

## **Begründung**

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Flst. Nr. 512/1 und 512/4 (Neckarmüller)“

## **1. Anlass der Planung**

Das Gebäude Gartenstraße 4 wurde 1990 auf Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbs erbaut und beinhaltet zwei Gaststätten: den „Neckarmüller“ und die von der Gartenstraße aus erschlossene Gaststätte „El Chico“. Im Jahr 1996 erfolgte ein Anbau an das Gebäude. Anschließend wurde das Grundstück ausparzelliert und an den damaligen Pächter, das Fischer's Brauhaus, verkauft. Über dieses Gebäude und Grundstück hinaus hat der „Neckarmüller“ derzeit 250 m<sup>2</sup> Freifläche von der Stadt gepachtet, auf der ein Biergarten betrieben wird.

Die Terrasse des „El Chico“ wurde vor einiger Zeit mit einem zeltartigen Anbau versehen, der der Stadtbildsatzung, den Festsetzungen des derzeit geltenden Bebauungsplans und brandschutztechnischen Regelungen der Landesbauordnung widerspricht und auch beanstandet wurde. Da der Pächter aus wirtschaftlichen Gründen auf diese Schankfläche nicht verzichten kann, wurden verschiedene Anbauvarianten entwickelt. Angesichts der bereits existierenden Anbauten überzeugten diese Varianten gestalterisch nicht; überdies überschritten sie die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungskennziffern.

Die Außengastronomie des „Neckarmüllers“ (Biergartenfläche) liegt planungsrechtlich derzeit in einer öffentlichen Grünfläche, für die Sondernutzungserlaubnisse erteilt werden. Die Abgrenzung von verbleibendem öffentlichem Park und Biergarten ist vor Ort nur schwer nachvollziehbar, der Park dadurch in seiner Funktion und Gestaltung stark beeinträchtigt.

In enger Abstimmung mit dem Gestaltungsbeirat der Universitätsstadt Tübingen wurde daher eine neue Umbauplanung entwickelt, für die dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan Planungsrecht schaffen soll.

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Planung soll den betrieblichen Anforderungen der bestehenden Gaststätten mit einer baulichen Entwicklung Rechnung getragen werden, die gleichzeitig die städtebaulichen Erfordernisse dieser das Stadtbild prägenden Situation erfüllt. Die Gebäude sollen klar gegliedert sein und das derzeitige Konglomerat verschiedener Anbauten und kioskartiger Nebenbauwerke im Biergarten ersetzen. Mit den Anbauten muss auch der Situation am Ufer des Neckars Rechnung getragen werden; aus diesem Grund wird das Sockelgeschoss aus dem Stützmauerthema der Uferbefestigung entwickelt und der höhere Anbau entlang der Gartenstraße wird gegenüber dem Bestand mehr Abstand vom Fluss einhalten.

Die Außengastronomie der Neckarmüllerei liegt planungsrechtlich derzeit in einer öffentlichen Grünfläche, für die Sondernutzungserlaubnisse erteilt werden. Die Abgrenzung von verbleibendem Park und Biergarten ist vor Ort nur schwer nachvollziehbar, der Park dadurch und durch die schwer erkennbare Erschließung durch das Gebäude hindurch in seiner Funktion und Gestaltung stark beeinträchtigt. Die Planung soll dazu beitragen, dass der Park als Naherholungsort inmitten der dichten Innenstadt besser wahrgenommen und angenommen wird. Mit einer von der Eberhardsbrücke aus erkennbaren Wegeverbindung entlang des Neckars soll die Zugänglichkeit des Parks verdeutlicht werden.

### **3. Vorhabensbeschreibung**

Der Anbau von 1996 und die kioskartigen Bauten in der Biergartenfläche werden abgebrochen. Südlich des Hauptbaukörpers wird ein eingeschossiger Sockel errichtet, der weiter als die bisherige Bebauung nach Osten reicht und auf dem eine Terrasse entsteht. Vom Flurstück 512/5 aus wird mit einem Steg diese Terrasse erschlossen, eine Treppe führt auf die Biergartenfläche.

Hinter dem Giebel des bestehenden Hauptgebäudes wird ein Neubau traufständig zur Gartenstraße errichtet, der die Erweiterung des „El Chico“ aufnimmt und ihm einen großen Balkon nach Süden ermöglicht.

### **4. Planbereich**

Der Planbereich wird begrenzt

- im Norden durch die Gartenstraße,
- im Osten durch das Grundstück Gartenstraße 12,
- im Süden durch den Neckar,
- im Westen durch das Flurstück 512/5.

### **5. Vorbereitende Bauleitplanung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 07.09.2007 als gemischte Baufläche (Flst. 512/4) und Grünfläche (Flst. 512/1) dargestellt. Im Bebauungsplan wird die als Biergarten genutzte Fläche als Mischgebiet ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Der betreffende Teilbereich wird von Grünfläche in gemischte Baufläche berichtigt.

### **6. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes existiert der Bebauungsplan „Neckartor“, rechtskräftig seit dem 14.06.1988. Dieser Bebauungsplan wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Flst. Nr. 512/1 und 512/4 (Neckarmüllerei)“ in dessen Geltungsbereich überlagert und für unanwendbar erklärt.

### **7. Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB**

Es handelt sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, weil die Fläche zum größten Teil bereits überbaut ist. Die Grundstücksfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beträgt ca. 2.400 m<sup>2</sup>. Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan werden FFH Gebiete sowie Vogelschutzgebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB nicht beeinträchtigt. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB sind gegeben.

## **8. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird entsprechend der derzeitigen Nutzung als Gaststätte und der Nutzungen in der näheren Umgebungsbebauung, die überwiegend durch Wohn- und Geschäftsgebäude geprägt wird, als Mischgebiet ausgewiesen. Vergnügungsstätten, Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Sexshops, Bordelle und bordellähnliche Betriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel, im direkt an die historische Altstadt angrenzenden Plangebiet Nutzungen zu stärken, die den Einzelhandel im Stadtzentrum stärken, die der Altstadt als kulturellem Erbe und touristischer Attraktivität gerecht werden, und die die Innenstadt als Wohnort für breite Bevölkerungsschichten attraktiv erscheinen lassen. Nach § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die maximale Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Oberster Bezugspunkt der Gebäudehöhe der Flachdächer ist die Attika (oberste Dachbegrenzung). Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf mit betriebsbedingten Aufbauten wie z.B. Schornsteinen, Aufzugsschächten und Antennen auf einer Fläche von max. 5% der Grundfläche des Daches um höchstens 1,20 m überschritten werden. Für geneigte Dächer werden First- und Traufhöhen festgesetzt. Für die Traufhöhe ist der obere Bezugspunkt der Schnittpunkt der Außenflächen des Daches mit der Außenwand, für die Firsthöhe ist der obere Bezugspunkt der äußerste Dachabschluss. Dachaufbauten auf den Steildächern sind im Rahmen der Stadtbildsatzung zulässig.

Die maximalen Gebäudehöhen des bestehenden Gebäudes entsprechen dem Bestand. Die der Neubauten wurden so gewählt, dass sie unter den Höhen des bestehenden Gebäudes bleiben. Damit fügen sich auch in die Umgebungsbebauung ein. Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ überschreitet die in § 17 BauNVO genannte Obergrenze. Die Überschreitung erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Die Überschreitung wird dadurch ausgeglichen, dass die angrenzende Fläche als nicht überbaubare Fläche und als Grünfläche festgesetzt wird. Dadurch kann eine Versiegelung der Böden begrenzt werden und sichergestellt werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Sonstige öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen.

### **8.3 Stellung der baulichen Anlagen**

Die bestehende Dachlandschaft soll durch die Festsetzung von Firstrichtungen langfristig gesichert werden. Mit dem Wechsel von der Giebelständigkeit des bestehenden Gebäudes zur Traufständigkeit des neuen Bauteils soll verdeutlicht werden, dass die Giebelreihe der Neckarfront nicht auf der Ostseite der Eberhardsbrücke weitergeführt werden soll. Das Gebäude, das nun angebaut wird, soll einen Abschluss finden zu einer baumbestandenen Freifläche, die bis zum Schwabenhaus reicht.

### **8.4 Bauweise**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird offene Bauweise festgesetzt. Diese Bauweise ist im Bestand bereits vorhanden und fügt sich auch in die an den Geltungsbereich angrenzende Umgebungsbebauung ein.

### **8.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Bestehende Unterbauungen öffentlicher Räume außerhalb der Baugrenzen genießen Bestandsschutz. Grund-

sätzlich sollen öffentliche Fläche nicht durch private Bauten unterbaut werden. Die einzelnen Baukörper werden durch Höhenfestsetzungen innerhalb des Baufelds definiert. Die innerhalb der überbaubaren Fläche liegenden Geh- und Fahrrechte sollen die Erschließung und Unterhaltung der öffentlichen Grünfläche sicherstellen. Die nördliche überbaubare Fläche darf daher erst ab einer Höhe von 326,50 m.ü.NN überbaut werden.

Offene, nicht überdachte Balkone dürfen über die Bereiche, die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit unterschiedlichen Gebäudehöhen abgegrenzt sind, entsprechend den Vorhaben- und Erschließungsplänen, auskragen. Balkone wurden nicht in den Bereich der größeren Höhe aufgenommen, damit sie später nicht mit Wintergärten, Überdachungen o.ä. zu größeren Volumen verändert werden können.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf mit Sitzplätzen für gastronomische Nutzungen genutzt werden. Damit soll eine Außenbewirtschaftung in den Sommermonaten möglich sein. Um die Belastung für die Wohnnutzung in der Umgebung nicht zu erhöhen, soll eine maximale Fläche festgelegt werden, die ungefähr dem Umfang der heutigen Nutzung entspricht. Das Abspielen von Musik über Verstärkeranlagen und die Veranstaltung von Live-Musik ist ausnahmsweise zulässig und bedarf einer Genehmigung der Fachabteilung Ordnung und Gewerbe. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind auch Stützmauern zur Abstützung des Geländes zulässig. Die Fläche ist entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan zu gestalten.

### **8.6 Nebenanlagen**

Derzeit ist die als Biergarten genutzte Freifläche mit hüttenartigen Nebengebäuden belegt und es parken dort häufig mehrere Fahrzeuge. Um diesen städtebaulichen Missstand zu beheben bietet die Planung nun die Möglichkeit, alle in den jetzigen Nebengebäuden stattfindenden Funktionen im Gebäude innerhalb des Baufensters unterzubringen. Damit können Nebenanlagen auf der nicht überbaubaren Fläche grundsätzlich ausgeschlossen werden. Zulässig bleiben soll lediglich das derzeit bestehende Glasdach, unter dem Gäste des Biergartens bei unerwartetem Regen Schutz finden können. Damit die Wirkung der unbebauten Biergartenfläche mit der öffentlichen Grünfläche zu einem Ganzen mit Bäumen bestandenen Bereich wieder hergestellt werden kann, dürfen unter dem Glasdach aber keine Wände oder andere die Blickbeziehungen zwischen Biergarten und Grünfläche störende Bauteile entstehen. Außerhalb der Baufenster sind noch Fahrradständer und zwei offene Stellplätze für PKWs sowie Spielgeräte zulässig, weil diese die o.g. Wirkung der unbebauten Gesamtfläche ebenfalls nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigen.

### **8.7 Stellplätze**

Tiefgaragen, Garagen und überdachte Stellplätze widersprechen dem Ziel mit der Sitzfläche für gastronomische Nutzungen und der öffentlichen Grünfläche attraktive Freiräume zu schaffen. Deshalb soll pro Betrieb lediglich ein Stellplatz zulässig sein. Weitere Stellplätze sind nicht zulässig, um keine weitere Versiegelung zu schaffen und um keine weiteren Beeinträchtigungen des Parks hervorzurufen. Die übrigen notwendigen Stellplätze werden abgelöst. In der näheren Umgebung befindet sich das Parkhaus am Neckar, so dass die wertvolle innerstädtische Fläche weder mit ruhendem Verkehr belegt werden soll, noch ist es wünschenswert an diesem zentralen Ort durch Parkmöglichkeiten entstehenden Verkehr zu erzeugen.

### **8.8 öffentliche Grünflächen**

Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist es, das Vorhaben der Erweiterung der Neckarmüllerei mit einer verbesserten Anbindung des öffentlichen Parks zu verbinden und zu erreichen, dass die

„Biergartenfläche“ von der öffentlichen Grünfläche unterscheidbar wird. Zu diesem Zweck soll die Grünfläche umgestaltet werden, um sie für den Aufenthalt attraktiver zu machen. Deshalb sind dort nur bauliche Anlagen zulässig, die dem Zweck als Aufenthaltsbereich oder der Modellierung des Geländes dienen.

### **8.9 Flächen für die Wasserwirtschaft**

Zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen der Gewässer wird ein Gewässerrandstreifen entsprechend Wassergesetz Baden-Württemberg festgesetzt. Dessen Breite wurde in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Gewässer beim Regierungspräsidium Tübingen als Träger der Ausbau- und Unterhaltungslast am Neckar festgelegt. Über das durch die anderen Festsetzungen bereits bestehende Verbot von baulichen Anlagen hinaus sind dort auch andere Anlagen unzulässig und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist hier verboten. Zulässig sind lediglich im Bereich des Mischgebiets die Befestigung des Bodens mit wassergebundener Decke und das Aufstellen von Tischen und Stühlen zur Nutzung als Gartenwirtschaft.

### **8.10 Geh- und Fahrrechte**

Die öffentliche Grünfläche ist derzeit lediglich von der Gartenstraße aus durch den Durchgang unterhalb der Neckarmüllerei erreichbar. Dies ist einer der Gründe, warum die Grünfläche keinen öffentlichen Charakter hat und entsprechend wenig angenommen wird. Dieser Durchgang wird weiterhin unverzichtbar sein, weil sowohl die Neckarmüllerei mit Fahrzeugen beliefert werden muss als auch die öffentliche Grünfläche zu Pflegezwecken mit Fahrzeugen anfahrbar bleiben muss. Außerdem ist dieser Weg der einzige barrierefreie Zugang in den „Biergärten“. Um aber einen vom öffentlichen Raum deutlich sichtbaren und komplett im Freien geführten Weg in die Grünfläche herzustellen, wird über die geplante Terrasse der Neckarmüllerei ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit eingerichtet.

### **8.11 Pflanzgebote und -erhaltungsgebote**

Die Festsetzung von Pflanzgeboten und Pflanzenerhaltungsgeboten dient der Ergänzung und dem Erhalt des vorhandenen Kastanienhains und führt zur Verbesserung des Siedlungsklimas. Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind *Aesculus hippocastanum* (Rosskastanie) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine Abweichung bis zu 5 m von den genannten Standorten kann aus funktionalen Gründen zugelassen werden. Damit die Bäume mit dem Bestand eine Einheit bieten, müssen die Bäume 3 mal verpflanzt sein und einen Mindeststammumfang von 18-20 cm haben. Die Qualität der Pflanzen muss den Bestimmungen des BdB und der DIN 18916 entsprechen. Die mit Pflanzgebot belegten Gehölze sind bei Abgang arten- und qualitätsgleich zu ersetzen.

## **9. Bodenordnung**

Bodenordnende Verfahren sind nicht notwendig.

## **10. Hochwasser**

Der Vorhabenträger hat sich im Rahmen der Planungen mit dem Ingenieurbüro Winkler in Verbindung gesetzt, das im Auftrag des Landes neue Hochwasserquoten für den Neckar berechnet. Dieses Büro hat bescheinigt, dass der vorläufig berechnete Wasserstand beim HQ 100 (hundertjähriges Hochwasser) 319,8 m ü NN beträgt. Da die geplanten baulichen Veränderungen erst bei einer Höhe von 321 m

ü NN beginnen, ist keine Verringerung des Fließquerschnittes des Neckars zu verzeichnen. Auf eine hochwasserangepasste Bauweise wird geachtet.

## **11. Geräusentwicklung**

Das Gelände wird bereits seit langer Zeit als „Biergarten“ genutzt. Die dadurch ausgehenden Geräusche befinden sich im Rahmen der vielfach in der Altstadt üblichen Außenbewirtung auf öffentlichen Flächen. Um hier einen Ausgleich zwischen dem öffentlichen Interesse einer belebten Innenstadt mit dem Interesse an einer bewohnten Innenstadt zu schaffen, wird in der gaststättenrechtlichen Erlaubnis geregelt, dass für die Bewirtschaftung der Freiflächen die jeweils gleichen Regeln gelten wie bei der Außenbewirtung im Rahmen der Sondernutzungsgenehmigungen öffentlicher Flächen. Außerdem liegen die Grundstücke im Plangebiet tiefer als die nördlich angrenzende Bebauung und auch der Abstand zwischen der Gaststätte mit Außenbewirtschaftung und der umgebenden Mischnutzungen ist ausreichend, so dass für die Umgebungsbauung mit keinen Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen ist. Auf den Störgrad der umgebenden Bebauung wird auch durch die Beibehaltung des Mischgebiets Rücksicht genommen.

## **12. Umweltbelange**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Flst. Nr. 512/1 und 512/4 (Neckarmüllerei)“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Nach überschlägiger Prüfung werden die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Mensch, Gesundheit, Klima, Boden, Wasser, Luft, Kultur- und Sachgüter sowie das Orts- und Landschaftsbild durch die anstehenden Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB sind ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Es wird festgestellt, dass die Grundflächen der vorgesehenen Bereiche unter den zulässigen Grundflächen gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegen (vgl. Punkt 7 beschleunigtes Verfahren).

Das Bauvorhaben unterliegt nicht der Zulässigkeit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (gem. § 13 a Abs. 1 BauGB).

Es wird die Einschätzung erlangt, dass die vorgeschlagene Bebauung keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Tübingen, den 05.03.2009/15.08.2009