

07.07.2022
AZ 621.41
Stefan Adam

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Am Käppele", Pliezhausen - Aufstellungsbeschluss

I. Beschlussvorschlag

1. Für den in der Planzeichnung vom 07.07.2022 (Anlage 1) dargestellten Geltungsbereich werden entsprechend den Darstellungen in der Begründung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 7 LBO der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Am Käppele“, Pliezhausen, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt
2. Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung vom 07.07.2022 (Anlage 1), der Satzung vom 07.07.2022 (Anlage 2) sowie dem Textteil und den Örtlichen Bauvorschriften vom 07.02.2022 (Anlage 3), werden festgestellt. Ebenfalls festgestellt wird der Entwurf der Begründung vom 07.07.2022 (Anlage 4).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren zu betreiben.

II. Begründung

Auf die Drucksache 46/2021 wird verwiesen. Der Gemeinderat hat hierzu der geplanten Wohnbauentwicklung auf dem Grundstück des ehem. Kinderhauses „Am Käppele“ grundsätzlich zugestimmt. Mittlerweile wurden die Entwürfe von der Kreisbaugesellschaft Tübingen weitergehend verfeinert und kann das Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden. Die Entwürfe finden sich in Anlage 1 bis 4, die überarbeiteten Bauentwürfe in Anlage 5. Gegenüber der bisherigen Planung sind aufgrund der Notwendigkeiten in der Außenanlagenplanung (v.a. Müllbehälterplatz) zwei (als Längsparker indes nicht ganz so einfach nutzbare) Stellplätze weggefallen, sodass nun für 21 Wohnungen insgesamt 26 Stellplätze vorgesehen sind, was angesichts des angestrebten Mixes aus größeren und kleineren Wohnungen als ausreichend anzusehen ist. Insgesamt strebt die Planung nach einem Ausgleich zwischen notwendiger Verdichtung und Schaffung von Wohnraum einerseits und städtebaulicher sowie verkehrlicher Verträglichkeit andererseits. Aufgrund der angestrebten Nutzerstruktur und der damit ggf. verbundenen Verkleinerung des Fahrzeugbestands hält die Verwaltung die geplante Stellplatzzahl vorliegend für ausreichend (im Übrigen auch für das maximal Mögliche in dieser baulichen Situation). Auch im Hinblick auf die fußläufig gute und nahe Erreichbarkeit der öffentlichen Bushaltestelle am Schillerplatz sowie die gegebenen Straßenausbauzustände und die nachbarschaftliche Situation hält die Verwaltung diesen Stellplatzschlüssel für ausreichend und angemessen.

Zur Bauplanung an sich ist zu den im Rahmen der bisherigen Beratungen des Gemeinderats aufgeworfenen Fragen seitens der Kreisbaugesellschaft noch Folgendes anzumerken:

Eine Dachterrassennutzung ist nach erneuter Prüfung nicht vorgesehen. Nach § 8a des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg sind seit dem 01.05.2022 auch die Bauherr*innen von Wohngebäuden verpflichtet, beim Neubau auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren (beim Neubau von Nichtwohngebäuden gilt die Pflicht bereits seit dem 01.01.2022; maßgeblich ist jeweils der Eingang der verfahrenseinleitenden Unterlagen für das Baugenehmigungs- oder Kenntnissgabeverfahren; ab 01.01.2023 gilt die Pflicht auch bei grundlegenden Dachsanierungen). Nach den Bestimmungen der zur Ausführung der Photovoltaik-Pflicht erlassenen Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung – PVPf-VO) sollen Dachflächen unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungen grundsätzlich so geplant und gestaltet werden, dass diese sich für eine Solarnutzung so weit wie möglich eignen. Im Mindestnachweis sind 60 % der im Sinne dieser Vorschriften geeigneten Dachflächen mit entsprechenden Anlagen zu belegen. Die Verordnung verhindert somit zwar nicht den Bau einer Dachterrasse, aber wenn schon PV-Module vorgesehen werden und die dafür notwendige Technik vorgehalten werden müssen, sollte die Anlage nach Auffassung der Kreisbaugesellschaft auch eine gewisse Größe aufweisen, damit sich diese rentiert. Der zweite Punkt, der aus Sicht der Kreisbaugesellschaft gegen eine Dachterrasse spricht, ist die barrierearme Ausführung der Wohnungen. Sollte die Terrasse barrierearm betreten werden können, so müsste der Aufzug noch ein weiteres Geschoss anfahren. Dies führt natürlich zu höheren Bau- und Betriebskosten und ist technisch, vor allem im Bereich der Dachabdichtung, sehr aufwendig. Eine entsprechende Gestaltung der Außenanlagen ergibt einen höheren Nutzen bei niedrigeren Kosten.

Beim Baumaterial kann sich die Kreisbaugesellschaft zum aktuellen Zeitpunkt leider noch nicht festlegen. Die Holzpreise scheinen aktuell zu sinken, leider aber dennoch mit Problemen bei der Materialverfügbarkeit. Optional besprechen wir aktuell eine Massivbauweise mit dem Hersteller Gisoton, der seine Steine mit einem Zertifikat für die CO₂-Neutralität anbietet.

Die Verwaltung kann diese Ausführungen nachvollziehen. Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften liegen bei. nach Billigung durch den Gemeinderat werden zunächst die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung durchgeführt.

gez. Stefan Adam

Anlagen:

- Anlage 1: Planzeichnung vom 07.07.2022
- Anlage 2: Satzung vom 07.07.2022
- Anlage 3: Textteil und Örtliche Bauvorschriften vom 07.07.2022
- Anlage 4: Begründung vom 07.07.2022
- Anlage 5: aktualisierter Planstand Kreisbaugesellschaft Tübingen