

Änderungen gegenüber erster Auslegung

Im vorliegenden Fall ist die Stadtverwaltung der Auffassung, dass im Bereich Unter Nank Bedarf besteht, die bestehenden - aus heutiger Sicht zu detaillierten - Festsetzungen der heute üblichen Festsetzungstiefe anzupassen. Änderungen gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan oder Bebauungsplanänderungen werden in der Begründung genannt und geschehen aus öffentlichem Interesse sowie aus städtebaulichen Gründen. Die nicht aufgehobenen Festsetzungen bleiben weiterhin bestehen, um die Grundzüge der Planung weitestgehend zu erhalten und werden nur wenn nötig neueren technischen Gegebenheiten angepasst. Ergänzungen um planungsrechtliche Festsetzungen soll der Bebauungsplan nur erfahren, wenn diese aus städtebaulichen Gründen erforderlich sind.

Darüber hinaus soll der Bebauungsplan alle rechtskräftigen Bebauungsplanänderungen, die im Laufe der Zeit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Unter Nank 2“ mit Rechtsverbindlichkeitsdatum vom 26.05.1973 beschlossen wurden, zusammenführen. Denn diese Bebauungsplanänderungen beziehen sich häufig auf den Bebauungsplan „Unter Nank 2“ beziehungsweise ergänzen diesen. Mit der Zusammenführung sollen im gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „Unter Nank 2“ die gleichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Bauvorschriften gelten. Dies erleichtert neben der Verschlankung ebenfalls den Vollzug. Dies macht einen neuen Bebauungsplan erforderlich.

Aufgrund der seitens des Regierungspräsidiums Tübingen vorgebrachten Stellungnahme wurde eine Änderung in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgenommen. In diesem Zusammenhang wurden zusätzlich weitere gestalterische Festsetzungen gestrichen (siehe Begründung), um den Bebauungsplan hinsichtlich seiner nicht mehr zeitgemäßen Regelungstiefe weiter zu verschlanken. Inzwischen erforderlich gewordene Festsetzungen beispielsweise zum Artenschutz wurden ergänzt.

Im Einzelnen wurden folgende Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem ausgelegten Entwurf vorgenommen:

- Die Festsetzung zu den Nebenanlagen soll in verschlankter Form wieder aufgenommen werden. Sie entfällt nun nicht mehr vollständig, sondern wurde an die LBO angepasst. Es sind nun Nebenanlagen bis zu 40 m³ Bruttorauminhalt pro Grundstück zulässig und damit nur verfahrensfreie Vorhaben.
- Die Fläche für den Gemeinbedarf „Kindergarten“ im Norden des Plangebietes wird nun als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Denn es besteht kein Bedarf mehr an einem Kindergarten in diesem Gebiet.
- Die Festsetzungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sollen aufgrund eines konkreten Anlasses differenziert werden:
 - Der mittlere Teil des Verbindungsweges zwischen der Rossbergstraße und der Straße Unter Nank, zwischen den Gebäuden Roßbergstraße 44 bis 64, an dem sich keine Garagen mehr befinden, soll künftig statt als öffentliche Verkehrsfläche als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich „Durchfahrt und Halten nur für Anlieger“ festgesetzt werden.
 - Die Fläche für den Wirtschaftsweg innerhalb des Plangebietes ist nun auf den tatsächlich existierenden Teil des Wirtschaftsweges zurückgenommen worden.

- Die öffentlichen Verkehrsflächen werden in der Planzeichnung nicht mehr differenziert nach Straße, strassenbegleitenden Fußwegen und Parkplätzen dargestellt. Zwei neue Festsetzung bezüglich der Stell- und Parkplätze sollen getroffen werden:
 - Liegen Park- oder Stellplätze durch das verkehrsbegleitende Grün von der öffentlichen Verkehrsfläche baulich getrennt, so darf dieses zum Zwecke einer besseren Überfahrbarkeit befestigt werden. Die Befestigung ist mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, offenporigen Pflastern, Schotterrasen o.ä. vorzunehmen. Damit soll die Versiegung im Sinne der Nachhaltigkeit auf ein Minimum reduziert werden. Dieser Sachverhalt existierte bereits, ohne dass dieses Problem planungsrechtlich geregelt wurde.
 - Zur Reduktion der Versiegung soll weiterhin neu festgesetzt werden: Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, offenporige Pflaster, Schotterrasen o. ä. zu befestigen, sofern auf diesen Stellplätzen keine Umlade und Wartungsarbeiten mit wassergefährdenden Stoffen stattfinden.
 - Die bauordnungsrechtliche Festsetzung zu Garagen und Stellplätzen wurde verschlankt.
 - Die Festsetzung „Fläche Wald“ soll neu aufgenommen werden, da es sich an dieser Stelle tatsächlich um einen Wald handelt und nicht mehr um eine öffentliche Grünfläche. Dies ist nötig, da vom Wald ein Waldabstand ausgeht. Auch dieser solle erstmals mit in die Planzeichnung aufgenommen werden.
 - Die Festsetzung zu den Leitungsrechten soll an die realisierten Kanäle und Leitungen angepasst werden, ebenso ihre Begünstigten.
 - Die Festsetzung zu einwandigen unterirdischen Lagerbehältern soll erhalten bleiben.
 - Die Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sollen neu eingeführt werden:
 - Wasserdurchlässige Stellplätze
 - Dezentrale Niederschlagswasserversickerung
 - Dacheindeckungsmaterialien
 - Die Festsetzung zum Pflanzgebot soll neu eingeführt werden: Ausgleich für die Überbauung von Grünflächen ist auf den nicht bebauten Grundstücksflächen pro angefangenen 300 m² mindestens ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste oder ein einheimischer, standortgerechter Kleinbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Die Festsetzung zu Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soll neu eingeführt werden
 - Die bauordnungsrechtliche Festsetzung zu Garagen und Stellplätzen wird dahingehend geändert, dass nun nicht mehr Unterflurgaragen auf der Hangseite mit einer Erdüberdeckung zu versehen sind, sondern dass Flachdachgaragen extensiv zu begrünen sind.
 - Die Festsetzung zur Dachform soll erweitert werden um eine einheitliche, größere Spanne zulässiger Dachneigungen sowie um eine Möglichkeit der Dachbegrünung. Die Dachform im einzigen Baufeld, in dem andere Dachformen als das Flachdach zulässig sind, wird ebenfalls auch ein Flachdach beschränkt.
 - Die Festsetzung zu Stützmauern soll verschlankt werden. Die Materialität soll entfallen.

- Die Festsetzung zu Einfriedungen soll geändert werden. Im Gegensatz zur ursprünglichen Festsetzung zu Einfriedungen sollen nun überall – unabhängig davon, ob sich die Einfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen befindet oder nicht – nur lebendige Einfriedungen zugelassen werden. Dafür sollen andere als lebendige Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,5 m, gemessen ab Oberkante natürliche Geländeoberfläche, ausnahmsweise zugelassen werden. Das heißt, dass nun auch ausnahmsweise Mauern und Schnitthecken zulässig werden.
- Die Festsetzung zur Bepflanzung soll nicht vollständig entfallen, sondern nur derjenige Teil mit der Wuchshöhe. Die zulässigen Pflanzenarten wurden geändert.
- Die Hinweise zum Denkmalschutz, Waldabstand und Artenschutz sollen neu aufgenommen werden.