

**Sitzungsvorlage DS 2012/156**

Stadtplanungsamt  
Stephan Färber  
(Stand: 07.05.2012)

Mitwirkung:  
Amt für Stadtsanierung und Projektsteuerung  
Bauordnungsamt

**Ausschuss für Umwelt und Technik**  
öffentlich am 16.05.2012

Aktenzeichen:

**Bebauungsplan "Banneggstraße 23 - 31"  
- Aufstellungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Baulinienplan "Ortsbauplanergänzung an der Banneggstraße", Nr. 134, rechtsverbindlich seit dem 02.06.1959, ist in einem Teilbereich zu ändern.
2. Für das Gebiet " Banneggstraße 23 - 31" ist ein Bebauungsplan entsprechend des umgrenzten Bereiches gemäß Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 19.03.2012 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen. Im beschleunigten Verfahren wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
3. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
4. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich zu unterrichten und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

## **Sachverhalt:**

### **1. Vorgang und Erfordernis der Planung**

Für zwei Grundstücke im geplanten Geltungsbereich liegen dem Bauordnungsamt Anfragen zum Neubau von Wohngebäuden vor. Sie befinden sich an der Nahtstelle zwischen der kleinteiligen Bebauung im Norden und der großmaßstäblichen Bebauung im Süden sowie direkt unterhalb des Ensembles von St. Christina.

Die Bebauung nördlich des Plangebiets ist charakterisiert durch eine kleinteilige Wohnbebauung, wie man sie vorwiegend am Rande der historischen Altstadt findet. Südlich des Plangebiets sind seit den 1990er Jahren großvolumige Mehrfamilienhäuser entstanden, die den vorhandenen Baulinienplan von 1959 in großzügiger Weise ausnutzen. Für diese Bauvorhaben wurde damals eine Traufhöhe von max. 11 Metern über dem Straßenniveau mit einem Walmdach von 30-45° als vertraglich erachtet.

Im Rahmen der Prüfung dieser Anfragen wurde deutlich, dass die bisherigen bau- und planungsrechtlichen Regelungen möglicherweise nicht mehr geeignet sind, die geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Abschnitt der Banneggstraße zu gewährleisten. Durch die vorgelegten Neuplanungen, die sich im Wesentlichen an den bisherigen Vorgaben (Baulinienplan, Anbauvorschriften) orientieren, wurden städtebauliche Spannungen, insbesondere in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung offensichtlich. Aus Sicht der Verwaltung ist daher eine Überprüfung der städtebaulichen Regeln und deren Festsetzung in einem qualifizierten Bebauungsplan erforderlich.

Diese Auffassung hat der Gestaltungsbeirat in seiner Sitzung am 15.03.2012 bestätigt. Auch er gibt die Sondersituation zu bedenken, dass die Bauten unterhalb von St. Christina den Grünzug an der Hangkante und die Erlebbarkeit der Kirche respektieren sollten. Folglich ergeben sich für das Plangebiet besondere städtebauliche Anforderungen, die durch einen qualifizierten Bebauungsplan mit Gestaltungsvorschriften umgesetzt werden sollen.

Das zwischenzeitlich abgerissene Gebäude auf dem Grundstück Nr. 29 wurde durch das RP Tübingen Referat Denkmalpflege hinsichtlich seiner Eigenschaft als Kulturdenkmal überprüft. Eine solche konnte nicht festgestellt werden, da die Bauausführung nicht über das Zeitübliche im Wohnhausbau hinausgeht. Jedoch war das ganze Anwesen mit Stützmauern, Terrassengarten und hoch gelegenen Wohnhaus ortsbildprägend für die Banneggstraße. Das Gebäude wurde im April 2012 abgerissen.

Der Entwurf für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Flachdach, welcher der Blickbeziehung zu St. Christina sowie der Erlebbarkeit des Bannegganges Rechnung trägt, wurde bereits zuvor im Gestaltungsbeirat behandelt. Dieser hat die Wahl eines Flachdachs angesichts des Umstandes, dass geneigte Dächer unter dem Wunsch bzw. Druck der Raumnutzung in der Regel an Ruhe und Klarheit verlieren, bislang nicht in Frage gestellt. Er empfiehlt aller-

dings, den Fassadenentwurf sowie die Höhe der Stützmauer stärker an der umgebenden Bebauung zu orientieren.

Es wird vorgeschlagen, zur Sicherung der Blickbeziehung nach St. Christina die Wand- und Gebäudehöhe der künftigen Bebauung Banneggstraße 25 – 31 entsprechend der Empfehlung des Gestaltungsbeirats auf max. 11 m bei Abstand von 4 m zur Straße sowie 12 m bei 5 m Abstand von der Straße zu begrenzen und auf die im südlichen Abschnitt der Banneggstraße realisierten Walmdächer von 30-45° zu verzichten. Stattdessen sollen für die Gebäude Nr. 25 bis 31 begrünte Flachdächer als Dachform festgesetzt werden, so dass diese Gebäude künftig ein eigenständiges städtebauliches Ensemble bilden. Das Gebäude Nr. 23 ist der nördlich angrenzenden historischen Siedlungsstruktur zuzuordnen (siehe Auszug aus dem Ortskernatlas Anlage Nr. 5). Entsprechend werden hierfür andere Festsetzungen getroffen. Weitere Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im Verfahren festgelegt. Der Ausschuss für Umwelt und Technik wurde über die derzeitige Sachlage am 28.03.2012 in nichtöffentlicher Sitzung informiert.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich für die Bebauungsplanaufstellung ist im Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 19.03.2012 dargestellt (s. Anlage Nr 1.).

## **3. Rechtliche Situation**

Es gilt der Baulinienplan "Ortsbauplanergänzung an der Baneggstraße" Nr. 134 mit Anbauvorschriften.

Die Grundstücke befinden sich mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsfläche in Privateigentum.

Im Flächennutzungsplan ist entlang der Banneggstraße Wohnbaufläche dargestellt, hangaufwärts ist unterhalb St. Christina Grünfläche dargestellt.

Die Grundstücke Nr. 23-29 sowie Teile der Banneggstraße befinden sich innerhalb des Sanierungsgebiets "östliche Vorstadt".

## **4. Planungsziele**

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Überprüfung der vorhandenen Baulinien sowie der Anbauvorschriften
- Sicherung des prägenden Grünraums unterhalb von St. Christina
- Erhalt der Blickbeziehungen zu St. Christina
- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets
- Für die Gebäude Nr. 25 bis 31: Begrenzung der Gebäudehöhe auf eine Wandhöhe von max. 11m über Straße in 4m Abstand zur Straße, 12m bei einem Abstand von 5m zur Straße, Dächer als begrünte Flachdächer
- Festsetzung einer Bautiefe und erweiterter seitlicher Grenzabstände
- Örtliche Bauvorschriften zu Fassadengestaltung und Einfriedungen

### **Anlagen:**

Anlage 1: Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 19.03.2012

Anlage 2: Orthobild

Anlage 3: Bebauungsplanübersicht

Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Anlage 5: Auszug aus dem Ortskernatlas Baden-Württemberg