der Maienfeldstraße sind derzeit öffentliche Stellplätze für die Friedhofsbesucher ausgewiesen. Zwischen Friedhof und Kohlplattenweg befindet sich eine mit Obstbäumen bestandene Grünfläche, deren nördlicher Teil als ortstypischer Bauerngarten angelegt ist. Südlich des Friedhofsgeländes besteht an der Süßerstraße ein Kinderspielplatz. Ein nördlich des Friedhofes an der Maienfeldstraße gelegenes älteres Remisengebäude wird derzeit von der Pfrondorfer Freiwilligen Feuerwehr genutzt. Der Eckbereich Maienfeldstraße / Kohlplattenweg ist versiegelt und wird zu Parkierungszwecken genutzt.

Das Gelände des ehemaligen Pfrondorfer Bauhofes (Flst.-Nrn. 600/2 und 600/3), einer Dependance des städtischen Bauhofes, ist derzeit größtenteils versiegelt und kann sowohl vom Kohlplattenweg als auch vom Baumwiesenweg befahren werden. Im nördlichen Grundstücksteil befinden sich einzelne Bäume sowie eine Ligusterhecke, die das Grundstück Flst.-Nr. 600/3 zur benachbarten Wohnbebauung abgrenzt. Die an der nördlichen Grundstücksgrenze befindlichen Stellplätze gehören zum Gebäude Kohlplattenweg 18 und sind derzeit durch eine Baulast gesichert.

Das Gelände ist seit seiner Aufgabe durch den Bauhof nur unzureichend genutzt: in den Bestandsgebäuden sind Materiallager und Abstellraum für die Feuerwehr sowie Übungsräume des Musikvereins Pfrondorf und des Roten Kreuzes untergebracht. Die versiegelte Fläche zwischen den Gebäuden dient

auch als Parkplatz für die umliegenden öffentlichen Nutzungen. Entlang des Baumwiesenweges besteht eine regelmäßige Baumpflanzung mit Linden, welche die dort befindlichen Stellplätze gliedert und den Straßenraum wirksam fasst.

Auf Flst. 600/2 und 600/3 befand sich der ehemalige Gemeindebauhof von Pfrondorf. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Bodenbelastung aus dessen Betrieb; eine solche kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Sollte bei Eingriffen in den Untergrund Aushub anfallen, der geruchlich oder farblich auffällig ist, ist vor dessen Entsorgung oder Wiedereinbau ein Bodengutachter heranzuziehen.

3. Bestehendes Planungsrecht / gewähltes Bauleitplanverfahren

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Alten Friedhofes eine Grünfläche sowie für die neu zu beplanenden Bereiche Gemeinbedarfsflächen dar.

Für das Plangebiet gilt der am 16. August 1983 in Kraft getretene Bebauungsplan „Breite". Der Bebauungsplan „Kohlplattenweg / Baumwiesenweg" überplant den südlichen Teil des Bebauungsplanes „Breite".

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um eine Planung im Innenbereich handelt. Mit dem geplanten Neubau eines Musikzentrums ist eine Nachverdichtung im Innenbereich geplant, während das Altenwohnprojekt eine derzeit suboptimal genutzte innerörtliche Fläche reaktiviert. Die Größe der neu überplanten Fläche beträgt ca. 4000 m² und liegt damit deutlich unter der für Innenentwicklungsbebauungspläne maximal zulässigen Grundfläche.
Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäischen Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.
Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB , von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S.2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Er soll zukünftig für beide Bereiche eine Wohnbaufläche darstellen.

4. Städtebaulicher Rahmenplan Pfrondorf

Für den Ortsteil Pfrondorf wurde im Jahr 2004 ein städtebaulicher Rahmenplan als informelle Planung beschlossen. Bereits im Städtebaulichen Rahmenplan wurde das Fehlen eines räumlich definierten Dorfplatzes im Umfeld der Kirche festgehalten. Als wichtiges Planungsziel sollte die soziale Infrastruktur im Ortskern weiter ausgebaut und gestärkt werden. Zwischenzeitlich ist hinter der Kirche ein neuer Platz als Aufenthaltsort und Treffpunkt in Pfrondorfs Ortsmitte entstanden. Die Versorgungssituation wurde mit der Einrichtung eines Genossenschaftsladens in der Ortsmitte deutlich verbessert.
Die nun geplanten Nutzungen sollen das Ortszentrum weiter durch Gemeinschaftseinrichtungen, Wohnnutzung und hochwertige öffentliche Räume aufwerten. Insbesondere das geplante Projekt des

Betreuten Altenwohnens mit Hausgemeinschaft entspricht den Zielen des städtebaulichen Rahmenplanes, der die Ansiedlung von Angeboten des integrierten und betreuten Altenwohnens explizit empfiehlt.

5. Städtebauliches Konzept

Westlich des Kohlplattenweges soll auf der nördlichen Teilfläche des Grundstückes Flst.-Nr. 663/1 der Neubau des Musikzentrums für den Musikverein Pfrondorf entstehen. Das Bauvorhaben dient als Ersatz für die bisherigen Proberäume auf dem ehemaligen Bauhofgelände, die mit der Realisierung des Seniorenwohnprojektes auf dem ehemaligen Bauhofgelände verloren gehen werden. Zugleich soll das Musikzentrum über ein städtisches Nutzungsrecht auch öffentlichen Nutzungen und Veranstaltungen offen stehen.

Der geplante Neubau sieht einen 12,20 m auf 13,50 m großen Kubus vor, dessen Erschließung über Treppen und Rampen erfolgt. Im Erdgeschoss befindet sich ein geräumiges Foyer und ein großer Probe- und Konzertraum. Zwei kleinere Übungsräume, sowie Toilettentrakt und Sozialräume liegen im Untergeschoss. Die Höhe des Gebäudes beträgt zum Kohlplattenweg hin zwischen 7,00 m und 7,50 m. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Jugendhäusle der evangelischen Kirche und zum Alten Friedhof wurde ein besonderes Augenmerk auf die Gestaltung und die städtebauliche Einbindung des Vorhabens in seine Umgebung gelegt. Das Bauvorhaben wurde zweimal im Gestaltungsbeirat behandelt. Am 10.02.2007 sprach sich der Gestaltungsbeirat für die Realisierung des aktuellen Vorhabens aus.

Auf den städtischen Grundstücken Flst.-Nrn. 600/2 und 600/3 plant die Altenhilfe Tübingen (AHT) ein Seniorenwohnprojekt, um bei einer zunehmend älter werdenden Bevölkerung auch in Pfrondorf zentral gelegene Wohnangebote für ältere Menschen zu schaffen. Die Planung und Ausführung übernimmt die Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen (GWG). Im Jahr 2008 wurde für das Areal eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt, deren Ziel es war, eine städtebaulich und architektonisch überzeugende Lösung für eine Neubebauung des Areals zu finden. Das Seniorenwohnprojekt umfasst im Erdgeschoss eine Hausgemeinschaft für pflegebedürftige Senioren mit ca. 15 Einzelzimmern sowie ca. 19 Betreuten Wohnungen in den Obergeschossen (2 davon in EG).

6. Verkehrserschließung

Die fußläufige Erschließung des geplanten Musikzentrums erfolgt vom Kohlplattenweg aus, der die innerdörfliche Hauptverbindungsstraße von der Lustnauer Straße nach Norden ist. Stellplätze für das Musikzentrum können auf dem Areal selbst nicht vorgesehen werden, um weitere Störungen dieses sensiblen Bereiches zu vermeiden. Sie sind im näheren Umfeld des Musikzentrums nachzuweisen - der Stellplatznachweis ist im Bebauungsplan auf privaten Stellplätzen an der Maienfeldstraße vorgesehen.

Das Betreute Altenwohnprojekt wird vom Kohlplatten- bzw. Baumwiesenweg erschlossen. Aus finanziellen Gründen wird auf eine Tiefgarage verzichtet. Der Stellplatznachweis erfolgt oberirdisch entlang des Baumwiesen- bzw. des Kohlplattenweges auf den ausgewiesenen Stellplatzflächen.

Öffentliche Stellplätze sind südlich des Baumwiesenweges festgesetzt. Der westlichste dieser Stellplätze wird als privater Carsharing-Platz ausgewiesen, um diesen, bereits bestehenden Carsharing-Standort langfristig zu sichern.

7. Baustruktur

Der Neubau des Musikzentrums erfolgt als Solitärgebäude. Der Kubus des Musikzentrums bildet ein eigenständiges Element, das sich in seiner Höhenentwicklung und Gestaltung in die Umgebung einfügt und als Bindeglied zwischen der dörflich geprägten Ortsmitte und der nördlich und östlich anschließenden Bebauung neueren Datums vermittelt.

Die Bebauung des Seniorenwohnprojektes berücksichtigt die zentrale Lage des Standortes in der Pfrondorfer Ortsmitte und verknüpft das Projekt räumlich mit dem historischen Ortskern und dessen Angeboten. Das kleinteilig in einzelne zwei- bis dreigeschossige Baukörper gegliederte Bauvolumen fügt sich schlüssig in den überwiegend dörflich geprägten Kontext ein.

8. Ver- und Entsorgung

Der Kohlplattenweg ist vollständig mit Erdgas erschlossen. Wasserleitungen verlaufen im Kohlplatten- und Baumwiesenweg, Stromleitungen in den Gehwegen des Kohlplatten- und Baumwiesenweges. Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation erfolgt im Mischsystem in den Kanal im Kohlplatten- bzw. im Baumwiesenweg.

Die Grundwasserstände in Pfrondorf sind hoch, der vorhandene Boden eine Lösslehmüberdeckung. Der Untergrund ist für eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht geeignet; eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken wird daher nicht empfohlen.

9. Freiraumgestaltung und Ökologie

Das Plangebiet verfügt mit dem Alten Friedhof über einen umfangreichen Baumbestand. Aber auch der öffentliche Raum zeichnet sich in hohem Maße durch straßenbegleitende Bestandsbäume aus. In diesem Zusammenhang ist vor allem die einheitliche Lindenpflanzung entlang des Baumwiesenweges zu nennen. Sie ist bei einem zukünftigen städtebaulichen Konzept für den Bereich zu berücksichtigen und wurde daher mit einem Erhaltungsgebot belegt. Einige Bäume können aufgrund der vorliegenden Planung für das Seniorenwohnprojekt nicht erhalten werden; daher werden Festsetzungen getroffen, die raumwirksame Ersatzpflanzungen festschreiben. Da das Areal östlich des Kohlplattenweges zukünftig deutlich dichter als bisher bebaut werden soll, wird aus städtebaulicher Sicht großer Wert auf die Gestaltung hochwertiger, grüner Freiräume für die zukünftigen Bewohner gelegt.

Durch den geplanten Neubau des Musikvereins wird eine bisher nicht bebaute Grünfläche in Teilen versiegelt. Ziel der Planung ist es, die verbleibenden Grundstücksflächen zu schützen und angemessen zu begrünen.

Öffentliche und private Stellplätze, Zufahrten und Wege im Plangebiet sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, um den Abfluss des Regenwassers und damit die Belastung der öffentlichen Kanalisation möglichst gering zu halten.

10. Grundstücksneuordnung

Die Grundstücke befinden sich alle in städtischem Eigentum.
Das Grundstück des Musikzentrums wurde dem Musikverein Pfrondorf in Erbpacht übertragen.
Eine mögliche Grundstücksteilung ist im Bebauungsplan dargestellt.

11. Begründung zu den textlichen Festsetzungen

11.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet bestehen bereits verschiedene öffentliche Einrichtungen, insbesondere Einrichtungen der evangelischen Kirche. Mit den geplanten Vorhaben sollen nun weitere soziale und gemeinschaftliche Einrichtungen (Musikzentrum, Betreutes Wohnen) verwirklicht und zudem die Wohnnutzung in der Ortsmitte gestärkt werden. Kirchliche, kulturelle und soziale Einrichtungen sind in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 soll mit dem Bau des Musikzentrums Pfrondorf eine kulturelle, gemeinschaftliche Nutzung entstehen. Das Gebäude soll zudem für Veranstaltungen der Stadt offen stehen. Mit dem Jugendhäusle der evangelischen Kirche befindet sich zudem eine kirchliche Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet WA 1. Das Gebäude Süßerstraße 4 wird derzeit von verschiedenen Pfrondorfer Vereinen genutzt und soll zu einem späteren Zeitpunkt saniert und einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist ein Wohnschwerpunkt für Senioren (Betreutes Wohnen + Hausgemeinschaft) geplant. Die Wohnnutzung könnte durch wohngebietsverträgliche belebende Nutzungen ergänzt werden. Nutzungen wie z. B. ein Café, ein Laden oder eine Arztpraxis o. ä. sind grundsätzlich im Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Im Bereich des WA 2 sind die zulässigen Nutzungen etwas weiter gefasst, während im WA 1 durch die räumlich und baulich weitgehend vorgegebene Bestandssituation ein etwas engerer Nutzungsrahmen vorgesehen ist.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes dient in beiden Fällen dazu, vielfältige Nutzungen bei gleichzeitigem Wohnschwerpunkt zu ermöglichen. Nutzungen, die an dieser Stelle im Ortskern nicht verträglich sind oder Konflikte mit den angrenzenden Nutzungen hervorrufen könnten, werden im Bebauungsplan ausgeschlossen.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Gebäudehöhe (Trauf- und Firsthöhe, bei Flachdächern Gebäudehöhe) in Metern über NN und durch die GRZ festgesetzt.
Die Festsetzung der Grundflächenzahl dient dazu, die Versiegelung der Böden zu begrenzen.

Im WA 2 wird abweichend von den Obergrenzen nach § 17 BauNVO eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Die Überschreitung der Obergrenzen erfolgt, um an zentraler Stelle im Pfrondorfer Ortskern ein notwendiges Seniorenwohnprojekt zu realisieren. Die angestrebte Nutzungsdichte ergibt sich aus einem dringenden Wohnbedarf für ältere Menschen in Pfrondorf, der bereits seit Jahren besteht, eine Nachfrage, die sich in den nächsten Jahren angesichts der demographischen Prognosen vermutlich noch verstärken wird. Die unmittelbar in der Ortsmitte gelegenen Flächen des ehemaligen städtischen Bauhofes bieten optimale Wohnbedingungen für ältere, in ihrer Mobilität eingeschränkte Menschen: Nahversorgung, öffentliche und kirchliche Einrichtungen, ÖPNV-Anschluss liegen gut erreichbar nur wenige Gehminuten entfernt. Der zentrale Projektstandort ermöglicht es zudem älteren und pflegebedürftigen Menschen aus Pfrondorf weiterhin im gewohnten Wohnumfeld ihres Ortsteiles zu wohnen und mit der Umgebung vernetzt zu bleiben.

Die Überschreitung der GRZ- Obergrenzen ist auch den internen Abläufe des geplanten innovativen Seniorenwohnprojektes geschuldet: insbesondere die geplante Wohngemeinschaft für pflegebedürftige Senioren erforderte in der Realisierungsplanung einen höheren Raumbedarf. Hierzu trugen die für das Konzept erforderlichen Gemeinschaftsflächen, Pflege- und Funktionsräume, die barrierefreie Erschließung und ein erhöhter Bedarf an Sanitäreinheiten für die Bewohner bei.

Einschränkungen gesunder Wohnverhältnisse sind durch das Seniorenwohnprojekt nicht zu erwarten. Die winkelförmig entlang der Straße angeordneten und zudem gestaffelten Baukörper weisen eine äußerst günstige Süd- und Südwest-Ausrichtung auf. Durch die Anordnung der Baukörper entsteht im Norden ein großzügiger Grünbereich, der ruhige Aufenthaltsflächen für die Bewohner bietet und zugleich einen ausreichenden Abstand zur angrenzenden eingeschossigen Wohnbebauung wahrt. Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen von Kohlplatten- und Baumwiesenweg, eine Begrünung der Flachdächer und grüne Vorgarten- und Gartenzonen sorgen für einen Ausgleich im Rahmen der Freiraumplanung.

Durch die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen wird gewährleistet, dass sich die geplante Bebauung in die Umgebungsbebauung einfügt. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der bestehenden Bebauung am Kohlplattenweg bzw. an der vorliegenden Planung für das Musikzentrum und wurden an die konkrete Planung des Seniorenwohnprojektes angepasst.

11.3 Bauweise

Entsprechend dem baulichen Charakter des Gebietes wird die offene Bauweise gewählt.

11.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt: auf Baulinien muss gebaut werden, innerhalb von Baugrenzen kann gebaut werden.

Bei den Bestandsgebäuden der Süßerstraße und des Kohlplattenweges wird die straßenseitige Gebäudekante als Baulinie festgesetzt, um die räumliche Bestandssituation langfristig zu sichern. Um im Umfeld des Alten Friedhofes eine möglichst große zusammenhängende Freifläche zu sichern, wird für

den Neubau des Musikzentrums ein auf das vorliegende Baugesuch zugeschnittenes Baufenster vorgesehen.

Das Baufenster für das Seniorenwohnprojekt wurde entsprechend der Mehrfachbeauftragung in seiner Kubatur angepasst. Die Festsetzung einer Baulinie für das Hauptgebäude im Eckbereich von Kohlplatten- und Baumwiesenweg akzentuiert diese städtebaulich wichtige Ecksituation und sichert eine klare Raumkante in diesem Bereich.

11.5 Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung der Gebäude wird durch Firstrichtungspfeile bestimmt. Die Festsetzung wurde getroffen, um die Bestandsbebauung festzuschreiben. Die Dachformen und -neigungen der Bestandsgebäude werden übernommen. Für das Gebäude des Musikzentrums ist ein Flachdach vorgesehen. Für das Seniorenwohnprojekt sind Flachdächer bzw. für das Eckgebäude ein Satteldach vorgesehen.

11.6 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Festsetzung von absoluten Höhenlagen dient der Begrenzung der Gebäudekubatur und macht die Höhenangaben nachvollziehbar. Sie bezieht sich auf die Erdgeschossfussbodenhöhe (EFH) in Metern über NN.

11.7 Nebenanlagen

Aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie einer ressourcenschonenden Bauweise sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der für Nebengebäude ausgewiesenen Flächen zulässig.

11.8 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sollen Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen nur auf den hierfür ausgewiesenen Flächen im Umfeld des Gebäudes Süßerstraße 4 entstehen. Stellplätze und Garagen für das Gebäude sollen nach einem Abbruch der vorhandenen Garagen näher an das Gebäude Süßerstraße 4 herangerückt werden, um die versiegelte Fläche zu begrenzen und die denkmalgeschützte Friedhofsmauer freizustellen. Die Höhenbegrenzung und die Festsetzung einer maximalen Dachneigung erfolgt, um zu gewährleisten, dass Nebengebäude möglichst wenig störend in Erscheinung treten.

Im direkten Umfeld des geplanten Musikzentrums sollen keine weiteren baulichen Anlagen entstehen, d.h. auch keine Stellplätze oder Garagen. Die Festsetzung berücksichtigt die sensible städtebauliche Situation mit der unter Denkmalschutz stehenden Friedhofsmauer und dient dazu, im Umfeld des geplanten Musikzentrum möglichst große zusammenhängende Freiflächen zu sichern. Zudem soll in dem ohnehin beengten Umfeld kein zusätzlicher Parkierungsverkehr entstehen. Die kostbaren verbleibenden Freiflächen im Umfeld des Alten Friedhofes sind dauerhaft freizuhalten und als Wiese anzulegen.

Die für das Musikzentrum erforderlichen Stellplätze müssen an anderer Stelle nachgewiesen oder abgelöst werden; vorgesehen ist eine Lösung mit privaten Stellplätzen an der Maienfeldstraße.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Stellplätze nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen entlang des Baumwiesen- und Kohlplattenweges zulässig. Im Eckbereich von Kohlplatten- und Baumwiesenweg soll der Hauptzugang zu dem geplanten Seniorenwohnprojekt entstehen und das Projekt mit der Ortsmitte verknüpfen.

Auf eine Tiefgarage wurde aus Kostengründen verzichtet; die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze werden oberirdisch untergebracht. Die im nördlichen Teil des Areals festgesetzten Stellplätze an der Grenze zum Flst.-Nr. 601/1 wurden bereits hergestellt und sind über eine Baulast dem Grundstück Flst.-Nr. 601/1 zugeordnet.
Aus stadtgestalterischen Gründen sind Stellplätze zusammenzufassen und beidseitig mit je einem Baum einzufassen. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, um die Flächenversiegelung im Plangebiet zu begrenzen und die Kanalisation zu entlasten.

11.9 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Der Bereich zwischen Musikzentrum, Friedhofsmauer und den Bestandsgebäuden Kohlplattenweg 9 und Süßerstraße 4 soll von Bebauung gänzlich freigehalten werden, um in diesem sensiblen Bereich eine ausreichende Begrünung zu gewährleisten. In dem maßgeblich durch das Kulturdenkmal des Alten Friedhofes und die ortsbildprägenden Gebäude Süßerstraße 4 und Kohlplattenweg 9 charakterisierten Bereich sollen Störungen durch Nebengebäude, Stellplätze oder Garagen vermieden werden. Die unbebauten Flächen sollen stattdessen als Grünfläche angelegt werden.

11.10 Private Stellplätze

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten privaten Stellplätze an der Maienfeldstraße waren bisher im Bebauungsplan als öffentliche Stellplätze ausgewiesen und dienten in erster Linie den Friedhofsbesuchern. Im Umfeld des geplanten Musikzentrums können aus städtebaulichen Gründen keine Stellplätze zugelassen werden. In der näheren Umgebung stehen keine geeigneten Flächen zur Verfügung, auf denen Stellplätze für das geplante Musikzentrum entstehen könnten.
Vorgesehen ist, die erforderlichen Stellplätze auf den bisher öffentlichen Stellplätzen an der Maienfeldstraße nachzuweisen. Dies bedeutet, dass 14 derzeit öffentliche Stellplätze an der Maienfeldstraße künftig entfallen und im Bebauungsplan als private Stellplatzflächen innerhalb einer Wohnbaufläche festgesetzt werden, um hier den Stellplatznachweis für das Musikzentrums zu führen.
Die Stellplätze an der Maienfeldstraße sollen auch zukünftig den Friedhofsbesuchern zur Verfügung stehen; gleichzeitig aber auch von den Besuchern des Musikzentrums genutzt werden können. Diese Lösung ist sinnvoll, weil der Friedhof üblicherweise tagsüber frequentiert wird, die motorisierten Nutzer des Musikzentrums jedoch eher abends zu erwarten sind. Proben in den Mittagstunden dürften in der Hauptsache von Schülern besucht werden, die mit dem ÖPNV, mit dem Rad oder zu Fuß zum Musikzentrum kommen, so dass in diesem Zeitraum Probleme der Doppelbelegung eher unwahrscheinlich sind. Die genauen Nutzungskonditionen sind vertraglich zu regeln; sinnvoll wäre die Übernahme einer Baulast durch die Stadt zugunsten des Musikzentrums.

11.11 Flächen für Versorgungsanlagen

Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 594/2 am Baumwiesenweg befindet sich eine Transformatorenstation, die für die Stromversorgung im Gebiet erforderlich ist und deren Bestand im Bebauungsplan gesichert wird.

11.12 Grünflächen

Der Alte Friedhof wird als solcher im Bebauungsplan gesichert. Der Kinderspielplatz südlich des Friedhofes an der Süßerstraße war bisher im Bebauungsplan nicht als Spielplatz gekennzeichnet. Die Spielplatznutzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

11.13 Pflanzgebote

Die im Bebauungsplan getroffenen Pflanzgebote dienen entweder dem Ersatz von Bestandsbäumen, die aufgrund ungünstiger Wachstumsprognosen oder aus anderen Gründen entfallen oder sie ergänzen die Grüngestaltung des öffentlichen Raumes.

Die Vorgabe der Pflanzgröße und Baumart berücksichtigt den vorhandenen Baumbestand und stellt sicher, dass für die Standorte geeignete Baumarten gepflanzt werden. Die Mindestgrößen für Pflanzbeete dienen dem gesunden Wachstum und dem langfristigen Erhalt der zu pflanzenden Bäume.

Die Pflanzgebote entlang der Maienfeldstraße, des Kohlplattenweges und des Baumwiesenweges dienen der Gestaltung des Straßenraumes und der grüngestalterischen Einfassung der bestehenden bisher öffentlichen, nun privaten Stellplätze. Die im Eckbereich Maienfeldstraße / Kohlplattenweg bestehenden und geplanten Stellplätze sollen aus städtebaulicher Sicht zum Kohlplattenweg beidseits durch einen Baum räumlich gefasst werden. Die entlang des Kohlplattenweges vorgesehenen zusätzlichen Bäume sollen den Straßenraum gestalten und gliedern und die noch vorhandenen kleinen dörflich geprägten Gartenbereiche akzentuieren. Die Baumauswahl wurde entsprechend ihrer Eignung für die jeweiligen Standorte getroffen. Da der Baumwiesenweg bereits durch Linden geprägt ist, soll die Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes durch Linden fortgesetzt werden.

Im Alten Friedhof besteht innerhalb der westlichen und südlichen Friedhofsmauer eine Lindenreihe, die die Friedhofsmauer einhegt und prägenden Charakter besitzt. Entlang der westlichen Mauer soll die vorhandene Lindenreihe durch die Neupflanzung einer weiteren Linde komplettiert werden. Der Baum war zu einem früheren Zeitpunkt entfallen und bisher nicht ersetzt worden.

Die Festsetzung der Dachbegrünung erfolgt in erster Linie aus ökologischen und klimatischen Gründen. Abgesehen von bautechnischen Vorteilen können über die Dachbegrünung Lebens- und Rückzugsräume für Tiere und Pflanzen geschaffen sowie Staub und Schadstoffe gebunden werden. Als Beitrag zum Klimaschutz wirkt eine Dachbegrünung der zunehmenden Flächenversiegelung entgegen und sorgt für eine Abkühlung der Luft und ein angenehmeres Klima. Auch spricht der hohe Wasserrückhalt von Dachbegrünungen für die Festsetzung im Plangebiet. Auf begrünten Dachflächen können 50 – 90 % der Niederschläge zurückgehalten werden und so eine deutliche Entlastung der Kanalisation erreicht werden. Festgesetzt wird als Mindestanforderung eine konstruktiv wenig aufwendige ex-

tensive Dachbegrünung, die keine aufwendigen zusätzlichen statischen Maßnahmen erfordert und zudem pflegearm ist.
Sinnvoll ist auch ein kombinierter Einsatz von Solartechnik und Dachbegrünung. Da die Leistungsfähigkeit von Silizium-Solarzellen bei zunehmender Dacherwärmung abnimmt, auf Gründächern in der Regel jedoch deutlich kühlere Temperaturen als auf unbegrünten Dächern vorherrschen, verbessern Gründächer den Wirkungsgrad der Sonnenkollektoren.

11.14 Pflanzerhaltung

Der öffentliche Raum des Plangebietes wird bereits jetzt durch Bestandsbäume geprägt, die zumeist straßenbegleitend zur Einfassung öffentlicher Stellplätze gepflanzt wurden (Maienfeldstraße, Baumwiesenweg). Der Alte Friedhof zeichnet sich durch einen umfangreichen, alten und erhaltenswerten Baumbestand aus. Die im Bebauungsplan getroffenen Erhaltungsgebote sollen den vorhandenen Baumbestand im Plangebiet sichern und langfristig erhalten.

Die bestehenden Stellplätze südlich des Baumwiesenweges sollen beidseitig durch mindestens einen Baum eingefasst werden. Die straßenbegleitende Baumreihe nördlich des Baumwiesenweges ist langfristig zu erhalten; während der Bauzeit sind die zum Erhalt vorgesehenen Bestandsbäume durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen nach der DIN 18 920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.
Aufgrund der vorgesehenen Erschließung des Seniorenwohnprojektes ist ein Baumerhalt im Eckbereich Kohlplatten-/Baumwiesenweg nicht möglich. Die Planung wurde an das Vorhaben angepasst und Ersatzbaumpflanzungen an anderer Stelle entlang des Baumwiesen- und Kohlplattenweges vorgesehen. Bei zusätzlich entfallenden Bäumen ist je Baum eine vergleichbare Ersatzpflanzung zu leisten.

11.15 Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich mit dem Alten Friedhof ein Kulturdenkmal nach § 2 DSchG.

Des Weiteren liegen im Plangebiet mit den Gebäuden Süßerstraße 4, einem ehemaligen Schulhaus mit Lehrerwohnung aus dem Jahr 1906 und Kohlplattenweg 9, einer Mitte des 19. Jahrhunderts entstandenen Kinderschule, zwei ortsbildprägende erhaltenswerte Gebäude vor.

Die beiden Gebäude waren bisher als Prüffälle registriert. Im April 2006 fand eine Innenbegehung der Gebäude durch die Untere Denkmalschutzbehörde und das Referat Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen statt; das Primärkataster von Pfrondorf sowie die einschlägigen Messurkunden wurden ausgewertet. Das Vorliegen einer eventuellen Denkmaleigenschaft wurde eingehend geprüft. Die beurteilenden Behörden kamen im Mai 2006 zu dem Ergebnis, dass es sich bei den Gebäuden trotz ihres ortsbildprägenden Erscheinungsbildes um keine Kulturdenkmäler nach § 2 DSchG handelt.

Nichtsdestotrotz handelt es sich um erhaltenswerte, ortsbildprägende Gebäude, die im Zusammenhang mit ihrem städtebaulichen Umfeld gesehen werden müssen. Hierzu zählt auch das unmittelbar benachbarte, unter Denkmalschutz stehende und um 1840 entstandene Gebäude des evangelischen Pfarrhauses (Kohlplattenweg 10).

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen dienen insbesondere dem Schutz und der Wahrnehmbarkeit der unter Denkmalschutz stehenden Friedhofsmauer. Die Überarbeitung des Musikzentrums bezweckte eine Verringerung des Bauvolumens, das nun vom Kohlplattenweg aus den Blick auf die Friedhofsmauer freigibt. Die Festsetzung einer von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Fläche zwischen dem Musikzentrum und den Gebäuden Kohlplattenweg 9 und Süßerstraße 4 stellt sicher, dass in diesem Bereich keine weitere Bebauung entstehen kann, durch die die Friedhofsmauer verdeckt oder beeinträchtigt werden könnte. Die im Bebauungsplan vorgesehene Verlagerung von Garagen und Stellplätzen nach Süden Richtung Süßerstraße verfolgt ebenfalls das Ziel, die denkmalgeschützte Friedhofsmauer freizustellen und besser wahrnehmbar zu machen.

Das derzeit als Feuerwehrgebäude genutzte Gebäude in der Maienfeldstraße wird im Bebauungsplan nicht explizit gesichert, sondern als bestehende Nutzung nachrichtlich übernommen. Sollte die Nutzung irgendwann an einen anderen Standort verlegt werden, sollen in diesem Bereich eine öffentliche Grünfläche und Stellplätze entstehen und die Friedhofsmauer in ihrem nördlichen Teil freigelegt und sichtbar gemacht werden.

12. Örtliche Bauvorschriften

Ziel der örtlichen Bauvorschriften ist es, baugestalterische Vorgaben zur Gestaltung des Ortsbildes zu setzen. Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung, Höhenbegrenzungen von Haupt- und Nebengebäuden, zu Werbeanlagen, Einfriedungen und Antennenanlagen dienen dazu, den Charakter des Ortes zu wahren und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher zu stellen. Festsetzungen zu den zulässigen Einfriedungen, Antennen- und Satellitenempfangsanlagen und Werbeanlagen sollen den öffentlichen Raum von Störungen freihalten.

Der westliche Teil des Plangebietes (WA 1) ist noch dem historischen Ortskern zuzurechnen und markiert in seinem nördlichen Teil den Übergangsbereich zwischen dem historischen Ortskern und den später entstandenen Erweiterungsflächen neueren Datums. In diesem Bereich sind noch verschiedene ortsbildprägende Einfriedungen mit senkrechten Holzlattenzäunen erhalten. Zum Erhalt dieses ortsbildtypischen Elementes, wird festgesetzt, dass in den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereichen nur Einfriedungen mit senkrechten Holzlattenzäunen zulässig sind.

Das Allgemeine Wohngebiet WA 2 ist räumlich stärker der angrenzenden Bebauung neueren Datums zuzurechnen. Aus diesem Grunde werden für diesen Bereich hinsichtlich der Gestaltung der Einfriedungen außer einer Höhenbegrenzung keine weiteren Vorgaben getroffen. Zum öffentlichen Straßenraum sollen keine Einfriedungen entstehen, um eine Öffnung und Verknüpfung der Bebauung mit dem öffentlichen Raum zu ermöglichen.

Um einen Schadstoffeintrag durch das Dachflächenwasser auszuschließen, sind Dachdeckungen aus unbeschichteten Metallen nicht zulässig. Wasserdurchlässige Beläge von Grundstückszufahrten, Stellplätzen und Wegen dienen der Begrenzung der versiegelten Flächen und der Entlastung der Kanalisation. Die Festsetzung einer Dachbegrünung für Flachdächer wird aus kleinklimatischen und ökologischen Gründen getroffen und dient dem Rückhalt des Niederschlagswasser und damit der Entlastung der Kanalisation.

Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien –insbesondere der Sonnenenergie- sind aus Gründen der Ökologie und des Klimaschutzes im Plangebiet ausdrücklich erwünscht. Aufgrund der sensiblen Lage

des Plangebietes im unmittelbaren Umfeld der dörflichen Ortsmitte und denkmalgeschützter Gebäude ist bei der Gestaltung und Integration von Solaranlagen auf Bestands- und Neubauten darauf zu achten, dass die Anlagen rücksichtsvoll und zurückhaltend in das Ortsbild integriert werden und von ihnen keine optischen Störungen der Umgebung zu erwarten sind.