

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Derendingen**
zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Bebauungsplan "Zwischen Sieben-Höfe-Straße und Weinbergstraße" mit örtlichen Bauvorschriften in Tübingen-Derendingen; Billigung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften sowie Auslegungsbeschluss**

Bezug: 198/2022, 225/2021, 161/2020

Die Anlagen 5 - 10 sind digital im geschützten Ratsinformationssystem abrufbar. Zudem sind sie öffentlich im Internet unter www.tuebingen.de/gemeinderat bei der Sitzung des Planungsausschusses vom 25.04.2024 einsehbar.

Anlagen:

- Anlage 1 Geltungsbereich
- Anlage 2 Bebauungsplan
- Anlage 3 Textliche Festsetzungen
- Anlage 4 Begründung
- Anlage 5 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (digital)
- Anlage 6 Artenschutzfachbeitrag (digital)
- Anlage 7 Bodengutachten (digital)
- Anlage 8 Schalltechnische Untersuchung (digital)
- Anlage 9 Belichtungsstudien (digital)
- Anlage 10 Vorerkundung auf Kampfmittelbelastung (digital)

Beschlussantrag:

Zur Vorberatung im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung und Behandlung und Beschlussfassung im Gemeinderat:

1. Der Geltungsbereich des Entwurfs des Bebauungsplans „Zwischen Sieben-Höfe-Straße und Weinbergstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften, beschlossen am 25.07.2022, wird um das

Grundstück Flurstücknummer 5 erweitert. Der erweiterte Geltungsbereich zum Bebauungsplan wird in Anlage 1 dargestellt.

Zur Behandlung und Beschlussfassung im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung:

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 18.03.2024 werden mit Begründung vom 18.03.2024 gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Dieser Beschluss wird unter Vorbehalt der Zustimmung des Gemeinderats zu Ziffer 1 gefasst.

Finanzielle Auswirkungen

Die GWG Tübingen mbH verpflichtet sich mittels Planungskostenvertrag, die mit dem Projekt anfallenden Planungskosten und die Kosten für sämtliche Gutachten und Untersuchungen zu tragen, die im Verfahren für die Erstellung des Bebauungsplans „Zwischen Sieben-Höfe-Straße und Weinbergstraße“ erforderlich werden.

Der städtische Haushalt wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans lediglich über Personalaufwendungen belastet.

Die Erschließung des Quartiers wird durch die GWG Tübingen mbH hergestellt und finanziert.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die GWG, Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH, beabsichtigt den Abriss ihrer Gebäude in der Sieben-Höfe-Straße 109-111 aufgrund des abgängigen Zustandes der Bausubstanz. Mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans "Zwischen Sieben-Höfe-Straße und Weinbergstraße" im Juli 2022 (siehe auch Sitzungsvorlage 198/2022) wurde die Verwaltung beauftragt, die rechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Siegerentwurfs des städtebaulichen Wettbewerbs zur Neubebauung des Quartiers zu schaffen.

2. Sachstand

- 2.1. Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB bietet die Möglichkeit, auf einen formellen Umweltbericht zu verzichten und die Eingriffsregelung des § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG findet keine Anwendung. Trotzdem wurden die Umweltbelange ermittelt und dargestellt.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000 - Gebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB bestehen nicht. Das Bauvorhaben unterliegt nicht der Zulässigkeit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (§ 13a Abs. 1 BauGB). Schließlich gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die gesamte überbaubare Grundstücksfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 10.328m² und liegt damit deutlich unter der zulässigen Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m².

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB sind damit gegeben.

2.2. Bisheriges Verfahren und Beteiligung der Öffentlichkeit

Schon in das Preisgericht des Wettbewerbes wurden zwei Bürger_innen beratend mit einbezogen. Darüber hinaus wurde das Ergebnis des Wettbewerbes mit der umliegenden Anwohnerschaft in einem Workshop mit den Architekten, der GWG und der Stadtverwaltung Tübingen diskutiert und etliche Anregungen in die Weiterbearbeitung des Entwurfs aufgenommen. Anregungen betrafen seinerzeit u.a. die Wegeführung im Westen in Richtung Kirche, die Abstände zu den Bestandsgebäuden, die Höhen der geplanten neuen Gebäude, die Dichte des städtebaulichen Entwurfs und den ruhenden Verkehr.

Der Gemeinderat hat am 25.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Zwischen Sieben-Höfe-Straße und Weinbergstraße“ beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 17.02.2024 im Tagblatt.

Eine Unterrichtung der Öffentlichkeit zur Aufstellung wurde entsprechend § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB vom 19.02.2024 bis zum 04.03.2024 durchgeführt. Die Bürger konnten sich im Rahmen der Unterrichtung der Aufstellung über die Planung informieren und sich dazu äußern.

Im Rahmen der Äußerungs- und Unterrichtungsmöglichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB sind mehrere Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen, die bereits in den vorigen Beteiligungen vorgetragen wurden und zu maßgeblichen Veränderungen im städtebaulichen Entwurf geführt haben.

Wiederholt wurde der Belang des ruhenden Verkehrs und der Gebietszufahrt vorgetragen. Es wurde auf die heutige Parkierungssituation in der Sieben-Höfe-Straße hingewiesen und gefordert, dass die erforderlichen Stellplätze vollständig auf dem Grundstück der künftigen Bebauung untergebracht werden sollten.

Die GWG hat auf der Grundlage der aktuellen Objektplanung unter Anwendung der geltenden Stellplatzsatzung eine Stellplatzberechnung vorgelegt. Mit Ausnahme von vier Stellplätzen können sämtliche bauordnungsrechtlichen Stellplätze in Höhe von 73 Stellplätzen in der geplanten Tiefgarage und wenigen oberirdischen Stellplätzen innerhalb des Gebietes realisiert werden. Für die nicht im Plangebiet nachzuweisenden vier Stellplätze werden Stellplatzbaulasten auf städtischen Flächen eingeräumt. Die Zufahrt der Neubebauung wurde mehrfach direkt von der Weinbergstraße vorgeschlagen. Auf Grund der straßenrechtlichen Vorgaben kann, neben der Topografie, jedoch von der

Weinbergstraße her keine Zufahrt erfolgen. Eine Aufteilung der Zu- und Abfahrt (z.B. in Richtung Kirche) wurde untersucht, würde aber zu einer weiteren Zunahme der Verkehrsbewegung führen und einen neuen direkten Anschluss an die K6900 erfordern. Diese Möglichkeit wurde schon im Vorfeld als nicht umsetzbar verworfen.

Kritisch angemerkt wurde die Höhe des Gebäudes A3 im Übergang zum nördlich angrenzenden denkmalgeschützten Bestandsgebäude. Im Rahmen der Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfes wurden die Abstände zum Bestandsgebäude vergrößert und die vorgesehene öffentliche Nutzung als Gemeindesaal im Erdgeschoss, nach Osten in ein anderes Gebäude zur Minimierung von Lärmkonflikten, verlegt. Die erforderlichen Abstandsflächen sind auf den jeweiligen (zukünftigen) Grundstücksflächen nachweisbar, Dichte und Maß der baulichen Nutzung städtebaulich vertretbar. Darüber hinaus wurde auch die im Wettbewerbsentwurf noch vorgesehene fußläufige Erschließung über das städtische Flurstück 5, das über den Hof des Grundstücks Sieben-Höfe-Straße 147/151 führt, auf Vorschlag der Anwohner in Richtung Süden, zur Schaffung von mehr Privatheit verlegt. Damit kann die Hoffläche nach Entwidmung und Kauf des Grundstücks Flurstück 5 arrondiert werden kann.

Auch die westlich angrenzende denkmalgeschützte St. Gallus Kirche und deren Wahrnehmung im Zusammenhang mit der geplanten Höhe der Neubebauung wurde kritisch erwähnt. Die Bebauung befindet sich im geschützten Umgebungsbereich der unter Denkmalschutz stehenden Kirche. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Kulturdenkmals geht von der Neubebauung aber nicht aus. Es wird auf die Änderungen der Fernsicht auf Derendingen aufgrund der Neubebauung hingewiesen, diese wird allerdings auf ein verträgliches Maß durch die Festsetzungen des Bebauungsplans der Dächer und Höhen begrenzt.

Die Frage nach der künftigen Lage der Altglasbehälter kann nicht im Bebauungsplanverfahren beantwortet werden.

Das Bebauungskonzept mit unterschiedlichen Innenhöfen und mit der vorgesehenen baulichen Dichte ist aus Sicht der Verwaltung eine passende städtebauliche Antwort auf die vorhandene Topografie und den Landschaftsraum, sowie in seiner baulichen Dichte gut vertretbar. Es bildet einen angemessenen baulichen und stadtbildverträglichen Übergang zur angrenzenden eher dörflichen Bebauung und des landschaftlichen Freiraums in Richtung Weilheim / Kirche und südlich gelegenen Käppele aus. Die angelegten neuen Wegeverbindungen durch die Neubebauung stärken die Wegebeziehungen auch für die Öffentlichkeit.

2.3. Weiteres Verfahren

Nach der Billigung des Planentwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wird das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB für die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Es besteht die Möglichkeit, Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften abzugeben. Anschließend wird auf der Grundlage einer planerischen Abwägung über das weitere Vorgehen und ggf. den Erlass des Bebauungsplanes als Satzung entschieden (Satzungsbeschluss).

2.4. Planungsrechtlicher Stand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zwischen Sieben-Höfe-Straße und Weinbergstraße“ existieren folgende Bebauungspläne:

- „Bernhalde / Waldstraße“ (386), in Kraft getreten am 23.08.1984,
- „Lange Furch II“ (Nr.260, Teil II), in Kraft getreten am 18.05.1966,
- „Lange Furch II“ (Nr.260, Teil I), in Kraft getreten am 18.05.1966,
- „Bernhalde / Waldstraße“ (386) in Kraft getreten am 23.08.1984,
- Friedhoferweiterung Derendingen (292), in Kraft getreten am 02.11.1968,
- Baulinienfeststellung i. d. Weinbergstraße u. Visieränderung i. d. Zollern-, Wald- u. Weinbergstraße, (305, De Fasz 5d), genehmigt am 24.03.1934,
- DE-Übersicht, (301, De Fasz I), in Kraft getreten am 10.07.1883,
- Kappel- u. Weinbergstraße (301, De Fasz 6), genehmigt am 08.04.1880,
- Sieben-Höfe-Straße 107-125 (301, De Fasz 4a), genehmigt am 06.07.1877

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Zwischen Sieben-Höfe-Straße und Weinbergstraße“ werden die oben genannten Bebauungspläne und Ortsbaupläne für die überdeckenden Bereiche überlagert und sind rechtlich nicht mehr anzuwenden

Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Tübingen – Reutlingen (Stand: 147. Flächennutzungsplanänderung, wirksam ab 15.12.2023) als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge einer Berichtigung zur gemischten Baufläche angepasst.

2.5. Städtebauliches Konzept und Nutzung

In Anlehnung an den städtebaulichen Kontext sieht der städtebauliche Entwurf eine Aneinanderreihung von Höfen an einer zentralen Erschließungsachse mit einer kleinteiligen Architektur vor. Entlang einer neuen zentralen „Dorfstraße“, die das Quartier von Osten nach Westen durchzieht, entsteht eine halboffene Struktur aus giebel- und traufständigen Gebäuden. Die 3-4 geschossigen Gebäude sind dabei so gruppiert, dass zu den Bestandsgebäuden überwiegend traufständige Gebäude anschließen, um einen guten städtebaulichen Übergang zu gewährleisten

Die Gebäudehöhe entwickelt sich gestuft in Richtung Süden.

Die Nutzungsdurchmischung sieht geförderten Wohnungsbau genauso wie Eigentumswohnungen bis hin zum robusten Wohnen vor.

Die zentrale innere Erschließung erfolgt von Norden von der Sieben-Höfe-Straße her, die in einer in den Hang geschickt eingelassenen Tiefgarage mündet. Das Mobilitätskonzept sieht eine Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der zentralen Tiefgarage mit einem verringerten Stellplatzschlüssel und einer Ladeinfrastruktur für E-Mobilität vor, oberirdisch sind nur Sonderparken (Behinderten- und Carsharingstellplätze, sowie Stellplätze für Betreuungspersonal) vorgesehen. Die Durchgängigkeit für die Öffentlichkeit wird durch ein Gehrecht von der Kappelstraße, über die projektierte „Dorfstraße“, die Sieben-Höfe-Straße bis zur Kirche ermöglicht.

Ausreichend Fahrradstellplätze mit Ladeinfrastruktur und kleinen Werkstätten werden gut erreichbar in den Erdgeschossen untergebracht. Ebenso sind in den Kopfbauten südlich der inneren Erschließungsstraße Gemeinschaftsflächen z.B. Waschmaschinenräume, Radabstellplätze und ein Veranstaltungsraum/Treffpunkt vorgesehen.

Das Gebiet wird aufgrund seiner Nutzungsstruktur als allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,5 festgesetzt.

Die Bebauung wird im Süden durch die heute schon vorhandene Baumreihe mit einer öffentlichen Grünfläche an der Weinbergstraße (K6900) grün eingefasst.

2.6. Wohnungsmix und sonstige Pflichten der GWG

Nach aktueller Planung sollen ca. 150 Wohnungen realisiert werden. Auf Grund der derzeitig schwierigen Konjunkturlage beabsichtigt die GWG das Gebiet in 3-4 Bauabschnitten zu realisieren.

Im ersten Bauabschnitt werden 28 x 1-Zimmer-Wohnungen gebaut, die zu einem Teil an die Stadt zur Einweisung von Menschen vermietet werden und zum anderen Teil an Mieter_innen der GWG, die besondere Schwierigkeiten haben, sich auf dem freien Markt mit Wohnraum zu versorgen.

In den folgenden Bauabschnitten sollen zum Verbleib bei der GWG fast ausschließlich öffentlich geförderte Mietwohnungen gebaut werden (unter der Voraussetzung einer auskömmlichen Förderung durch das Land).

Zum Verkauf sind maximal 33% der Wohnungen im Bebauungsplangebiet vorgesehen. Werden diese nicht verkauft, können sie auch als frei finanzierte Mietwohnungen gebaut und gegebenenfalls später verkauft werden.

Die GWG wird das Projekt im Rahmen ihrer Verpflichtungen als mehrheitlich kommunales Wohnungsunternehmen mit einem hohen energetischen Standard auf Basis KfW Effizienzhaus 40, mit hohem Belegungsgrad an Photovoltaik sowie einer klimafreundlichen Wärmeversorgung errichten. Wo möglich sollen gesetzliche Standards übertroffen werden.

Die mit Gehrechten festgesetzten Flächen sind durch die GWG zu erstellen, zu unterhalten und der Öffentlichkeit als öffentliche Durchwegung zugänglich zu machen.

Eine rechtliche Absicherung über einen städtebaulichen Vertrag unterbleibt, da die beabsichtigten Ziele, insbesondere zum sozialen Wohnungsbau, über die Fördervoraussetzungen der Landesbank und die Vertretung von Mitgliedern des Gemeinderats im Aufsichtsrat der GWG hinreichend gesichert sind und die Eintragung des Wegerechts als Dienstbarkeit auf dem Grundstück vollzogen wird.

2.7. Fachbeiträge

Immissionsschutz

Da sich der Geltungsbereich an seiner südlichen Seite im Einwirkungsbereich des Verkehrslärms der Kreisstraße 6900 befindet, wurde am 26.07.2022 das Büro ACCON GmbH (AC-CON) mit einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Auf Grundlage der Annahmen zum Straßenverkehr ergeben die Berechnungen, dass die Geräuschemissionen an der

Bebauungsgrenze entlang der Kreisstraße K 6900 die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Straßenlärm für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) teilweise deutlich überschreiten. Auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden in einigen Bereichen tags und nachts nicht eingehalten.

Das Gutachten hat unterschiedliche Varianten zur Einhaltung der Lärmpegel untersucht (Geschwindigkeitsreduzierung auf 30km/h, Lärmschutzwände, Abrücken der Bebauung, Grundrissorientierung (Schlafräume in Richtung Norden), verschiedene Formen des aktiven und passiven Schallschutzes usw.). Zur Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen wurden im Bebauungsplan Bereiche ab Lärmpegelbereich IV und Bereiche, in denen für schutzbedürftige Räume eine fensterunabhängige Belüftung erforderlich ist, dargestellt und entsprechende textliche Festsetzungen getroffen.

Artenschutz

Im beschleunigten Verfahren wird zwar von einer formalen Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen, trotzdem wurden die Umweltbelange ermittelt und im Bericht „Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung und Beurteilung des Bauzustandes Sieben-Höfe-Straße 109 bis 111“ vom 22.10.2020 (siehe Anlage), sowie in einem artenschutzrechtlichen Gutachten „Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan „Zwischen Sieben-Höfe-Straße und Weinbergstraße“ vom 22.11.2023 dargestellt (siehe Anlage).

Baugrund- und Gründungsgutachten

Im Auftrag der GWG wurde ein Baugrund- und Gründungsgutachten zur direkten Erkundung des Schichtaufbaus des Untergrunds durchgeführt, um die Eignung des Untergrundes für die geplanten Bauten festzustellen. Es wurden künstliche Auffüllungen angetroffen, die in einer Dicke von ca. 1-2 m vorhanden sind und dann von unterschiedlich dicken Schichten von Auelehm abgelöst werden. In einer Tiefe von 1,6 bis 7,7m folgte dann Talkies.

Daraus ergibt sich die Erkenntnis, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser/Regenwasser auf Grund des Auelehm nur sehr schwer bzw. bis unmöglich ist.

Die Verwertung des Aushubmaterials ist auf Grund der analysierten Werte des Gutachtens der Kategorie Z 0 zuzuordnen und damit ohne Probleme verwertbar.

Die Tragfähigkeit/Gründung der geplanten Gebäude ist unterschiedlich, dies ist abhängig von der Lage und der Tiefe des Eingriffs. In Anlehnung an DIN 1054 ist bei der Umsetzung des Bauvorhabens eine vertiefte Fundamentgründung unter der Berücksichtigung der im Gutachten genannten Punkte zu beachten

Verschattungs-/Belichtungsstudie

Um sicherzustellen, dass die Planungen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen, wurde über eine Belichtungsstudie nachgewiesen, dass alle Wohnungen entsprechend der DIN EN 17037 ausreichend mit Besonnung zum 21. März mit mindestens 1,5 Stunden und auch ausreichend Tageslicht versorgt werden können.

Bodendenkmal

Das Plangebiet liegt im Bereich des archäologischen Prüffalls „Mittelalterliche Siedlung und abgegangener Adelssitz Derendingen“ (Archivkennung DERE014-LD), und grenzt außerdem unmittelbar an die Kulturdenkmale gem. §2 DSchG „Evangelische Pfarrkirche (urspr. Kapelle St. Gallus) mit ehemaligem Ortsfriedhof und abgegangenen Schulhaus. Frühmittelalterliche Siedlung Derendingen“ sowie „Alemannisches Reihengräberfeld des Frühmittelalters“. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

Vor dem Beginn einer Baumaßnahme muss das Referat Denkmalpflege im Regierungspräsidium Tübingen rechtzeitig informiert und u.U. vorsorgliche Grabungen zugelassen werden.

Vorerkundung auf Kampfmittelbelastung

Vorsorglich wurde ein Gutachten zur „Vorerkundung auf Kampfmittelbelastung“ bei der Luftbild-Auswertung GmbH in Auftrag gegeben, da ein gewisser Grundverdacht auf Grund einer Bombardierung der St. Gallus Kirche im Jahre 1944 vorlag.

Ergebnis: „Die Vorerkundung auf Kampfmittelbelastung aus dem Zweiten Weltkrieg liefert keine Hinweise auf eine erhöhte Wahrscheinlichkeit von im Boden verbliebenen Kampfmitteln im Untersuchungsgebiet

2.8. Änderung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich wird um das Flurstück 5 erweitert, um die derzeitige Nutzung von Gemeinbedarfsflächen in Wohnbaufläche zu ändern. Der ursprüngliche Bebauungsplan „Lange Furch“ sah für dieses Flurstück eine Zuwegung für die dahinterliegende Bebauung vor. Das Flurstück wird in Zukunft für die Erschließung nicht mehr benötigt und kann den Anliegern zum Kauf angeboten werden.

2.9. Flächenübertragung

Teile der Flurstücke 7030/1 (K6900) werden für die Realisierung des Vorhabens benötigt. Die insgesamt ca. 532 m² große Fläche geht vom Landkreis auf die Stadt über und wird Teil des bestehenden bzw. neu zu verhandelnden Erbbaurechts (Vertrag vom 10.05.1971) mit der GWG Tübingen mbH.

Auf Grund der Neukonzeption der inneren Erschließung des Quartiers können heute schon als Hof- und Garten genutzte Flächen an die Angrenzer des Vorhabens veräußert werden.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, den Beschlussanträgen zu folgen.

4. Lösungsvarianten

Bei Verzicht auf die Auslegung des Bebauungsplanes kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zwischen Sieben-Höfe-Straße und Weinbergstraße“ nicht gewährleistet werden. Zu den Inhalten eines Bebauungsplans bestehen zahlreiche fachliche Lösungsvarianten.

5. Klimarelevanz

Bei der Realisierung dieses Bebauungsplanes wird die Versiegelung erhöht, um dringend erforderlichen Wohnungsbau zu ermöglichen. Die klimatischen Auswirkungen sollen durch grünordnerische Festsetzungen so weit wie möglich vermindert werden. Dies wird zum einen dadurch erreicht, dass es kaum oberirdische Stellplätze (95 % der Stellplätze in Tiefgaragen) gibt, Bäume zum Erhalt und zur Neupflanzung festgesetzt sind und die geneigten Dachflächen für PV-Anlagen genutzt werden können. Der Anschluss an die Fernwärme ist derzeit nicht möglich, daher wird eine Wärmeversorgung über Wärmepumpen realisiert.

6. Ergänzende Informationen

keine