

### **Beschlussvorlage**

zur Behandlung im: **Planungsausschuss**

zur Vorberatung im: **Ortschaftsrat Kilchberg**

---

**Betreff:        Bebauungsplan „Vormorgen“ in Tübingen, Stadtteil Kilchberg**  
**Billigung des geänderten Planentwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss**  
**zu den geänderten Teilen**

Bezug:           230/2007 und 15/2008

Anlagen:        Bebauungsplanentwurf vom 05.08.2008 (Anlage 1)  
                  Textliche Festsetzungen vom 05.08.2008 (Anlage 2)  
                  Begründung vom 05.08.2008 (Anlage 3)  
                  Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 4)

---

#### **Beschlussantrag:**

1. Der für den westlichen Teil (WA 1 und WA 2) geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus zeichnerischem Teil, planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Begründung in der Fassung vom 05.08.2008 wird gebilligt.
2. Die Stellungnahmen, die zum Entwurf des Bebauungsplanes (bestehend aus zeichnerischem Teil und planungsrechtlichen Festsetzungen) und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 15.02.2008 eingegangen sind, werden unter Punkt 2 dieser Vorlage (Sachstand) mit den öffentlichen und privaten Belangen untereinander und gegeneinander abgewogen.
3. Der westliche Teil (WA 1 und WA 2) des Bebauungsplanes wird mit zeichnerischem Teil, den Textlichen Festsetzungen (planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) und der Begründung in der Fassung vom 05.08.2008 aufgrund der vorgenommenen Änderungen nach § 4 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 a Abs. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.
4. Die Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung und die Dauer der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB auf die Dauer von 2 Wochen festgelegt. Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zum geänderten Teil des Bebauungsplanes „Vormorgen“ vorgebracht werden können.

## **Ziel:**

Mit dem Bebauungsplan „Vormorgen“ sollen die bebauungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von senioren- und behindertengerechten Miet- und Eigentumswohnungen sowie Reihenhäuser für Familien mit einer Quartiersgarage auf dem Areal „Vormorgen“ im Stadtteil Kilchberg geschaffen werden.

## **Begründung:**

### **1. Anlass / Problemstellung**

Der geltende Bebauungsplan „Bühlerstraße/Rammertstraße“ sieht für den Bereich zwischen der Straße „Vormorgen“ und der Straße „Im kleinen Feldle“ drei Baufelder vor, die vorwiegend mit Geschößwohnungen bebaut werden können. Wie auch im Entwurf des städtebaulichen Rahmenplans für den Stadtteil Kilchberg dargestellt, hat sich der Bedarf zwischenzeitlich verändert. Nachgefragt werden insbesondere senioren- und behindertengerechte Miet- und Eigentumswohnungen sowie Reihenhäuser für Familien mit einer Quartiersgarage.

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 die Umsetzung des Konzeptes.

Nach der öffentlichen Auslegung zeichneten sich im Rahmen der Vermarktung der Grundstücke veränderte Anforderungen ab. Nachgefragt wurden kleinere Wohneinheiten mit reduzierter Grund- und Grundstücksfläche. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde daraufhin im westlichen Teil (WA 1 und WA 2) überarbeitet. Durch die kleineren Grundstückszuschnitte kann eine größere Flexibilität unter Berücksichtigung auch kleinerer Wohneinheiten realisiert werden. Möglich sind Geschossflächen von 102 m<sup>2</sup>, die auf 150 m<sup>2</sup> erweiterbar sind. Im WA 2 können außerdem zwei zusätzliche Häuser verwirklicht werden.

Nach Billigung der Änderungen soll der westliche Teil des Bebauungsplanes mit zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften und Begründung in der Fassung vom 05.08.2008 auf die Dauer von 2 Wochen erneut öffentlich ausgelegt werden und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen erneut beteiligt werden. Stellungnahmen können nur zum geänderten Teil des Bebauungsplanes „Vormorgen“ (westlicher Teil) vorgebracht werden.

Für den östlichen Teil des Gebiets „Vormorgen“ liegt Planreife nach § 33 BauGB vor.

### **2. Sachstand**

Am 10.03.2008 hat der Planungsausschuss den Entwurf des Bebauungsplanes „Vormorgen“ mit zeichnerischem Teil, den textlichen Festsetzungen (planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) und der Begründung in der Fassung vom 15.02.2008 gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und nach § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 15.03.2008 im Schwäbischen Tagblatt wurden der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften von 25.03.2008 bis einschließlich

02.05.2008 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.03.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 02.05.2008 aufgefordert.

Im Zeitraum der öffentlichen Auslegung gingen aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein. Allerdings haben ca. 22 Erwachsene und ca. 18 Kinder aus Kilchberg auf der Verwaltungsstelle Ideen für die Entwicklung des Plangebiets vorgebracht. Diese werden als Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan „Vormorgen“ gewertet und behandelt. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 2 Stellungnahmen ein, die als Hinweise zu werten sind. Neben den Bedenken im förmlichen Beteiligungsverfahren wurden bei der Vorberatung des Auslegungsbeschlusses im Ortschaftsrat Kilchberg Bedenken geäußert.

Im Einzelnen gingen folgende Stellungnahmen ein:

### **Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

Die Erwachsenen und Kinder wünschen sich anstelle einer Bebauung des Plangebiets einen Aufenthaltsbereich, der z. B. als Grillplatz mit Spielmöglichkeiten genutzt wird und mit Bäumen und Teich parkartig gestaltet wird.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Das Plangebiet kann bereits nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Bühlerstraße/Rammertstraße“ bebaut werden. Mit dem Bebauungsplan „Vormorgen“ werden die bisherigen Baumöglichkeiten lediglich an die heutigen Nutzungsanforderungen angepasst.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme für bauliche Zwecke vor allem Maßnahmen der Innenentwicklung, wie z.B. Widernutzbarmachung von Brachflächen und Nachverdichtung zu nutzen. Vor diesem Hintergrund kann im Bereich „Vormorgen“ auf die Baumöglichkeiten nicht verzichtet werden.

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

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen zwei Stellungnahmen ein, die als Hinweise zu werten sind:

#### ➤ **Nachbarschaftsverband Reutlingen – Tübingen (02.04.2008)**

Der Nachbarschaftsverband weist darauf hin, dass der Bebauungsplan nach § 13 a BauGB aufgestellt wird und der Flächennutzungsplan gegebenenfalls im Wege der Berichtigung anzupassen ist.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Der Flächennutzungsplan weist den Bereich „Vormorgen“ als Wohnbaufläche aus und ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### ➤ **Deutsche Telekom GmbH (21.04.2008)**

Die Telekom weist darauf hin, dass für die Versorgung der Einzel- und Reihenhausbebauung mehrere neue Straßenquerungen im Vormorgen hergestellt werden müssen und die Arbeit, wenn möglich in Koordination mit anderen Versorgungsträgern durchgeführt wird.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wurde an den Bauträger mit der Bitte um Beachtung weitergegeben.

#### **Stellungnahmen aus dem Ortschaftsrat Kilchberg**

Der Ortschaftsrat wünscht, dass trotz dem Baumstandort im westlichen Teil des Gebiets Vormorgen (PFG 2) von den Gärten und Wohngebäuden eine Blickbeziehung zur Bühler Kirche möglich bleibt. Geprüft werden sollte, ob dies mit der im Textteil vorgesehenen Baumstandortabweichung von 5 m gewährleistet werden kann.

Weiter wurde angeregt, die Ahornbäume auf Grund des starken Samenwurfs auf Nachbargrundstücke aus der Pflanzliste 1 zu streichen.

#### Stellungnahmen der Verwaltung:

Der Baumstandort des PFG 2 wurde überprüft mit dem Ergebnis, dass der ursprünglich vorgesehene Baumstandort etwas nach Norden verschoben wurde. Mit der im Bebauungsplan vorgesehenen Standortabweichung kann die Blickbeziehung zur Bühler Kirche erhalten bleiben.

Nach Rücksprache mit den Stadtbaubetrieben sind sowohl der Feld- als auch der Französische Ahorn in der ländlichen Gartengestaltung eine verbreitete und typische Baumart. Die Anzahl der Samen hängt von der genauen Baumart ab und ist außerdem witterungsabhängig. Bedenken bzgl. eines außergewöhnlich starken Samenwurfs können deshalb zurückgestellt werden. Als Empfehlung bieten sich die vorgeschlagenen Sorten und Standorte an.

#### **3. Lösungsvarianten**

Keine.

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

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen.

#### **5. Finanzielle Auswirkungen**

Das Bebauungsplanverfahren wird von der Stadt durchgeführt. Die Kosten für das Konzept des Büros agsn, Boss und Klimesch und dessen Umsetzung trägt die GWG.

#### **6. Anlagen**

Bebauungsplanentwurf vom 05.08.2008 (Anlage 1)  
Textliche Festsetzungen vom 05.08.2008 (Anlage 2)  
Begründung vom 05.08.2008 (Anlage 3)  
Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 4)

**Zeichenerklärung**

**WA** Allgemeines Wohngebiet

Nutzungsschablone

Baugebiet | First-,Trauf-, Gebäudehöhe

Grundflächenzahl | Bauweise

Dachform

EFH Erdgeschloßbodenhöhe

TH max. zul. Traufhöhe in Meter über EFH

FH max. zul. Firsthöhe in Meter über EFH

SD Satteldach

FD Flachdach

Hausgruppen

Baugrenze

Einfahrtsbereich Tiefgarage

Fläche für Versorgungsanlagen

Pflanzgebot für Bäume, PFG 1+2

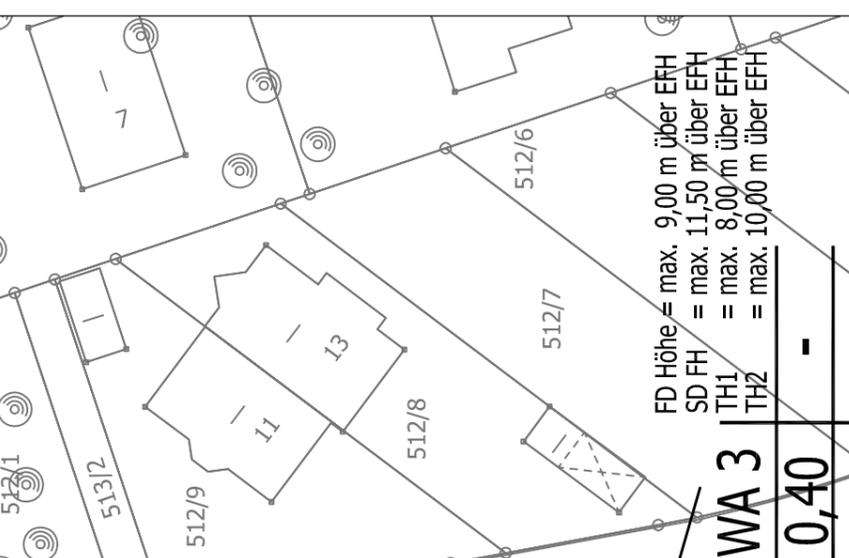
Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, und Tiefgaragenstellplätze

Stellung der Gebäude, Firstrichtung

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

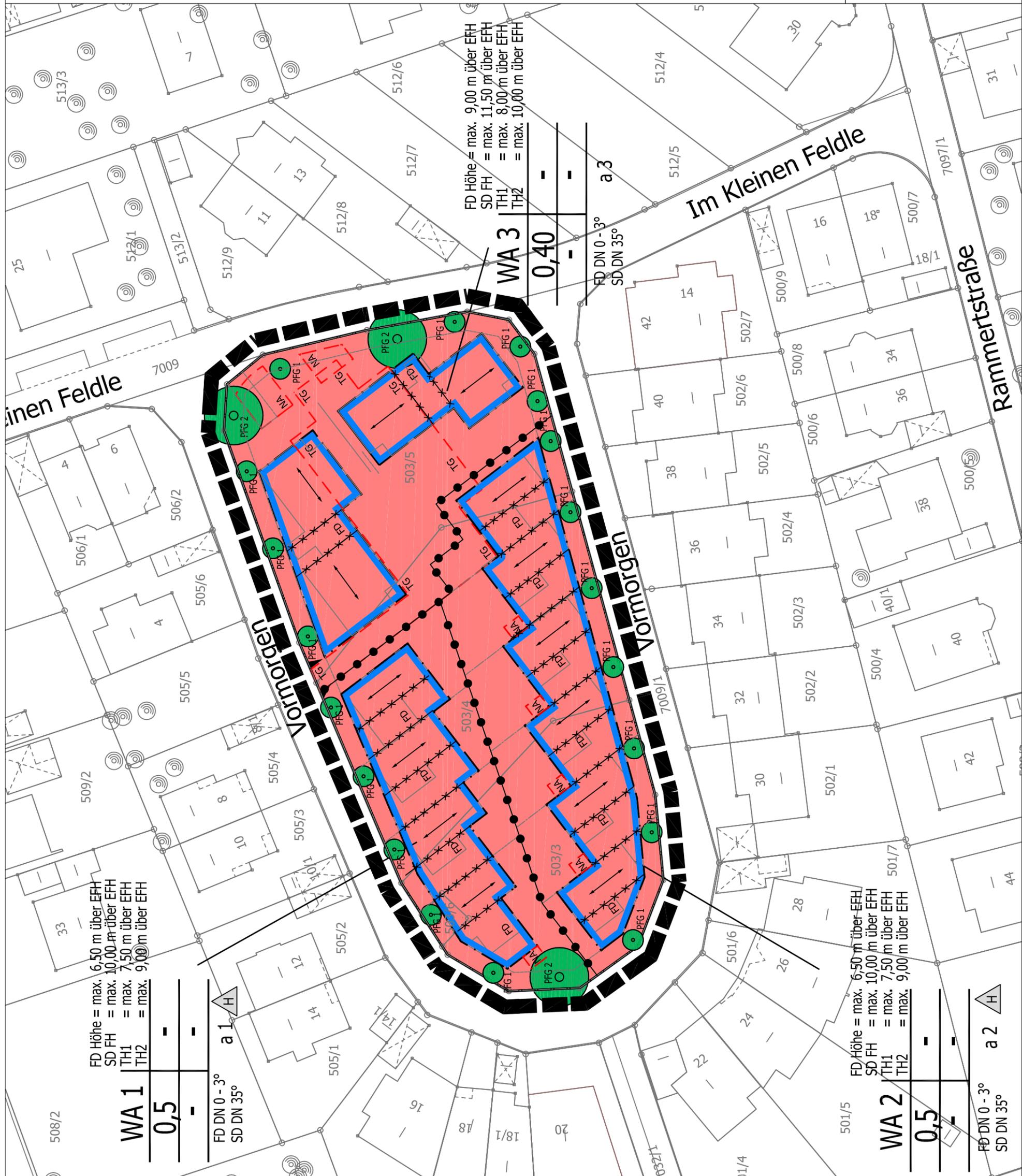
Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften



Stadtplanungsamt

Bebauungsplanentwurf  
**Vormorgen**

Maßstab: 1:500  
Datum: 05.08.2008



FD Höhe = max. 6,50 m über EFH  
SD FH = max. 10,00 m über EFH  
TH1 = max. 7,50 m über EFH  
TH2 = max. 9,00 m über EFH

**WA 1**  
**0,5**

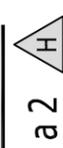
FD DN 0 - 3°  
SD DN 35°



FD Höhe = max. 6,50 m über EFH  
SD FH = max. 10,00 m über EFH  
TH1 = max. 7,50 m über EFH  
TH2 = max. 9,00 m über EFH

**WA 2**  
**0,5**

FD DN 0 - 3°  
SD DN 35°



**WA 3**  
**0,40**

FD Höhe = max. 9,00 m über EFH  
SD FH = max. 11,50 m über EFH  
TH1 = max. 8,00 m über EFH  
TH2 = max. 10,00 m über EFH

FD DN 0 - 3°  
SD DN 35°



**Im Kleinen Feldle**

**Vormorgen**

**Rammertstraße**

**Im Kleinen Feldle**

---

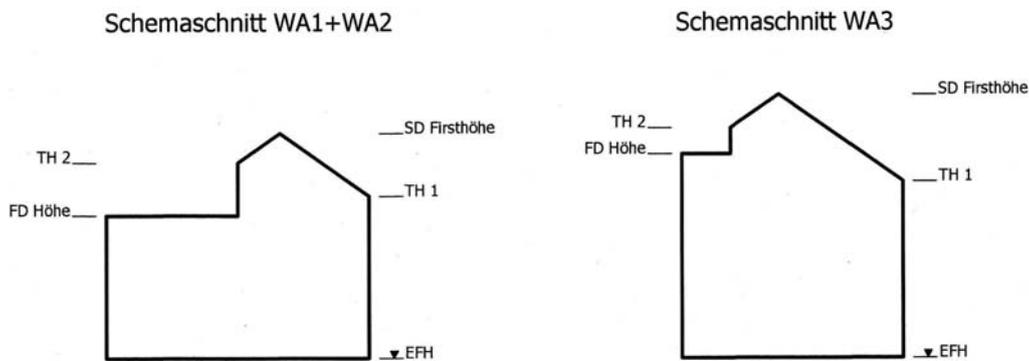
**Textliche Festsetzungen und örtliche  
Bauvorschriften**  
zum Bebauungsplan „Vormorgen“

---

Der Bebauungsplan „Bühler-/Rammerstraße“, rechtskräftig seit dem 26.10.1994 wird durch diesen Bebauungsplan überlagert und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vormorgen“ für unanwendbar erklärt.

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) i. V. m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:



- (2) Die max. zulässige FD Höhe darf durch Brüstungselemente um bis zu 1,00 m überschritten werden.
- (3) Die max. zulässige TH 1 darf im WA 3 durch ein Zwerchhaus um bis zu 1,20 m überschritten werden.
- (4) Die zulässige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 2 BauNVO wird gemäß dem zeichnerischen Teil im Bereich WA 1 und WA 2 auf 0,50 und im Bereich WA 3 auf 0,40 festgesetzt.
- (5) Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist der untere Bezugspunkt für die Höhen und darf bei Neubauten maximal 1,0 m über der zugehörigen angrenzenden Höhe des öffentlichen Straßenraums, mittig an der Gebäudefassade zum öffentlichen Straßenraum hin gemessen, liegen.
- (6) Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhen (TH1, TH2) ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des Daches und der Außenwand. Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe (SD FH) ist der äußere Schnittpunkt der beiden Dachflächen und für die Höhe des Flachdaches (FD Höhe) die oberste Dachbegrenzung.

### 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs.4 BauNVO)

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine abweichende Bauweise (a1-a3) wie folgt festgesetzt:

- a1: abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise. Zulässig sind nur Hausgruppen. Außerdem ist an der östlichen Begrenzung des Baufeldes ein verminderter Grenzabstand von bis zu 2,00 m zulässig ist.

a2: abweichende Bauweise im Sinne einer offene Bauweise. Zulässig sind nur Hausgruppen mit einer Länge von bis zu 70 m. Außerdem ist an der östlichen Begrenzung des Baufeldes ein verminderter Grenzabstand von bis zu 1,30 m zulässig.

a3: abweichende Bauweise im Sinne einer offene Bauweise. Zwischen den Baufeldern ist eine Abstandfläche von mindestens 4,20 m ausreichend.

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

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt.
- (2) Die Baugrenzen besitzen auch unterirdische Wirkung. Ausgenommen sind die gekennzeichneten Flächen für die Tiefgarage.
- (3) Bauliche Anlagen sind grundsätzlich nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen werden bei Nr. 6 geregelt.

#### **5. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Maßgebend für die Stellung der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Firstrichtungspfeile.

#### **6. Nebenanlagen und nicht überbaubarer Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 BauGB, § 14 BauNVO)**

- (1) Nebenanlagen sind nur innerhalb des überbaubaren Bereiches und innerhalb der im zeichnerischen Teil für Nebenanlagen ausgewiesenen Flächen zulässig. Innerhalb der ausgewiesenen Flächen wird die Höhe auf 2,40 m beschränkt.
- (2) Im WA 1 und 2 ist zwischen Baugrenze und öffentlichem Straßenraum pro Grundstück eine Anlage für überdachte Fahrradabstellplätze bzw. zur Unterbringung von Müll bis max. 5 m<sup>2</sup> zugelassen werden.
- (3) Terrassen im WA 1 und 2 sind mit einer Grundfläche von max. 20 m<sup>2</sup> auf der nicht überbaubaren Fläche zulässig. Im WA 3 ist pro Erdgeschosswohnung eine Terrasse von bis zu 15 m<sup>2</sup> auf der nicht überbaubaren Fläche zulässig.
- (4) Zufahrten und Wege sowie befestigte Spielflächen sind außerhalb des überbaubaren Bereichs zulässig.
- (5) Stützmauern sind nur in den unter örtlichen Bauvorschriften Nr. 5 genannten Fällen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- (6) Im WA 3 ist innerhalb der ausgewiesenen Nebenanlagen die Errichtung einer Trafostation zulässig.

#### **7. Stellplätze, Garagen und Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

Stellplätze sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche und in dem im zeichnerischen Teil als Tiefgarage gekennzeichneten Bereich zulässig.

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

Die Pflanzung von Koniferen ist nicht zulässig.

##### **Pflanzgebot 1 (PFG 1):**

##### **Straßenbegleitende Bäume und Sträucher**

An den gekennzeichneten Stellen sind auf einer gedachten Linie, parallel und im Abstand von ca. 0,50 -1,00 m zur Straße „Vormorgen“, hochstämmige Bäume mit mindestens 10/12 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte können auf der gedachten Linie um bis zu 3 m verschoben werden. Maßgebend ist die Pflanzliste 1 in den Hinweisen.

#### **Pflanzgebot 2 (PFG 2):**

##### **Straßenbegleitende Bäume an markanten Stellen**

An den gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Bäume entsprechend Pflanzliste 2 in den Hinweisen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Standortabweichungen parallel zur Straße auf der gedachten Linie von bis zu 5 m sind zulässig.

#### **Pflanzgebot 3 (PFG 3):**

##### **Innenbereich der zwei östlichen Einzelgebäude**

Im Hofbereich des WA 3 sind mindestens zwei hochstämmige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das Baumquartier muss eine Größe von mindestens 10 m<sup>2</sup> aufweisen.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252) i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

### 1. Dachgestaltung

- (1) Maßgebend für die zulässigen Dachformen und die Dachneigung sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- (2) Satteldächer sind mit roten bzw. rotbraunen Ziegeln einzudecken.
- (3) Mit Dachaufbauten (Solaranlagen sind hiervon ausgenommen), Dachterrassen und Dachfenstern ist zur Dachtraufe und zum Ortgang ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten. Dasselbe gilt für die Anordnung dieser Bauteile untereinander. Zum Dachfirst ist ein Abstand von 1 m (senkrecht gemessen) einzuhalten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn baugestalterische Bedenken nicht bestehen.
- (4) Zwerchhäuser müssen zum Ortgang des Hauptdaches einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.
- (5) Solaranlagen sind im WA 1 und 2 nur auf den süd-westlich geneigten Dachflächen sowie im WA 3 auf den süd-östlich/-westlich geneigten Dachflächen mit einer maximalen Aufbauhöhe von 20 cm (In-Dach oder Auf-Dach-Montage) zulässig. Sofern eine Solaranlage geplant ist, die nicht die gesamte Dachfläche belegt, so hat sie sich an den prägenden Bestandteilen des Gebäudes (z. B. Vorbauten, Achsen von Dachflächenfenstern usw.) zu orientieren.
- (6) Flachdächer, die nicht als Terrasse dienen, sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Mindestaufbau von 6 cm zu begrünen.
- (7) Tiefgaragen sind mit einer intensiven Dachbegrünung mit einem Mindestgesamtaufbau von 40 cm, an Baumstandorten mit einem Mindestgesamtaufbau von 80 cm zu begrünen.

### 2. Fassadengestaltung

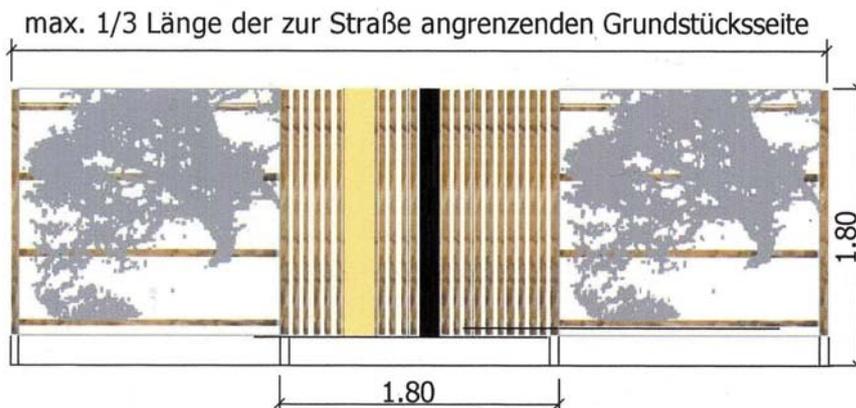
- (1) Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind für Gebäudefassaden nicht zulässig.
- (2) Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind in Holzverschalung auszuführen.

### 3. Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen an den Gebäudefassaden sind nur im Erdgeschoss zulässig, sie dürfen eine Größe von 1 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- (2) Werbeanlagen in Form von Fremdwerbung, Lauflicht- und Wechselanlagen sowie Laserwerbung sind im WA nicht zulässig. Des Weiteren sind Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, nicht zulässig.

### 4. Einfriedungen

- (1) Zwischen Baugrenze und öffentlichem Straßenraum sind Einfriedungen mit Ausnahme des in Absatz 2 definierten Sichtschutzes nicht zulässig.
- (2) Auf den Grundstücken mit Vorgärten und Terrassen nach Süden oder Westen ist auf einer gedachten, im Abstand von ca. 0,50-1,00 m und parallel zur Straße Vormorgen verlaufenden Linie pro Grundstück ein Sichtschutzelement zulässig.  
Die Länge des Sichtschutzelementes darf max. 1/3 der zur Straße orientierten Grundstückslänge betragen. Die Höhe wird auf max. 1,80 m beschränkt.  
Der Sichtschutz ist als bepflanztes Spalier auszubilden. Auf einer Länge von max. 1,80 m ist dieser als nahezu geschlossenes Element (mit ca. 25% Transparenz) in senkrechter Holzschalung auszuführen (vgl. Schemaansicht).



### 5. Stützmauern

Auf der nichtüberbaubaren Fläche sind Stützmauern in einer Höhe von max. 0.90 m zulässig sofern sie zum Abfangen von Geländeversprüngen dienen.

### 6. Satelliten-Empfangsanlagen

Satelliten-Empfangsanlagen sind an den Gebäudefassaden nicht zulässig. Im Dachbereich kann pro Gebäude eine Gemeinschaftsanlage zugelassen werden.

### 7. Abgrabungen

Abgrabungen zum Zwecke der Belichtung von Aufenthaltsräumen in Untergeschossen sind nicht zulässig.

## 8. Nicht überbaubare Flächen

- (1) Höfe, Zufahrten, Wege sowie Terrassen und befestigte Spielflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- (2) Die übrige nicht überbaubare Fläche ist gärtnerisch anzulegen.

## III. HINWEISE

### 1. Pflanzlisten

Die Pflanzqualitäten der u. g. Gehölze müssen den „Gütebestimmungen für Baumschulen“ nach FLL Richtlinien entsprechen.

#### Pflanzliste 1:

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer monspessulanum	-	Französischer Ahorn
Corylus colurna	-	Baum-Hasel
Prunus in Arten und Sorten	-	Kirsche, Zierkirsche
Malus in Arten und Sorten	-	Apfel, Zierapfel
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	-	Eberesche, Vogelbeere
Sorbus domestica	-	Speierling
Sorbus intermedia	-	Schwedische Mehlbeere
Obstbäume		

#### Pflanzliste 2:

Tilia cordata	-	Winter-Linde, Stammumfang mindestens 14/16 cm
---------------	---	---

oder mittelgroße bis große Obstbäume, Hochstamm, wie z. B. Birne, Stammumfang mindestens 10/12 cm.

### 2. Denkmalpflege

Es wird hingewiesen auf § 20 DSchG:

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

### 3. Energiestandard

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll mindestens der Energiestandard KfW 60 realisiert werden.

Tübingen, den 05.08.2008

Vorlage 206/2008

---

**Begründung**

---

zum Bebauungsplan „Vormorgen“



**Tübingen**  
Universitätsstadt

### **Anlass der Planung**

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht im Bereich Vormorgen drei unterschiedlich große Baufenster vor, die vorwiegend mit Geschößwohnungen 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.

### **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.

### **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.

### **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.

### **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.

## **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 Hinterkante 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 zwi-

schen 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, 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 Versiegelung 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 Firstrichtungspfeilen 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 Geländeversprüngen auf der nicht überbaubaren Fläche zulässig. Terrassen im WA 1 und 2 sind mit einer Grundfläche von max. 20 m<sup>2</sup> auf der nicht überbaubaren Fläche zulässig. Im WA 3 ist pro Erdgeschosswohnung eine Terrasse von bis zu 15 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 angenehm 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 m<sup>2</sup> 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.

### **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 schadlos 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 überschlüssiger 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 05.08.2008

Verfahrens- und Datenübersicht			
<b>Bebauungsplan</b>  „Vormorgen“		Gemarkung Tübingen	
		Stadtgebiet / Stadtteil Kilchberg	
Baugebiet: Allgemeines Wohngebiet		Gebietsgröße: ca. 0,35 ha	
Baugrundstücke: 10 RH 2 MFH	Wohneinheiten: 12 senioren- u. behindertenge- rechte Einheiten	Gewerbbeeinheiten: -	Baudichte in E / ha
Sonstige Nutzung: -		Brutto:	Netto:
Übereinstimmung mit FNP: <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein                      Anpassung <input type="checkbox"/> Fortschreibung			
<u>Anlass der Planung:</u> Der geltende Bebauungsplan „Bühlerstraße/Rammertstraße“ sieht für den Bereich zwischen der Straße „Vormorgen“ und der Straße „Im kleinen Feldle“ drei Baufelder vor, die vorwiegend mit Geschöb- wohnungen bebaut werden können. Wie auch im Entwurf des städtebaulichen Rahmenplans für Kilchberg dargestellt, hat sich der Bedarf zwischenzeitlich verändert. Nachgefragt werden insbeson- dere senioren- und behindertengerechte Miet- und Eigentumswohnungen sowie Reihenhäuser für Familien mit einer Quartiersgarage.			
<u>Ziele und Zwecke der Planung:</u> Schaffung der bebauungsrechtlichen Voraussetzungen für den geänderten Bedarf.			
Verfahren:		Zeitraum/Zeitpunkt	
<b>Aufstellungsbeschluss</b>		02.07.2007	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Infoveranstaltung		09.07.2007 – 03.08.2007 25.07.2007	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		04.07.2007	
<b>Auslegungsbeschluss</b>		10.03.2008	
Öffentliche Auslegung		25.03.2008 - 02.05.2008	
Beteiligung der Behörden u. sonst. Träger öffentl. Belange		14.03.2008	
<b>Erneuter Auslegungsbeschluss (westlicher Teil)</b>			
Erneute öffentliche Auslegung			
Erneute Beteiligung der Behörden u. sonst. Träger öffentl. Belange			
Behandlung der Anregungen			
<b>Satzungsbeschluss</b>			
IN-KRAFT-TRETEN			