

## **Beschlussvorlage**

zur Behandlung im: **Planungsausschuss**

Vorberatung im: **Ortschaftsrat Pfrondorf**

---

**Betreff: Bebauungsplan "Kohlplattenweg / Baumwiesenweg" in Pfrondorf**

Billigung des Plankonzeptes und Beschluss der öffentlichen Auslegung

Bezug: 83/2007

Anlagen: Übersichtsplan vom 20.12.2007 (Anlage 1)  
Textliche Festsetzungen vom 20.12.2007 (Anlage 2)  
Begründung vom 20.12.2007 (Anlage 3)  
Plankonzept in der Fassung vom 20.12.2007 (Anlage 4)

---

### **Beschlussantrag:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.12.2007 werden gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Das Bauleitplanverfahren wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Abweichend von Vorlage 83/2007 wird auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

### **Ziel:**

Mit dem Bebauungsplan „Kohlplattenweg / Baumwiesenweg“ sollen die bebauungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Musikzentrums und eines Projektes für Betreutes Altenwohnen in der Pfrondorfer Ortsmitte am Kohlplattenweg geschaffen werden. Die beiden Vorhaben sollen die Ortsmitte Pfrondorfs durch gemeinschaftliche Einrichtungen gestalten und stärken.

### **Begründung:**

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

In Pfrondorf wird zunehmend Wohnraum für ältere Menschen nachgefragt. Auf den städtischen Grundstücken Flst.-Nrn. 600/2 und 600/3 soll ein Projekt für betreutes Altenwohnen durch die Altenhilfe Tübingen (AHT) und die Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen (GWG) realisiert werden. Auf dem Gelände befand sich ursprünglich der ehemalige Bauhof Nord; derzeit sind hier Materiallager und Abstellraum der Feuerwehr sowie Übungsräume des Musikvereines Pfrondorf und des Roten Kreuzes untergebracht.

Die vorhandenen Gebäude sollen abgebrochen und das Gelände neu beplant werden. Auf dem Areal sind ca. 15 betreute Seniorenwohnungen und eine Hausgemeinschaft mit ca. 10 – 12 Personen vorgesehen. Am Baumwiesenweg könnte zudem eine ergänzende Wohnbebauung entstehen. Die zentrale Lage des Projektes im Dorfzentrum soll eine aktive Teilhabe der Senioren am gemeinschaftlichen Leben ermöglichen. Für den Bereich gilt der Bebauungsplan Nr. 5044 „Breite“ aus dem Jahr 1983. Er setzt das Areal als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Feuerwehr und Betriebshof fest.

Am Alten Friedhof ist der Neubau eines Musikzentrums für den Musikverein Pfrondorf als Ersatz für die auf dem Gelände des ehemaligen Bauhofes mit der Realisierung des Projektes verloren gehenden Proberäume geplant. Das Musikzentrum soll in unmittelbarer Nachbarschaft zum Jugendhäusle der evangelischen Kirche und zum Alten Friedhof entstehen und auch für städtische Nutzungen und Veranstaltungen zur Verfügung stehen. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5044 „Breite“ setzt für diesen Bereich eine öffentliche Grünfläche fest.

Um die vorgesehenen Nutzungen realisieren zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes „Breite“ erforderlich.

## **2. Sachstand**

Der Gemeinderat hat am 7. Mai 2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kohlplattenweg / Baumwiesenweg“ im beschleunigten Verfahren mit einer frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung beschlossen (vgl. Vorlage 83/2007). Bisher lagen für die geplanten Vorhaben, das Musikzentrum Pfrondorf und das Projekt für Betreutes Altenwohnen, noch keine konkreten Planungsvorstellungen vor, so dass von der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung abgesehen wurde.

Mittlerweile liegt für das Musikzentrum eine konkrete Planung vor. Der Musikverein Pfrondorf möchte das Projekt zeitnah realisieren und würde gerne bereits im Jahr 2008 mit dem Bau beginnen. Die Bebauungsplanänderung soll nun soweit vorangetrieben werden, dass eine Genehmigung des Musikzentrums nach § 33 BauGB (Planreife) möglich ist. Auf die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung soll verzichtet werden, was nach § 13a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB möglich ist. Der Ortschaftsrat Pfrondorf unterstützt sowohl das Projekt des Betreuten Seniorenwohnens als auch das Bauvorhaben des Musikvereins.

### Neubau Musikzentrum

Das geplante Bauvorhaben wurde im Vorfeld sehr intensiv mit der Verwaltung abgestimmt und begleitet. Zunächst war geplant, das Musikzentrum in Form eines den Konzertsaal beherbergenden Rundbaus mit Nebengebäude zu errichten. Das Bauvorhaben wurde am 01.12.2006 im Gestaltungsbeirat behandelt. Die Anregung des Gestaltungsbeirates, das zylindrische Solitärgebäude zugunsten eines kompakteren mehrgeschossigen Baukörpers aufzugeben und von der denkmalgeschützten Friedhofsmauer abzurücken, wurde in einem zweiten Entwurf umgesetzt. Der Entwurf wurde am 10.02.2007 im Gestaltungsbeirat behandelt und zur Realisierung empfohlen.

Seit Juli 2007 liegt für den Neubau des Musikzentrums ein Baugesuch vor. Es sieht einen Neubau in Form eines 12,20 m auf 13,50 m großen Kubus vor der Mauer des Alten Friedhofes vor. Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über Treppen und Rampen hinter dem Gebäude an der Friedhofsmauer. Im Erdgeschoss soll außer einem Foyer als Entree ein großer Probe- und Konzertraum entstehen. Zwei kleinere Übungsräume, Toilettentrakt und Sozialräume befinden sich im Untergeschoss. Die Höhe des

Gebäudes beträgt zum Kohlplattenweg zwischen 7,00 m und 7,50 m.

Am 18. September 2007 wurden der Neubau des Musikzentrums sowie die Unterbringung der Pfrondorfer Vereine im Ortschaftsrat Pfrondorf behandelt. Das Vorhaben wird vom Ortschaftsrat mitgetragen.

Im Bebauungsplan wird für das geplante Musikzentrum ein auf das konkrete Bauvorhaben abgestimmtes Baufenster ausgewiesen, um in dem sensiblen Umfeld des Alten Friedhofes eine möglichst zusammenhängende Freifläche zu bewahren. Die bisherige Gemeinbedarfsfläche wird im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das ebenfalls im Plangebiet liegende Gebäude Süßerstraße 4 wird derzeit von den Pfrondorfer Vereinen genutzt. Zusammen mit dem Jugendhäusle war das Gebäude bisher im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche Gemeindezentrum festgesetzt. Das Gebäude soll mittelfristig saniert und anschließend zu Wohnzwecken veräußert werden. Eine Festsetzung des gesamten Bereiches als WA ist daher sinnvoll. Da es sich um ein städtisches Grundstück handelt, kann sich die Stadt vertraglich vorbehalten, an dieser Stelle nur eine kulturelle, gemeinschaftliche Nutzung zuzulassen.

Für das geplante Musikzentrum werden bauordnungsrechtlich 15 Stellplätze gefordert. Da im Umfeld des geplanten Musikzentrums aus städtebaulichen Gründen keine Stellplätze entstehen sollen, um die Freiraumqualität im Umfeld des Friedhofes zu sichern, sollen die bisher öffentlichen Stellplätze entlang der Maienfeldstraße im Bebauungsplan nun als private Stellplätze ausgewiesen und dem Musikzentrum zugeordnet werden.

Die Stellplätze an der Maienfeldstraße können auch zukünftig von den Besuchern des Alten Friedhofes genutzt werden, stehen aber gleichzeitig auch den Besuchern des Musikzentrums zur Verfügung. Probleme mit der geplanten Doppelbelegung sind eher unwahrscheinlich, da der Friedhof üblicherweise tagsüber frequentiert wird, die motorisierten Nutzer des Musikzentrums jedoch eher abends zu erwarten sind. Die genauen Nutzungskonditionen sind vertraglich zu regeln; sinnvoll wäre die Übernahme einer Baulast durch die Stadt zugunsten des Musikzentrums.

#### Betreutes Altenwohnen

Das geplante Projekt für Betreutes Altenwohnen in der Pfrondorfer Ortsmitte wird von der GWG zusammen mit der AHT betrieben. Für die Grundstücke Flst.-Nr. 600/2 und 600/3 ist eine Mehrfachbeauftragung geplant. Die Ausschreibung soll durch die GWG durchgeführt werden und wird voraussichtlich im Januar / Februar 2008 erfolgen, so dass im Frühsommer erste Planungsergebnisse vorliegen könnten.

Für die Mehrfachbeauftragung wurden von Seiten der Stadtplanung städtebauliche Vorgaben getroffen:

Die Bebauung muss die zentrale Lage des Standortes in der Pfrondorfer Ortsmitte berücksichtigen und sich sensibel in die zum Teil unter Denkmalschutz stehende Umgebungsbebauung (Alter Friedhof, evangelisches Gemeindehaus und Kirche, Jugendhäusle, Altes Schulhaus) einfügen. Der überwiegend dörfliche Kontext ist zu berücksichtigen. Entlang des Kohlplattenweges ist eine dreigeschossige, strassenbegleitende Bebauung vorzusehen.

Auch entlang des Baumwiesenweges sollte stadtgestalterisch eine klare Raumkante ausgebildet werden. Die Bebauung soll sich städtebaulich zum Baumwiesenweg und zur Ortsmitte öffnen und räumlich eng mit dem historischen Ortskern verzahnt werden. Erforderliche Stellplätze sollen in einer Tiefgarage angeboten werden, so dass oberirdisch möglichst wenige Stellplätze vorgesehen werden müs-

sen. Die verbleibende Grundstücksfläche soll einer hochwertigen Freiraumgestaltung zugute kommen, die grüne Aufenthaltsräume als Begegnungsorte für die Bewohner schaffen soll.

Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung sollen auch weitergehende Aussagen zum städtebaulichen Umfeld getroffen werden, so zur Verknüpfung des Projektes mit dem Ortszentrum, zur Gestaltung des Kirchengeländes, zum Gebäude Am Bronnen 3 und zur Gestaltung des Baumwiesenweges. Bestandteil der Mehrfachbeauftragung ist auch ein Entwässerungskonzept und ein energetisches Konzept, das Vorschläge zur energetischen Gebäudeoptimierung und zur Nutzung regenerativer Energien beinhaltet.

Die städtebaulichen Rahmenbedingungen für das Betreute Altenwohnen wurden am 18. Juli 2007 im Ortschaftsrat Pfrondorf vorgestellt. Das geplante Seniorenwohnprojekt soll durch eine moderate Wohnbebauung ergänzt werden und so einen Austausch zwischen Alt und Jung ermöglichen. Eine ergänzende, familienfreundliche Bebauung, die zu einem späteren Zeitpunkt bei Bedarf in Altenwohnungen umgewandelt werden kann und die Teil des Gesamtprojektes ist, wird vom Ortschaftsrat begrüßt.

Da noch keine konkrete Planung vorliegt - diese wird erst im Rahmen der Ausschreibung erarbeitet-, werden die Festsetzungen im Bebauungsplan für den Bereich des Betreuten Altenwohnens auf wenige wichtige städtebauliche Eckdaten beschränkt, um eine größtmögliche Planungsfreiheit zu ermöglichen. Für den Bereich wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt ein großes Baufenster fest, das eine straßenbegleitende Bebauung am Kohlplattenweg vorsieht. Die bestehende Baumreihe zum Baumwiesenweg soll erhalten werden.

### **3. Lösungsvarianten**

Lösungsvariante 1: Der Bebauungsplan wird erst ausgearbeitet, wenn die Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung vorliegen. In diesem Falle wäre eine zeitnahe Realisierung des Musikzentrums nicht möglich.

Lösungsvariante 2: Der Bebauungsplan wird auf Grundlage der vorliegenden Planungsdaten vorangetrieben, um die öffentliche Auslegung durchführen zu können und nach Vorliegen der Planreife nach § 33 BauGB das Bauvorhaben des Musikvereines realisieren zu können.

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

Die Verwaltung schlägt die Lösungsvariante 2 vor, nach der auf Grundlage des Plankonzeptes vom 20.12.2007 die öffentliche Auslegung durchgeführt und auf dieser Grundlage die Innenentwicklung in Pfrondorf gestärkt werden soll.

### **5. Finanzielle Auswirkungen**

Die Fördermodalitäten durch die Stadt werden in einer gesonderten Vorlage behandelt.

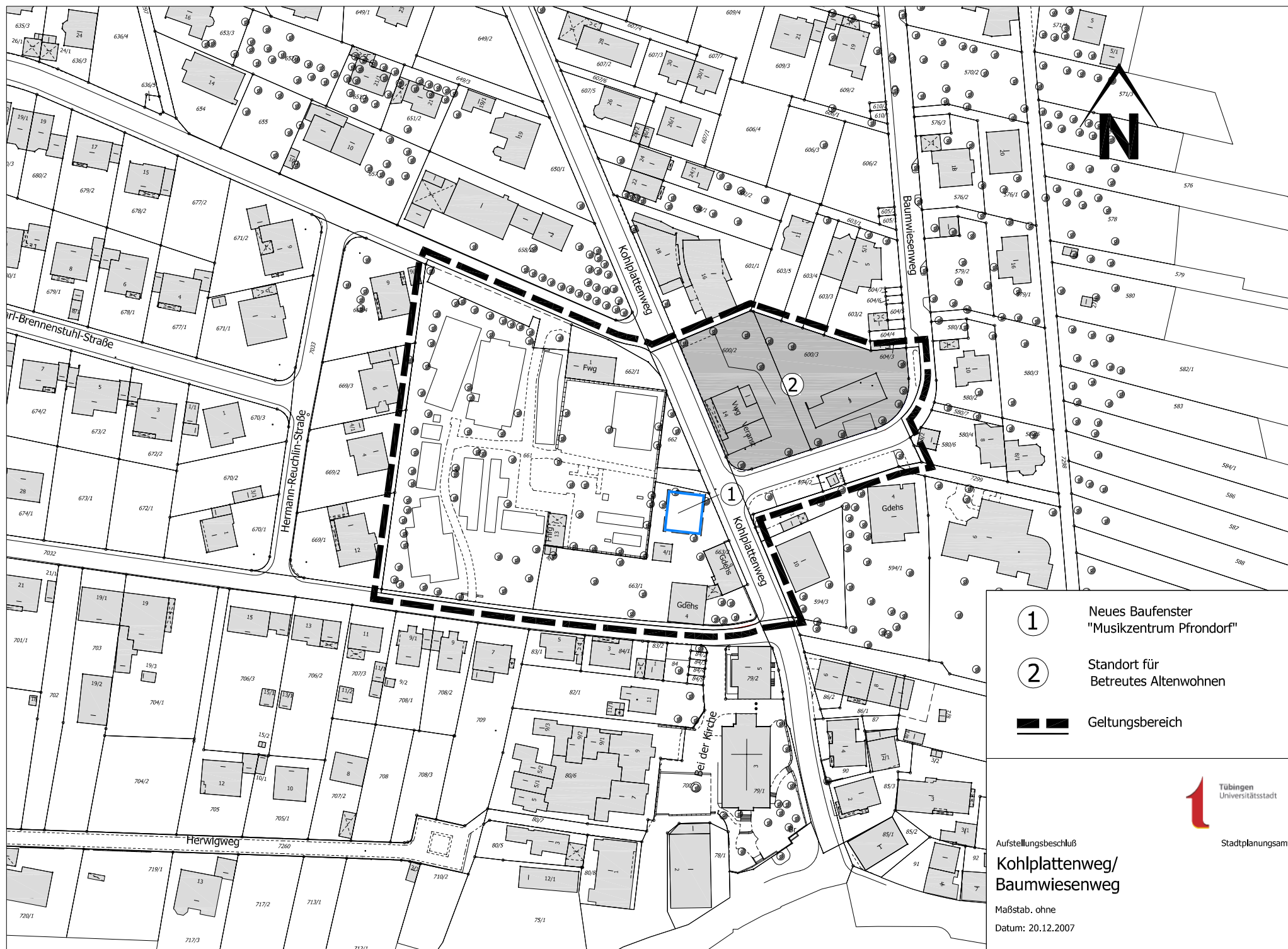
### **6. Anlagen**

Übersichtsplan vom 20.12.2007 (Anlage 1)

Textliche Festsetzungen vom 20.12.2007 (Anlage 2)

Begründung vom 20.12.2007 (Anlage 3)

Plankonzept in der Fassung vom 20.12.2007 (Anlage 4)



- ① Neues Baufenster  
"Musikzentrum Pfrondorf"
- ② Standort für  
Betreutes Altenwohnen
- Geltungsbereich

---

## Textliche Festsetzungen

---

zum Bebauungsplan „Kohlplattenweg/Baumwiesenweg“  
in Tübingen - Pfrondorf

vom 20.12.2007



Sämtliche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geltenden bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften werden durch diesen Bebauungsplan überlagert und in dessen Geltungsbereich für unanwendbar erklärt.

## 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), werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 ff BauNVO)**

- (1) Der räumliche Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet gliedert sich in die Gebiete WA 1 und WA 2.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO im gesamten Geltungsbereich Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.
- (3) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig.
- (4) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) unzulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)**

- (1) Im WA 1 wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Gebäudehöhe bei Flachdachbauten bzw. die maximal zulässige Traufhöhe (TH) und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Metern über NN entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.
- (2) Im WA 2 wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.
- (3) Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des Daches und der Außenwand; oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der äußere Schnittpunkt beider Dachflächen. Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt als maximale Gebäudehöhe der obere Dachabschluss des Gebäudes.

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt.

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

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen im zeichnerischen Teil bestimmt.
- (2) Die Baulinien und Baugrenzen gelten auch unterirdisch.

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

Die Stellung der Gebäude ist im zeichnerischen Teil durch Firstrichtungspfeile gekennzeichnet.

### **6. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

- (1) Im WA 1 wird die zulässige Höhenlage der Gebäude durch die Festsetzung der maximalen Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in Metern über NN entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil definiert.
- (2) Im WA 2 darf die EFH maximal 0,50 m über der nächstgelegene öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

### **7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

### **8. Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Stellplätze, Carports und Garagen nur in den im zeichnerischen Teil für Garagen, Carports und Stellplätze vorgesehenen Flächen zulässig.
- (2) Carports, Garagen und Nebengebäude im WA 1 sind mit flachgeneigten Dächern bis maximal 10 Grad auszubilden. Die maximale Gebäudehöhe von Garagen, Carports und Nebenanlagen darf 3,00 m nicht überschreiten.
- (3) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind innerhalb der im zeichnerischen Teil für Stellplätze gekennzeichneten Fläche am Baumwiesenweg maximal 6 Stellplätze zulässig. Die genaue Lage der Stellplätze kann innerhalb der ausgewiesenen Fläche verschoben werden. Stellplätze sind zu bündeln und beidseitig durch einen Baum einzufassen.
- (4) Im WA 2 sind Stellplätze nur unterirdisch in einer Tiefgarage innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- (5) Im WA 2 sind innerhalb der im zeichnerischen Teil für Stellplätze gekennzeichneten Fläche an der Grenze zum Nachbargrundstück Flst.-Nr. 601/1 Stellplätze zulässig.

### **9. Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche ist von Bebauung gänzlich freizuhalten und als Grünfläche (Wiese) anzulegen. Nebenanlagen, Wege, Stellplätze u. ä. sind in diesem Bereich nicht zulässig.

### **10. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- (1) Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.



- (2) Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Stellplätze an der Maienfeldstraße werden als private Stellplätze ausgewiesen.

### **11. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 594/2 am Baumwiesenweg wird eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt, um die bestehende Transformatorenstation zu sichern.

### **12. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- (1) Die Fläche des Alten Friedhofes wird als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof festgesetzt.
- (2) Der Kinderspielplatz südlich des Friedhofes an der Süßerstraße wird als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

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

- (1) An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Stellen sind entlang der Maienfeldstraße, des Kohlplatten- und des Baumwiesenweges hochstämmige Straßenbäume einer Baumart mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geringe Standortabweichungen von bis zu maximal 2 m sind zulässig.  
Baumart: Winterlinde (*Tilia cordata*)
- (2) Im Alten Friedhof ist zur Ergänzung der bestehenden inneren Einfassung der Friedhofsmauer mit Linden eine weitere Winterlinde (StU 18/20) anzupflanzen.
- (3) Pflanzquartiere für Einzelbäume sind offen anzulegen; sie müssen eine Mindestgröße von 10 m<sup>2</sup> aufweisen.

### **14. Pflanzenerhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

- (1) Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume durch standortgerechte, gebietsheimische Hochstämme (StU 18/20) zu ersetzen. Geringe Standortabweichungen von bis zu maximal 2 m sind zulässig.
- (2) Bei Abgang von Bestandsbäumen im WA 2 entlang des Baumwiesenweges sind als Ersatz wieder Winterlinden (*Tilia cordata*) zu pflanzen. Sollte die weitere Planung ergeben, dass entlang des Baumwiesenweges Bäume gefällt werden müssen, ist -vorzugsweise entlang des Baumwiesenweges- oder an anderer Stelle auf dem Grundstück je entfallenden Baum ein Ersatzbaum zu pflanzen.
- (3) Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt gekennzeichneten Flächen für Strauchpflanzungen sowie die zum Erhalt gekennzeichneten Bäume auf dem Friedhofsgelände sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ergänzen.

## **15. Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauNVO, § 2 DSchG)**

Im Plangebiet befindet sich ein Kulturdenkmal nach § 2 DSchG. Das Kulturdenkmal des Alten Friedhofes (Kohlplattenweg 13) umfasst eine Friedhofsummauerung von 1831 sowie eine Leichenhalle mit Kriegerdenkmal aus der Zeit um 1920.

## **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), werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

### **1. Dachgestaltung**

- (1) Maßgeblich sind die im zeichnerischen Teil festgesetzten Dachformen und Dachneigungen.
- (2) Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen, Kupfer, Zink und Blei und deren Legierungen sind unzulässig.
- (3) Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 zulässig. Drehbare Sonnensegel sind nicht zulässig.

### **2. Fassadengestaltung**

Grelle Materialien dürfen nicht verwendet werden.

### **3. Stellplatzgestaltung**

Grundstückszufahrten, Stellplätze und Wege sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (Schotterrasen, Rasengittersteine, großfugiges Rasenfugenpflaster etc.) auszuführen; die Wasserdurchlässigkeit der Beläge muss mindestens 30% betragen.

### **4. Einfriedungen**

- (1) Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereiche mit Einfriedungen in Form von senkrechten Holzlattenzäunen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m einzufassen. Ansonsten sind im WA 1 zum öffentlichen Raum heimische Hecken oder senkrechte Holzlattenzäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Einfriedungen zum öffentlichen Raum nicht zulässig. Einfriedungen zu angrenzenden Privatgrundstücken sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

## **5. Antennen und Anlagen für den Satellitenempfang**

- (1) Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antennenanlage zulässig.
- (2) Satellitenempfangsanlagen sind nur auf der dem öffentlichen Raum abgewandten Gebäudeseite zulässig. Ihre Oberkante muss mindestens 0,5 m unterhalb des Dachfirstes liegen; sie sind auf die Farbe der Dacheindeckung abzustimmen.

## **6. Werbeanlagen**

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

## **7. Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

## **HINWEISE**

### **Altlasten**

Laut Altlastenverdachtsflächenkataster besteht im Plangebiet kein Altlastenverdacht. Altlastenrelevante Vornutzungen sind nicht bekannt. Technische Erkundungen wurden im Plangebiet bisher nicht durchgeführt. Die Bewertung wurde nach Aktenlage vorgenommen und ist keine Garantie dafür, dass sich keinerlei Bodenverunreinigungen auf den Grundstücken befinden. Die Auskunft bezieht sich nur auf abgeschlossene Vornutzungen; die ehemalige Bauhofnutzung wurde noch nicht berücksichtigt. Um Bodenverunreinigungen ausschließen zu können, müssten auf dem Gelände Probebohrungen durchgeführt werden. Eine Untersuchung des ehemaligen Bauhofgeländes ist für 2008 vorgesehen.

### **Baumschutzmaßnahmen**

Bei Baumaßnahmen jeglicher Art im Bereich zu erhaltender Bäume sind Schutzmaßnahmen nach DIN 18 920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu treffen.

---

## Begründung

---

zum Bebauungsplan „Kohlplattenweg/Baumwiesenweg“  
in Tübingen - Pfrondorf

vom 20.12..2007



**Tübingen**  
Universitätsstadt

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

Der Bebauungsplan „Kohlplattenweg / Baumwiesenweg“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Musikzentrums sowie eines Projektes für Betreutes Altenwohnen 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 Betreuten Wohnens 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 Dependence 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. Dieser Grundstücksteil soll in absehbarer Zeit abgetrennt und an den Nutzer veräußert werden. 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.

### **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 Betreute Altenwohnprojekt eine derzeit suboptimal genutzte innerörtliche Fläche reaktiviert. Die Größe der neu überplanten Fläche beträgt ca. 4000 m<sup>2</sup> 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 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 Betreuten Altenwohnprojektes 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 zwischen dem Gebäude und der Friedhofsmauer 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 Projekt für betreutes Altenwohnen, 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). Für das Areal soll Anfang 2008 eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt werden, deren Ziel es sein wird, eine städtebaulich und architektonisch überzeugende Lösung für eine Neubebauung des Areals zu finden. Vorgeesehen sind auf dem Gelände ca. 15 betreute Seniorenwohnungen und eine Hausgemeinschaft für ca. 10 – 12 Personen. Zudem sollen familienfreundliche Wohnungen das Projekt ergänzen. Die Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 wurden auf wenige städtebauliche Eckdaten beschränkt, um im Vorfeld der Mehrfachbeauftragung nicht zu viele einengende Vorgaben zu treffen.

## **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 bzw. abzulösen.

Das Betreute Altenwohnprojekt kann vom Kohlplatten- bzw. Baumwiesenweg erschlossen werden. Erforderliche Stellplätze sollen unterirdisch in einer Tiefgarage untergebracht werden, um möglichst viel Fläche für eine attraktive Freiraumgestaltung zu gewinnen. Eine kleinere Anzahl an oberirdischen Stellplätzen kann entlang des Baumwiesenweges vorgesehen werden.

## **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 Betreuten Altenwohnens wird erst im Rahmen der Mehrfachbeauftragung konkretisiert werden. Sie muss die zentrale Lage des Standortes in der Pfrondorfer Ortsmitte berücksichtigen und sich in den überwiegend dörflichen Kontext schlüssig einfügen. Sowohl entlang des Kohlplatten-

weges als auch entlang des Baumwiesenweges ist eine zwei- bis dreigeschossige, strassenbegleitende, traufständige Bebauung vorgesehen. Die Bebauung soll sich städtebaulich zum Baumwiesenweg und zur Ortsmitte öffnen und ist räumlich eng mit dem historischen Ortskern zu verzahnen.

## **8. Ver- und Entsorgung**

Im Kohlplattenweg verläuft bis zur Einmündung des Baumwiesenweges eine Gasleitung; eine Gasversorgung wäre somit grundsätzlich denkbar. 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. 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 soll in Erbpacht an den Musikverein Pfrondorf übertragen werden. 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 mit Betreuten Seniorenwohnungen geplant. Zusätzlich soll familienfreundliches Wohnen angeboten werden. 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 bzw. durch die GRZ und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl dient dazu, die Versiegelung der Böden zu begrenzen. 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.

## **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. Für den Be-

reich des Betreuten Altenwohnens wird ein großes Baufenster vorgesehen, innerhalb dessen die zukünftige, derzeit noch nicht näher konkretisierte Bebauung anzusiedeln ist.

### **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.

### **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 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, Carports 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 Baumwiesenweges zulässig. Denkbar und auch wünschenswert ist, dass in diesem Bereich ein Zugang zu dem geplanten Seniorenwohnprojekt entsteht und eine Öffnung und Verknüpfung des Projektes mit der Ortsmitte gestaltet wird. Um für die Planung einen größtmöglichen planerischen Spielraum zu gewinnen, wurde die Fläche für Stellplätze großzügig bemessen und die genaue Lage der Stellplätze nicht festgesetzt. Mit der Beschränkung der maximalen Stellplatzanzahl in diesem Bereich wird sichergestellt, dass die Fläche nicht vollständig mit Stellplätzen versiegelt wird, sondern der

hochwertigen Gestaltung öffentlicher und halböffentlicher Räume zugute kommt. Gebündelte Stellplätze sind beidseitig mit je einem Baum einzufassen. Erforderliche Stellplätze sind in einer Tiefgarage unterzubringen, um die ohnehin knappen Freiflächen für eine anspruchsvolle Grün- und Freiflächengestaltung nutzen zu können.

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. Sie sollen zu einem späteren Zeitpunkt abgetrennt und an den Nutzer veräußert werden.

### **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 als öffentliche 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. Eine solche 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 mit ungünstiger Wachstumsprognose oder der ergänzenden 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 und des Baumwiesenweges dienen der grüngestalterischen Einfassung der bestehenden öffentlichen Stellplätze. Die im Eckbereich Maienfeldstraße / Kohlplattenweg bestehenden und geplanten Stellplätze sollen aus städtebaulicher Sicht zum Kohlplattenweg 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.

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.

### **11.14 Pflanzeerhaltung**

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 erhaltenen 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. Sollten im Zuge der weiteren Planung nördlich des Baumwiesenweges Bäume entfallen, sind hierfür Ersatzbäume an anderer Stelle auf dem Grundstück zu pflanzen.

### **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 orts-

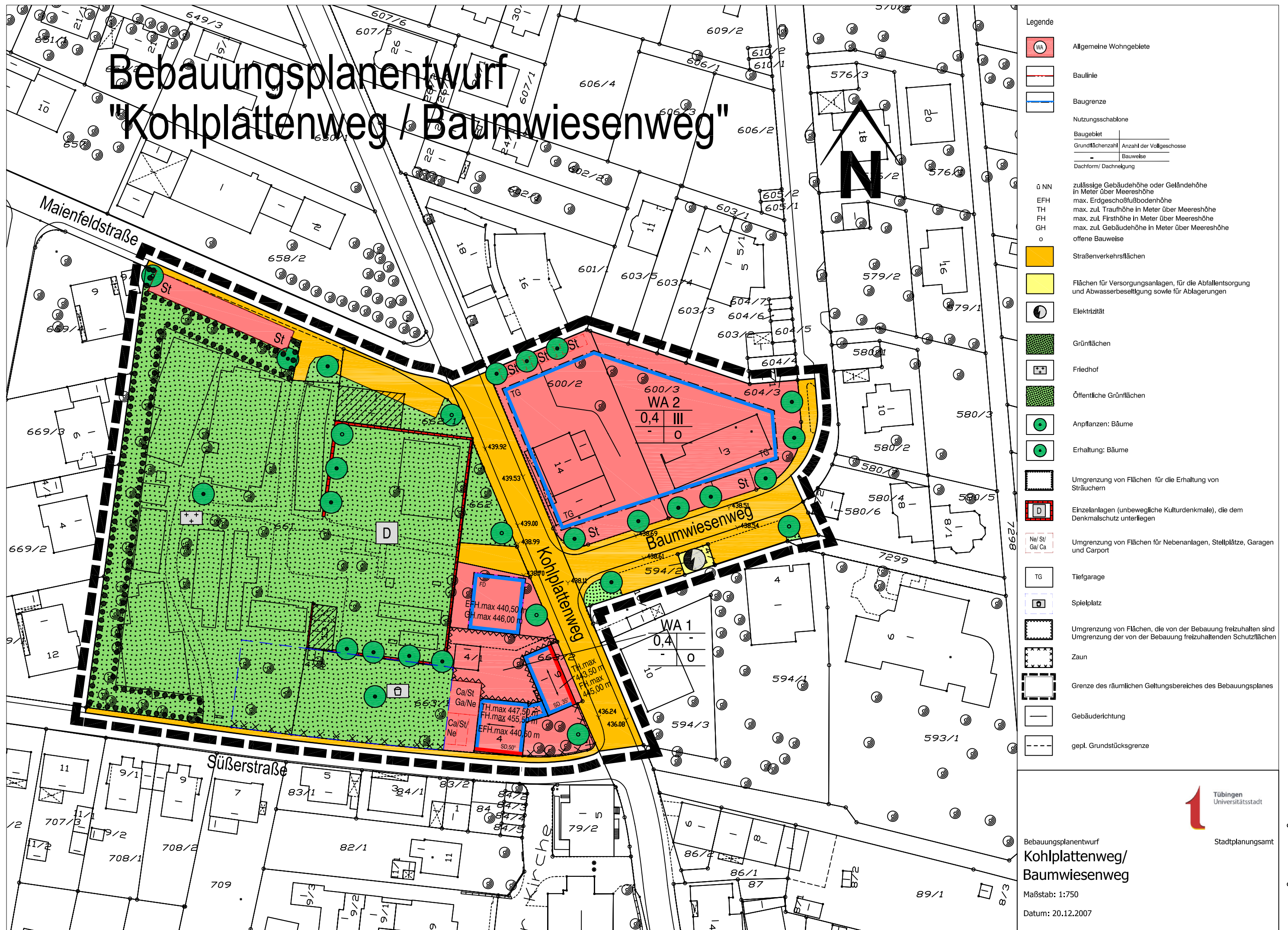
bildtypischen Elementes, wird festgesetzt, dass in den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereichen nur Einfriedungen mit senkrechten Holzlattenzäunen zulässig sind.

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 Verbindung 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.

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.

# Bebauungsplanentwurf "Kohlplattenweg / Baumwiesenweg"



WA

Allgemeine Wohngebiete

Baulinie

Baugrenze

Nutzungsschablone

Baugebiet	
Grundflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse
	Bauweise
Dachform/ Dachneigung	

ü NN

EFH

TH

FH

GH

o

zulässige Gebäudehöhe oder Geländehöhe in Meter über Meereshöhe

max. Erdgeschoßfußbodenhöhe

max. zul. Traufhöhe in Meter über Meereshöhe

max. zul. Firsthöhe in Meter über Meereshöhe

max. zul. Gebäudehöhe in Meter über Meereshöhe

offene Bauweise

Straßenverkehrsflächen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Elektrizität

Grünflächen

Friedhof

Öffentliche Grünflächen

Anpflanzen: Bäume

Erhaltung: Bäume

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Sträuchern

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Ne/ St/ Ga/ Ca

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carport

TG

Tiefgarage

Spielplatz

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen

Zaun

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gebäuderichtung

gepl. Grundstücksgrenze

Tübingen

Universitätsstadt

Stadtplanungsamt

Bebauungsplanentwurf

Kohlplattenweg/ Baumwiesenweg

Maßstab: 1:750

Datum: 20.12.2007

Anlage 4 zur Vorlage 18/2008