

## Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt  
Ortschaftsrat Pfrondorf**

---

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

Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Bezug: 83/2007, 18/2008, 174/2009, 127/2010

Anlagen: Anlage 1: Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 30.03.2010

In den Unterlagen zum Bebauungsplan (Bebauungsplanentwurf, textliche Festsetzungen, Begründung in der Fassung vom 30.03.2010) wurden nur redaktionelle Änderungen und die unter Punkt 2.3 aufgeführten Änderungen vorgenommen. Es wird insoweit auf die Anlagen aus Vorlage 127/2010 verwiesen.

---

### Beschlussantrag:

1. Die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung zu den geänderten Teilen der Planung eingegangenen Stellungnahmen und die Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden unter Punkt 2 dieser Vorlage mit den öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander abgewogen.  
Für den Teil des Bebauungsplanes, der nicht Gegenstand der erneuten öffentlichen Auslegung war, gingen keine Stellungnahmen ein.
2. Der Bebauungsplan „Kohlplattenweg / Baumwiesenweg“ in der Fassung vom 30.03.2010 wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen.
3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 30.03.2010 werden nach § 74 Landesbauordnung (LBO) i. V. m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.

### Ziel:

Mit dem Bebauungsplan „Kohlplattenweg / Baumwiesenweg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung zweier gemeinschaftlicher Einrichtungen, - eines Musikzentrums und eines Seniorenwohnprojektes -, in der Pfrondorfer Ortsmitte geschaffen werden.

## **Begründung:**

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

Nach Abschluss der Mehrfachbeauftragung für den östlichen Teil des Plangebietes wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes für diesen Bereich überarbeitet und der Bebauungsplanentwurf an die Ergebnisse der Planung für das Seniorenwohnen angepasst.

Wesentliche Änderungen waren die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,5, die Anpassung und Reduzierung des Baufensters auf die konkrete Größe des geplanten Gebäudes sowie die Festsetzung der entsprechenden Dachformen und Gebäudehöhen.

Für den städtebaulich besonders wichtigen Eckbereich des Kohlplatten- / Baumwiesenweges wurden mittels Baulinien klare räumliche Kanten für den Neubau festgeschrieben.

Auf die Festsetzung einer Tiefgarage wurde verzichtet, die oberirdischen Stellplätze mit Bäumen eingefasst. Für die entfallenden Bestandsbäume wurden Ersatzpflanzungen festgesetzt. Eine ansprechende Grüngestaltung der Freiflächen wird über entsprechende Pflanzfestsetzungen sicher gestellt.

### **2. Sachstand**

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und der geänderte Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 30.03.2010 wurden am 7. Juni 2010 vom Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt gebilligt. Die vorgenommenen Änderungen wurden nach ortsüblicher Bekanntmachung im Schwäbischen Tagblatt am 12.06.2010 gemäß § 4a BauGB vom 21. Juni bis zum 23. Juli 2010 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.06.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Stellungnahmen konnten nur zu den geänderten Teilen der Planung abgegeben werden.

Im Zuge des erneuten Auslegungsverfahrens für den Bereich des geänderten Entwurfes gingen aus der Öffentlichkeit zwei Stellungnahmen ein (vgl. 306a/2010). Von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden drei Stellungnahmen zu dem geänderten Entwurf abgegeben.

Die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit werden im Folgenden in thematischer Folge behandelt.

#### **2.1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

##### **Geplantes Müll- und Gerätehaus (Nr. 1)**

Gegenüber des Gebäudes Kohlplattenweg 18 sei ein Müll- und Gerätehaus geplant, welches die Zufahrt einschränke und zu Lärm- und Geruchsbelästigungen führe und so nicht akzeptiert werden könne.

##### Stellungnahme der Verwaltung:

Die geplanten Stellplätze und Nebenanlagen entlang der Grenze des Grundstückes Kohlplattenweg 16/18 sind auf dem Baugrundstück geplant und nicht auf dem Grundstück des Einwenders. Die beiden Stellplätze sind jedoch nicht dem Seniorenwohnprojekt zugeordnet, sondern über eine Baulast dem nördlich benachbarten Grundstück Kohlplattenweg 16/18, Flst.-Nr. 601/1 zugeordnet. Von dort aus erfolgt auch die Zufahrt zu den beiden Stellplätzen. Die Nebenanlagen werden eingehaust, so dass mit Lärm- und Geruchsbelästigungen nicht zu rechnen ist.

### **Verweis auf frühere Einwendungen (Nr. 2)**

Die Einwendungen im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung im Bebauungsplanverfahren vom 11.03.2008 werden aufrecht erhalten.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Hierzu wird auf die Ausführungen der Vorlage 127/2010 verwiesen, in der die im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung im Februar / März 2008 eingegangenen Stellungnahmen ausführlich behandelt wurden.

### **Gebäudehöhe und Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung (Nr. 2)**

Das geplante Bauvorhaben entfalte trotz der geplanten Gebäudestellung eine massive und erdrückende Wirkung, die mit Blick auf die eingeschossige Nachbarbebauung städtebaulich nicht vertretbar sei. Für die im Bebauungsplan festgesetzte Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO (GRZ von 0,5 anstelle von 0,4; „erweiterte“ GRZ 0,76) werde keine städtebauliche Begründung geliefert. Es sei der Nachweis zu führen, dass ohne die Überschreitung das Vorhaben nicht realisiert werden könne.

Eine städtebauliche Konfliktbewältigung zwischen privatem Wohnen und Betreutem Wohnen habe nicht stattgefunden. Es gäbe keine städtebaulichen Gesichtspunkte, dass das Grundstück in Höhe und hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche „ausgemostet“ werden müsse. Die Einrichtung als solche werde nicht in Frage gestellt; die untragbaren und unzumutbaren Auswirkungen aufgrund der hohen Verdichtung und der Inanspruchnahme der Grundfläche können jedoch nicht hingenommen werden. Durch das Bauvolumen und die geplante Gebäudehöhe würde sich für die Grundstücke 603/5 – 603/2 eine Hinterhofsituation ergeben, welche die Besonnung und Belüftung der Grundstücke beeinträchtigt. Gefordert sei eine Reduzierung des Baukörpers, zumal auch Vor- und Rücksprünge im Baukörper fehlen und der Baukörper mit einer riesigen Gebäudefront in Erscheinung trete.

Der Bebauungsplan sei abwägungsfehlerhaft, was das Maß der baulichen Nutzung betreffe, da die Interessen der Nachbarschaft nicht erwähnt würden.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Das geplante Seniorenwohnprojekt ist zum Kohlplattenweg dreigeschossig und entlang des Baumwiesenweges zweigeschossig. Das Gebäude gliedert sich in drei Baukörper, die in ihrer Höhenentwicklung gestaffelt sind. Der Gebäudekörper im Kreuzungsbereich Kohlplattenweg/ Baumwiesenweg akzentuiert die Ecksituation und vermittelt mit einem Satteldach in einer zeitgemäßen Formensprache zum angrenzenden alten Ortskern. Die geplante Bebauung entspricht in Kubatur, Dichte und Geschossigkeit der Lage des Grundstückes im Pfrondorfer Ortskern. Entlang des Kohlplattenweges, der eine der Hauptverbindungsstraßen innerhalb Pfrondorfs nach Norden bildet, ist eine etwas höhere Bebauung, wie sie auch bei dem Nachbargebäude Kohlplattenweg 16 und 18 realisiert wurde, städtebaulich durchaus angemessen. Die Bebauung entlang des Baumwiesenweges ist zweigeschossig mit Flachdach und entspricht damit der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplanes „Breite“. Sie leitet zu der westlich und nördlich anschließenden überwiegend eingeschossig mit Satteldach ausgeführten Wohnbebauung über und vermittelt zwischen der dichteren Bebauung des Ortskernes und den angrenzenden Wohngebieten.

Der Bebauungsplan sieht eine Höhenbegrenzung durch maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen vor. Ein großzügiger Gartenbereich zwischen der geplanten Neubebauung und der benachbarten Reihenhausbebauung sorgt mit einem Mindestabstand von 22 m für ausgewogene Wohnverhältnisse. Einschränkungen für die Belichtung und Belüftung der angrenzenden Wohnbebauung entstehen durch

die geplante Bebauung nicht. Verschattungen ergeben sich für die Gebäude Baumwiesenweg 11 und 5 lediglich in den Wintermonaten und auch dann nur während weniger Stunden. Dabei handelt es sich um durchaus übliche Verschattungen, wie sie innerhalb eines gewachsenen innerörtlichen Bebauungszusammenhanges typisch sind. Eine ausreichende Besonnung der Gebäude und Gartengrundstücke ist weiterhin gewährleistet.

Eine Überschreitung der in § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt mit dem Ziel, ein innovatives und für Pfrondorf notwendiges Seniorenwohnprojekt als Maßnahme der Innenentwicklung zu realisieren. Aufgrund seiner zentralen Lage im Ortskern verfügt das Grundstück über verschiedene Vorzüge, die an anderer Stelle in Pfrondorf nicht gegeben sind und die den Standort für eine Senioreneinrichtung prädestinieren: fußläufige Wegebeziehungen zu gemeinschaftlichen und öffentlichen Einrichtungen wie Kirche, Gemeindehaus, Rathaus, Friedhof und Genossenschaftsladen sowie zum ÖPNV nach Tübingen.

Das Grundstück des Seniorenwohnprojektes befindet sich in unmittelbarer Nähe des alten Pfrondorfer Ortskernes und vermittelt als Bindeglied und Schnittstelle zwischen der Bebauung des Ortskernes und den angrenzenden Wohngebieten jüngerer Datums. Die gewachsene Bebauung des historischen Ortskernes zeichnet sich dabei durch eine in Teilbereichen äußerst dichte Bebauung aus, deren GRZ bei 0,5 - 0,7 liegt. Zudem handelt es sich um ein Eckgrundstück, bei dem aus städtebaulichen Gründen eine Bebauung entlang beider Straßen gewünscht wird, um den Straßenraum zu fassen. Dementsprechend ergibt sich eine hohe Dichte auf dem Grundstück.

Die geplante Bebauung berücksichtigt diesen Sachverhalt, in dem sie winkelförmig den Straßenverläufen des Kohlplatten- und Baumwiesenweges folgt: Die Gebäudevolumina konzentrieren sich entlang der beiden Straßen, so dass zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung eine große Freifläche entsteht. Aus städtebaulichen Gründen ist daher eine erhöhte GRZ von 0,5 vertretbar.

Bei dem geplanten Seniorenwohnprojekt handelt es sich zudem um eine Einrichtung, die sich aufgrund des überschaubaren Bauvolumens am unteren Rande der Wirtschaftlichkeit bewegt. Die geplante Bewohnerzahl von 15 Pflegeplätzen und 19 Betreuten Wohnungen sind das absolute Minimum, um eine Seniorenpflegeeinrichtung wirtschaftlich zu betreiben und gleichzeitig eine hochwertige Betreuung zu gewährleisten. Barrierefreie Seniorenwohnungen und Pflegeeinrichtungen benötigen zudem im Gegensatz zu Standardwohngebäuden umfangreichere Bewegungsflächen sowie zusätzliche Flächen für Pflege-, Sanitär- und Funktionsräume. Diese speziellen Anforderungen haben bei dem geplanten Vorhaben zu einer Erhöhung der Grundflächenzahl geführt und bedingen die Festsetzung einer etwas höheren GRZ von 0,5, um das Seniorenprojekt an dieser zentralen Stelle im Ortskern realisieren zu können.

Die festgesetzte GRZ von 0,5 wird durch die geplanten Baukörper ausgeschöpft. Die GRZ-Überschreitung erfolgt ausschließlich durch Stellplätze, Nebenanlagen, Zugänge, Terrassen und Wege. Dies ist im Baugesetzbuch im Rahmen der „erweiterten“ GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig. Die geplante GRZ-Überschreitung wird auch durch den großzügigen Freibereich im nördlichen Teil des Grundstückes und Begrünungsmaßnahmen auf dem Grundstück sowie große Abstände zur Nachbarbebauung ausgeglichen, so dass sich das Vorhaben verträglich in die Umgebungsbebauung einfügt. Aus städtebaulicher Sicht ergeben sich für die benachbarte Wohnbebauung keinerlei unzumutbare Auswirkungen durch die geplante Altenwohneinrichtung. Im Vergleich zum heute geltenden Bebauungsplan wird das Baufenster deutlich reduziert und von der Nachbarbebauung der Grundstücken Baumwiesenweg 5 – 11 abgerückt: Das geplante Seniorenwohnprojekt folgt winkelförmig dem vorgegebenen Straßenverlauf, wodurch im nördlichen Grundstücksbereich ruhige Garten- und Freiflächen entstehen. Diese Freiflächen grenzen direkt an die Gartenflächen der Wohnbebauung des Baumwiesenweges an und bilden einen ruhigen, ca. 1220 m<sup>2</sup> großen Grünbereich.

Beide Wohnnutzungen sind miteinander vereinbar und ergänzen sich. Ein Hinterhofcharakter entsteht nicht.

Die Interessen der Nachbarschaft wurden bei der Planung berücksichtigt und die Planung entsprechend angepasst. Schon im Rahmen der Mehrfachbeauftragung wurde darauf geachtet, dass sich das Wohnprojekt in den dörflichen Gesamtkontext maßstäblich einfügt und zur Umgebungsbebauung vermittelt. Ansprechende und ausreichend dimensionierte Freiflächen waren von Beginn der Planungsüberlegungen an Grundvoraussetzung für eine Bebauung des Grundstückes.

### **Berücksichtigung der vorgegebenen rechtlichen Situation (Nr. 2)**

Bei der vorliegenden Änderungsplanung sei die durch die Erstplanung geltende rechtliche Situation der überplanten Grundstücke nicht in die Abwägung einbezogen worden. Dabei sei das Interesse der Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes nicht gewürdigt worden. Dies gelte insbesondere, wenn sich die Planänderungen für einen Planbetroffenen als nachteilig erwiesen.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Das bestehende Planungsrecht wurde bei den vorliegenden Planungsüberlegungen berücksichtigt. Der Bebauungsplan Nr. 5044 „Breite“ gilt seit 1983 und setzt für das Grundstück eine Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehr und Betriebshof mit einer zweigeschossigen Bauweise und einem nahezu das gesamte Grundstück umfassenden Baufenster mit einer GRZ von 0,4 fest.

Der städtische Bauhof, der jahrelang auf dem Gelände betrieben wurde, wurde schon vor Jahren aufgegeben, so dass das Gelände seit langem brachlag und kaum genutzt wurde.

Auf die Beibehaltung dieses Zustandes besteht keinerlei Anspruch. Mit der Aufnahme einer Nutzung als Feuerwehrstandort bzw. Betriebshof wäre zudem immer auch eine Bebauung des Grundstückes mit einer entsprechend intensiven Nutzung verbunden. Eine solche beinhaltet Zu- und Abfahrtsverkehr sowie eventuelle Staub- und Lärmemissionen.

Während für einen städtischen Betriebshof heutzutage in Pfrondorf kein Bedarf mehr besteht, wird mittelfristig ein Standort für eine Feuerwache benötigt. Aus städtischer Sicht besteht jedoch Konsens, dass sich das Grundstück aufgrund der benachbarten Wohnbebauung und dem mit einer solchen Nutzung verbundenen Verkehr von seiner Lage her nicht als Feuerwehrstandort eignet.

Die geplante Nutzung des Grundstückes durch eine Seniorenwohneinrichtung hingegen dient primär dem Wohnen und lässt keinerlei Konflikte mit der benachbarten Wohnbebauung erwarten.

### **Verkehrsbelastung und Ruhender Verkehr (Nr. 2)**

Der Bebauungsplanentwurf lasse hinsichtlich der Ausweisung von Flächen für den ruhenden Verkehr eine ausreichende Abwägung vermissen. Schon jetzt sei die Parkplatzsituation bei Veranstaltungen z.B. im Gemeindehaus oder Kindergarten untragbar. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze seien nicht ausreichend, um das bereits heute bestehende Parkierungsproblem in den Griff zu bekommen. Hierfür müssten nachvollziehbare Lösungen für die Bewältigung des ruhenden Verkehrs angeboten werden, auch im Hinblick auf die nahe gelegenen Einrichtungen Musikzentrum, Gemeindehaus, Kindergarten, Friedhof etc. und den damit verbundenen Verkehr.

Zudem sei bei dem Vorhaben mit einem erheblichen Besucherverkehr zu rechnen. Da derzeit auf dem ehemaligen Bauhofgelände geparkt werden könne, würden durch die Planung weitere Stellplätze entfallen, für die kein Ersatz geschaffen werde. Der zu erwartende Zu- und Abfahrtsverkehr werde voraussichtlich erhebliche Immissionen für die Bewohner des Baumwiesenweges mit sich bringen, die nicht zumutbar seien. Ein schlüssiges Verkehrskonzept werde vermisst.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verkehrsbelastung wird durch das Vorhaben nur unwesentlich erhöht. Das geplante Bauvorhaben weist die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze oberirdisch auf dem eigenen Grundstück nach. Ein Großteil der künftigen Bewohner wird voraussichtlich kein eigenes Auto besitzen und den ÖPNV oder das Tübinger Teilauto benutzen.

Öffentliche Stellplätze bestehen auf der südlichen Seite des Baumwiesenweges, nördlich des Alten Friedhofes in der Maienfeldstraße sowie im Umfeld der Kirche und des Rathauses. Sie stehen den verschiedenen öffentlichen Einrichtungen in der Ortsmitte Pfrondorfs gleichermaßen zur Verfügung. Aus Sicht der Stadt sind die vorhandenen öffentlichen Stellplätze für das zu erwartende Verkehrsaufkommen angemessen. Nachdem jahrelang Parkierungsmöglichkeiten auf dem brachliegenden Bauhofgelände zur Verfügung standen, entfallen diese mit einer Reaktivierung und Neubebauung des Geländes. Dies kann in Ausnahmefällen z. B. bei gleichzeitig stattfindenden Veranstaltungen dazu führen, dass auch in den angrenzenden Wohnstraßen geparkt wird. Aus verkehrlicher Sicht ist jedoch nicht mit einem erheblichen Park-Such-Verkehr zu rechnen; die Ausweisung zusätzlicher Stellplätze ist nicht erforderlich.

**Entfall von Bestandsbäumen (Nr. 2)**

Der Entfall von vier Bestandsbäumen durch die Planung wird bedauert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund der Erschließungssituation konnte der Entfall einzelner Bestandsbäume nicht verhindert werden. Die Planung berücksichtigt diesen Entfall jedoch durch Neupflanzungen. Aufgrund intensiver Abstimmungsgespräche wird eine durchgehende Baumreihe entlang des Baumwiesenweges und des Kohlplattenweges ermöglicht.

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

**Deutsche Telekom (07.07.2010)**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Telekommunikationsleitungen befinden. Die Verkehrsflächen sind so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die im Plangebiet befindlichen Telekommunikationslinien liegen in öffentlicher Fläche, Änderungen der Verkehrsflächen sind nicht vorgesehen. Der Bauherr wird im Rahmen der Bauausführung zur Versorgung der neuen Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur rechtzeitig mit der Deutschen Telekom Kontakt aufnehmen.

**Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (13.07.2010)**

Nach Geologischer Karte liegt das Planungsgebiet im Ausstrichbereich von oberflächennah verwitterten Festgesteinen des Unterjuras (Arietenkalk-Formation, Lias alpha 3), die von Löss bzw. Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.

Sowohl der Löss bzw. Lösslehm als auch die tonig-schluffigen Verwitterungsböden des Unterjuras neigen zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen nach Wiederbefeuchtung). Auf eine ausreichende Einbindungstiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten. Im obersten Profilabschnitt der Arietenkalke (Grenzbereich zum Turneriton) ist mit der Einschaltung von geringmächtigen, bituminösen Mergelschiefern (Ölschiefern) zu rechnen. Falls Ölschieferlagen in der Baugrubensohle angetroffen werden, sollten diese aufgrund des bekannten Baugrundrisikos (u. U. Baugrundhebung nach Austrocknen des Ölschiefers) durch entsprechenden Mehraushub entfernt werden.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserverhältnissen, bei Antreffen von Ölschiefern bzw. zur Thematik der Baugrundhebungen, zur Standsicherheit von Böschungen und Baugruben etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, da bekannt ist, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser in Pfrondorf aufgrund der Bodenbeschaffenheit schwierig ist. Die Versickerung wird von städtischer Seite daher nicht empfohlen.

### **Regierungspräsidium Tübingen (21.07.2010)**

Die Denkmalpflege bittet, den Hinweis auf § 20 DSchG zu modifizieren. Bei Fundstellen und Funden ist das Referat 26, Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird entsprechend abgeändert.

## **2.3 Weitere Ergänzungen**

### Fledermauskontrolle

Im März 2010 wurden die Gebäude Kohlplattenweg 14 und Baumwiesenweg 3 von einer Fledermaussachverständigen begutachtet. Bei der Untersuchung wurden keine Hinweise auf eine Nutzung der beiden Gebäude durch Fledermäuse gefunden. Da sich die Fledermäuse zum Zeitpunkt der Begutachtung im März noch in ihren Winterquartieren befanden, konnte keine Aussage zur Nutzung der nicht einsehbaren, ausgebauten Dachräume (Zwischendächer) durch etwaige Tiere gemacht werden. Anfang August 2010 fand daher eine weitere Ausflugbeobachtung an den beiden Bestandsgebäuden durch die beauftragte Fledermaussachverständige statt, bei der sich keine Hinweise auf eine Nutzung der Zwischendächer durch Fledermäuse ergaben. Aufgrund dieses Befunds steht einem baldigen Abbruch der Bestandsgebäude nichts im Wege.

### Versorgung des Plangebietes mit Erdgas

Der Kohlplattenweg wurde zwischenzeitlich vollständig mit Erdgas erschlossen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

### Carsharing-Platz im Baumwiesenweg

Südlich des Baumwiesenweges besteht ein Carsharing-Platz des Teilautos. Der Carsharing-Platz wird im Bebauungsplan gesichert und als privater Stellplatz ausgewiesen.

### **3. Vorschlag der Verwaltung**

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag der Verwaltung zu folgen und den Bebauungsplan vom 30.03.2010 nach § 10 BauGB i. V. m. § 4 GemO und die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO i. V. m. § 4 GemO als Satzung zu beschließen. Die im Zuge des Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander wie dargestellt berücksichtigt bzw. abgewogen.

### **4. Lösungsvarianten**

keine

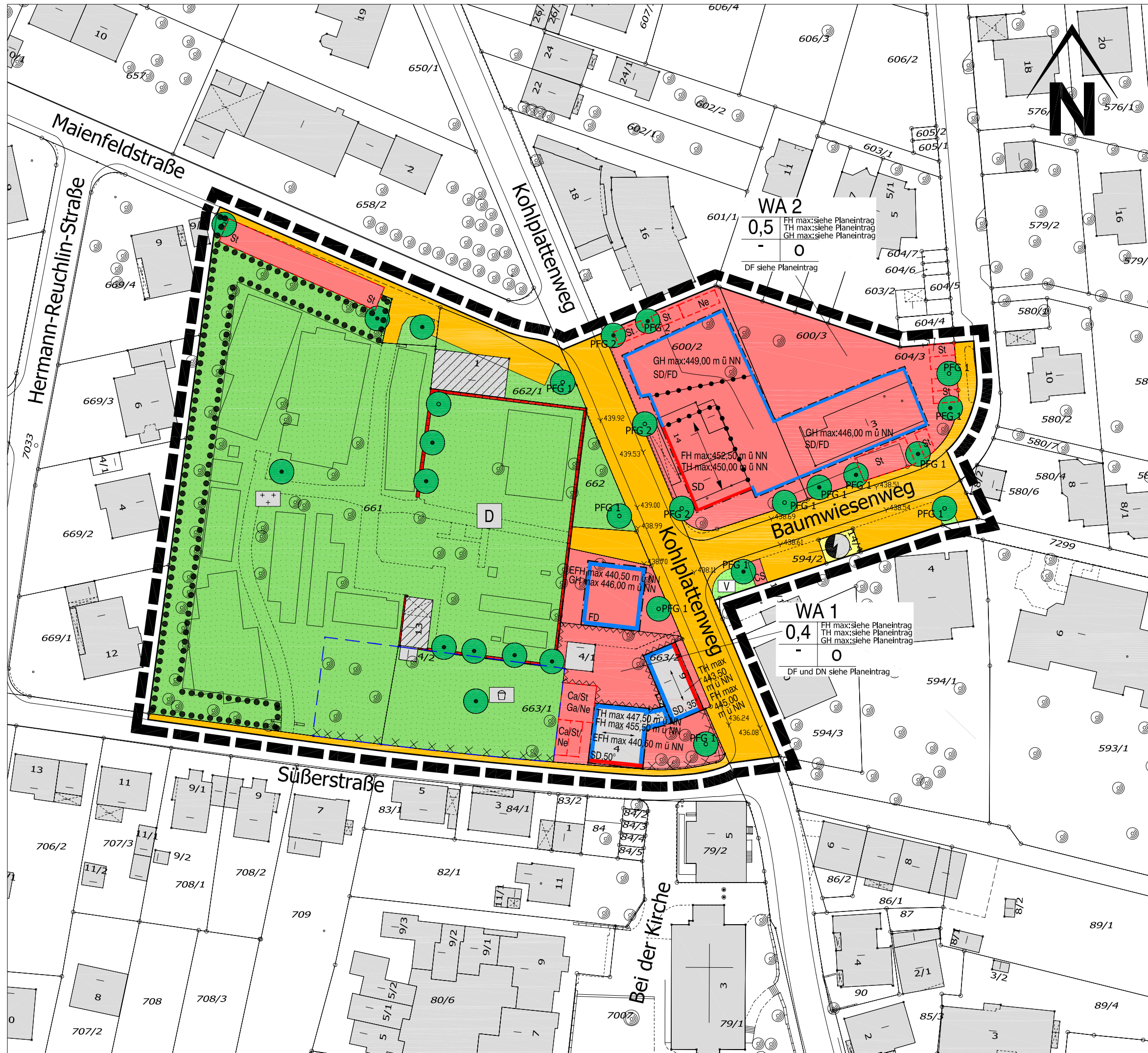
### **5. Finanzielle Auswirkungen**

keine

### **6. Anlagen**

Anlage 1: Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 30.03.2010





**Legende**

- Allgemeine Wohngebiete
- Baulinie
- Baugrenze

Nutzungsschablone  
 Baugebiet  

Grundflächenzahl	FH, max: siehe Planeintrag
	TH, max: siehe Planeintrag
	GH, max: siehe Planeintrag
	Bauweise

 Dachform/ Dachneigung

- EFH max. Erdgeschoßfußbodenhöhe
- TH max. zul. Traufhöhe in Meter über Meereshöhe
- FH max. zul. Firsthöhe in Meter über Meereshöhe
- GH max. zul. Gebäudehöhe in Meter über Meereshöhe
- o offene Bauweise
- Straßenverkehrsflächen
- Flächen für Versorgungsanlagen, Elektrizität
- öffentliche Grünflächen Friedhof
- öffentliche Grünfläche Verkehrsgrün
- Pflanzgebot für Bäume
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhen und Dachformen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Sträuchern
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carport
- CS Carsharing-Platz
- Spielplatz
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Zaun
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Firstrichtung
- gepl. Grundstücksgrenze

Tübingen  
 Universitätsstadt  
 Stadtplanungsamt

Bebauungsplanentwurf  
**Kohlplattenweg/  
 Baumwiesenweg**  
 Maßstab: 1:750  
 Datum: 30.03.2010