

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Planungsausschuss**

Vorberatung im: **Ortsbeirat Mitte**

**Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan
„Flst. Nr. 512/1 und 512/4 (Neckarmüllerei)“
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss**

Bezug: 20/2004, 429/2007, 429a/2007

Anlagen: Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 05.03.2009 (Anlage 1)
Vorhaben- und Erschließungspläne vom 05.03.2009 (Anlage 2)
Textliche Festsetzungen vom 05.03.2009 (Anlage 3)
Begründung vom 05.03.2009 (Anlage 4)
Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 5)

Beschlussantrag:

1. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplänen sowie Begründung in der Fassung vom 05.03.2009 werden gebilligt und nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
2. Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen – Tübingen wird nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Ein Teilbereich wird von Grünfläche in gemischte Baufläche berichtigt.

Ziel:

Das Gebäude der Neckarmüllerei soll durch einen Baukörper erweitert werden, der die verschiedenen Anbauten durch eine geeignete Neubebauung ersetzt. In diesem Zuge soll die Grünanlage östlich der Neckarmüllerei entlang des Neckars über die geplante Terrasse der Neckarmüllerei und den Biergarten attraktiver erschlossen werden. Die Grünanlage selbst soll aufgewertet werden, insbesondere soll deutlich erkennbar werden, welche Flächen zum Biergarten gehören und welche zur öffentlichen Grünfläche.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Das Gebäude der Neckarmüllerei wurde 1990 basierend auf einem Wettbewerb erbaut und beinhaltet zwei Gaststätten: die Neckarmüllerei und die von der Gartenstraße aus erschlossene Gaststätte El Chico. Die Neckarmüllerei wurde 1996 mit einem Anbau versehen. 1996 wurde das Gebäude der Neckarmüllerei ausparzelliert und an den Pächter, Herrn Fischer aus Mössingen verkauft. Über sein Grundstück hinaus hat die Neckarmüllerei derzeit 250 m² 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 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 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 in seiner Funktion und Gestaltung stark beeinträchtigt.

2. Sachstand

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 28.01.2008 beschlossen, für die Flurstücke 512/1 und 512/4 (Gartenstraße 4) einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2 a BauGB aufzustellen. Gleichzeitig wurde beschlossen, ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.07.2008 im Schwäbischen Tagblatt bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer Planaufgabe in der Zeit vom 14.07.2008 bis einschließlich 15.08.2008 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 07.07.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 2 Stellungnahmen ein, die im Folgenden zusammengefasst dargestellt werden.

2.1 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

➤ Landkreis Tübingen (12.08.2008)

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich beim Planbereich faktisch um ein Überschwemmungsgebiet handle, so dass die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen seien. Die Hochwassergefährdung solle durch den Planungsträger detailliert untersucht werden. Die Fließgeschwindigkeit des Neckars bei Hochwasser dürfe sich im Zuge der Bebauung nicht verringern, auf eine hochwasserangepasste Bauweise sei zu achten.

Stellungnahme der Verwaltung:

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“) 319,8m 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. Weitere Untersuchungen sind aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich.

➤ **Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege (08.05.2007)**

Die Denkmalpflege weist darauf hin, dass sich das Vorhaben in der Umgebung zweier Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung befinde (Stiftskirche, Schwabenhaus). Gegen die Erweiterung der Neckarmüllerei bestünden vom Grundsatz keine Bedenken, jedoch müssten Materialien und Farbgebung frühzeitig mit den Denkmalbehörden abgestimmt werden. Dieses Abstimmungserfordernis gelte insbesondere auch für den Fall, dass eine Solaranlage vorgesehen sei. Darüber hinaus wird gebeten, in den Bebauungsplan einen Hinweis auf § 20 DSchG (Fund von Kulturdenkmalen) aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das RP, Referat Denkmalpflege wird in die Planung eingebunden, im Übrigen gilt für die Gestaltung die Stadtbildsatzung. Der Hinweis auf § 20 DSchG wird in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

Am 28.03.2008, 05.07.2008 und 12.09.2008 wurde das Vorhaben im Gestaltungsbeirat behandelt. In der letzten Sitzung wurde unter anderem festgestellt, „dass die Architekten die Hauptdiskussionpunkte, nämlich den Terrassensockel nach Osten zu verlängern und die anschließenden Hof- und Freianlagen von jeglichen Einbauten freizuhalten, auf geschickte und gekonnte Weise gelöst haben.“ Über die Lage und Größe der Bauvolumen konnte ein Konsens erzielt werden, der die städtebaulichen Ziele in sehr ansprechender Weise erreicht.

Vorgesehen ist nun ein Baukörper, der als Ersatz für den Anbau von 1996 mehr Abstand zum Neckar hält, dafür aber weiter nach Osten reicht. Vor diesem Neubau und vor dem Gebäude von 1990 ist ein eingeschossiger Sockelbaukörper vorgesehen, auf dem Außengastronomie der Neckarmüllerei stattfindet und über den ein öffentliches Wegerecht führt, das die Eberhardsbrücke mit dem Park beim Schwabenhaus verbindet.

Um von der Fläche vor der Neckarmüllerei auf die geplante Terrasse und von dort in den Park zu gelangen, muss diese Fläche umgestaltet werden: ein Teil der Fläche muss abgesenkt werden und es muss ein Steg gebaut werden. Die Verwaltung möchte dies zum Anlass nehmen, die gesamte Fläche zu überplanen um den gesamten Bereich aufwerten zu können. Hierfür wird eine gesonderte Vorlage erstellt. Die Umgestaltung kann stufenweise erfolgen, so dass die Wegeverbindung Richtung Schwabenhaus zeitnah zur Eröffnung der erweiterten Neckarmüllerei erstellt werden kann.

3. Lösungsvarianten

Keine.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen.

Im noch abzuschließenden Durchführungsvertrag sollen u. a. Nutzung und Gestaltung der Biergartenfläche festgeschrieben werden.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Umsetzung der Zuwegung auf die Terrasse soll im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „Östlicher Altstadttrand“ durch die Stadt erfolgen. Die Kosten sind noch nicht ermittelt, sie sind förderfähig.

6. Anlagen

Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 05.03.2009 (Anlage 1)

Vorhaben- und Erschließungspläne vom 05.03.2009 (Anlage 2)

Textliche Festsetzungen vom 05.03.2009 (Anlage 3)

Begründung vom 05.03.2009 (Anlage 4)

Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 5)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Flurstücke 512/1 und 512/4 (Neckarmüller)"

M 1:500



Zeichenerklärung

MI Mischgebiet

Nutzungsschablone

Baugebiet First-, Trauf-, Gebäudehöhe

Grundflächenzahl	-
Bauweise	-

Dachform

- TH max. zul. Traufhöhe in Meter über Meereshöhe
- FH max. zul. Firsthöhe in Meter über Meereshöhe
- GH max. zul. Gebäudehöhe in Meter über Meereshöhe
- o offene Bauweise
- SD Satteldach
- FD Flachdach

→ Stellung der Gebäude, Firstrichtung

— Baugrenze

■ öffentliche Grünfläche

● Erhaltungsgebot für Bäume

● Pflanzgebot für Bäume

Na/St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

■ Öffentliche Verkehrsflächen

GR Gehrecht für die Öffentlichkeit

GFR Geh- und Fahrrecht zugunsten der Unterhaltung und Andienung der angrenzenden Flächen

— Abgrenzung unterschiedlicher Höhen

× 32122 Geländehöhenangaben in Meter über Meereshöhe

— Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

— Nachrichtliche Übernahme:

— Stützmauer

MI GH, TH, FH = max. siehe Planeintrag

MI	1,0	-	0
----	-----	---	---

SD 45 - 53°
FD 0 - 3°



Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan Stadtplanung

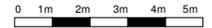
"Flurstücke 512/1 und 512/4 (Neckarmüller)"

Maßstab: 1:500

Datum: 05.03.2009

PLAN NR:

01/10



Bauvorhaben:

**ERWEITERUNG
RESTAURANT
NECKARMÜLLER /
EL CHICO**

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN**

Maßstab:

1: 200

Planbezeichnung:

Grundriß UG

Datum:

05.03.2009

Architekten:

AW ARCHITEKTENWERKGRUPPE
TÜBINGEN, BADEN-WÜRTTEMBERG

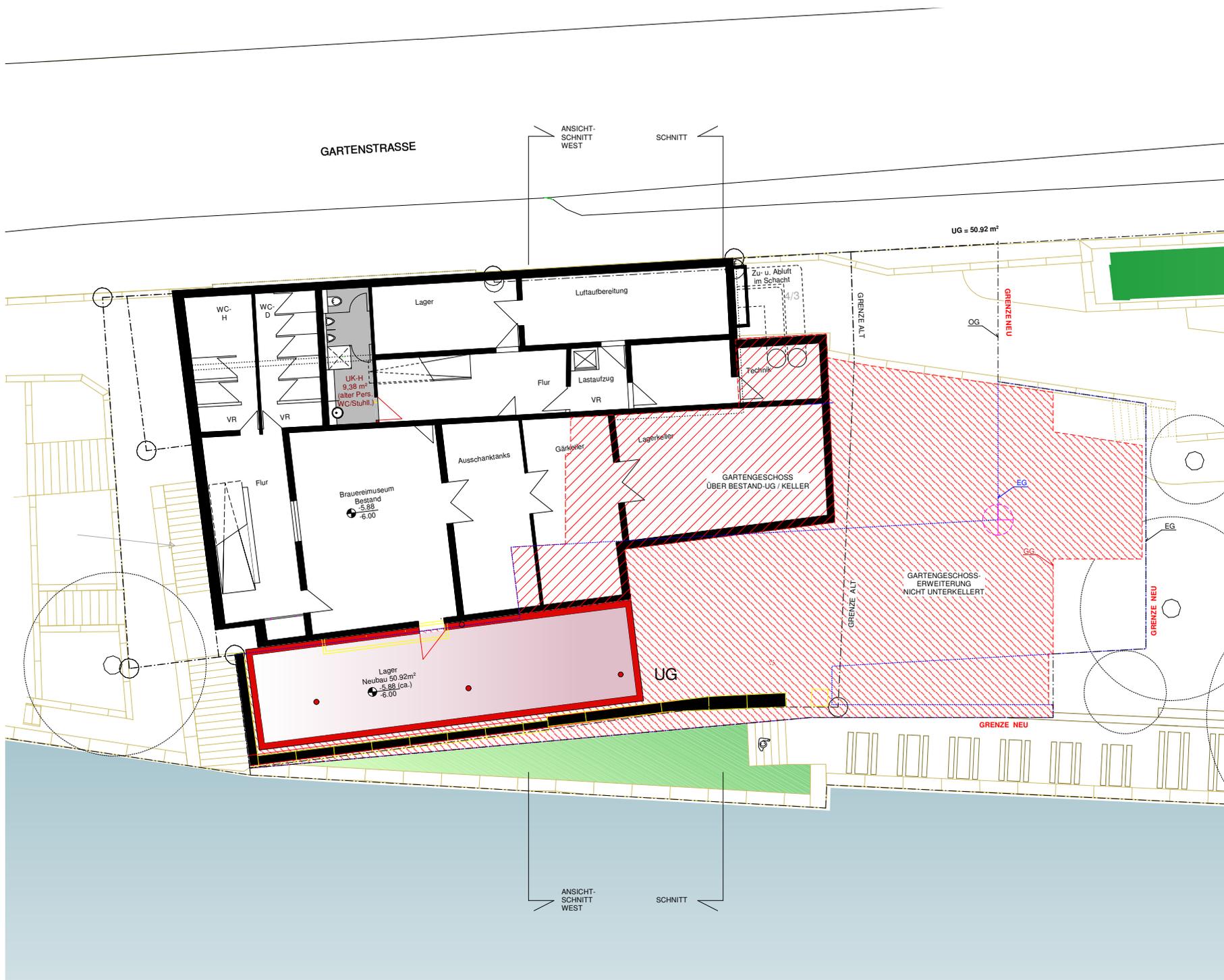
Mömpelgarder Weg 4, 72072 Tübingen
Fon: 07071 - 1598-0
Fax: 07071 - 1598-20
info@architektenwerkgruppe.de
www.architektenwerkgruppe.de

Bauherr:

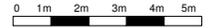
Heinrich Fischer
Fischer's Brauhaus Mössingen
72116 Mössingen

Baugrundstück:

Gartenstraße 4
72074 Tübingen



PLAN NR:
02/10



Bauvorhaben:

**ERWEITERUNG
RESTAURANT
NECKARMÜLLER /
EL CHICO**

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN**

Maßstab:
1: 200

Planbezeichnung:
Grundriß GG

Datum:
05.03.2009

Architekten:



Mömpelgarder Weg 4, 72072 Tübingen
Fon: 07071 - 1598-0
Fax: 07071 - 1598-20
info@architektenwerkgruppe.de
www.architektenwerkgruppe.de

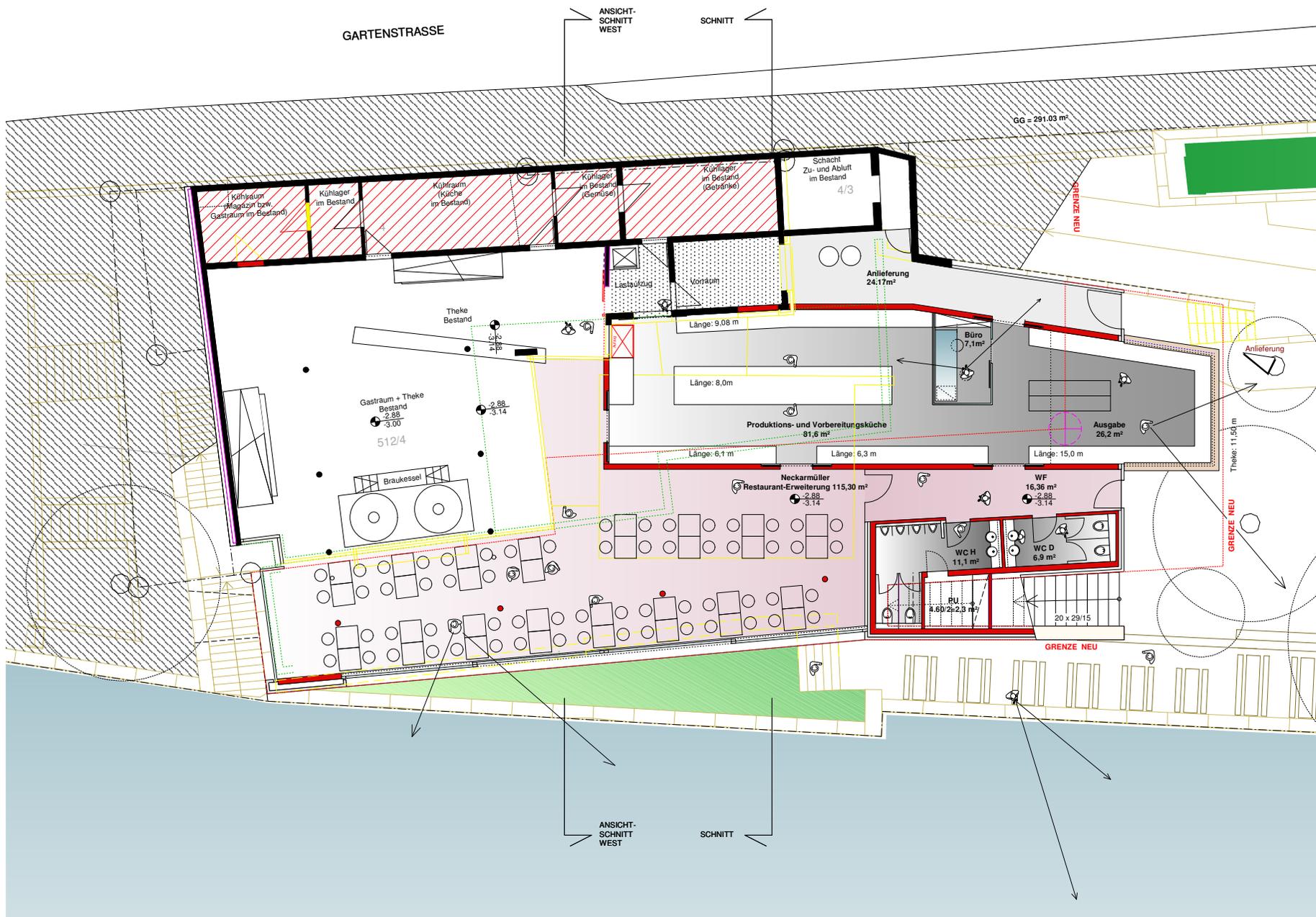
Bauherr:

Heinrich Fischer
Fischer's Brauhaus Mössingen
72116 Mössingen

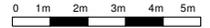
Baugrundstück:

Gartenstraße 4
72074 Tübingen

Format: A4/A2 Drucker 50/100



PLAN NR:
03/10



Bauvorhaben:

**ERWEITERUNG
RESTAURANT
NECKARMÜLLER /
EL CHICO**

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN**

Maßstab:
1: 200

Planbezeichnung:
Grundriß EG

Datum:
05.03.2009

Architekten:



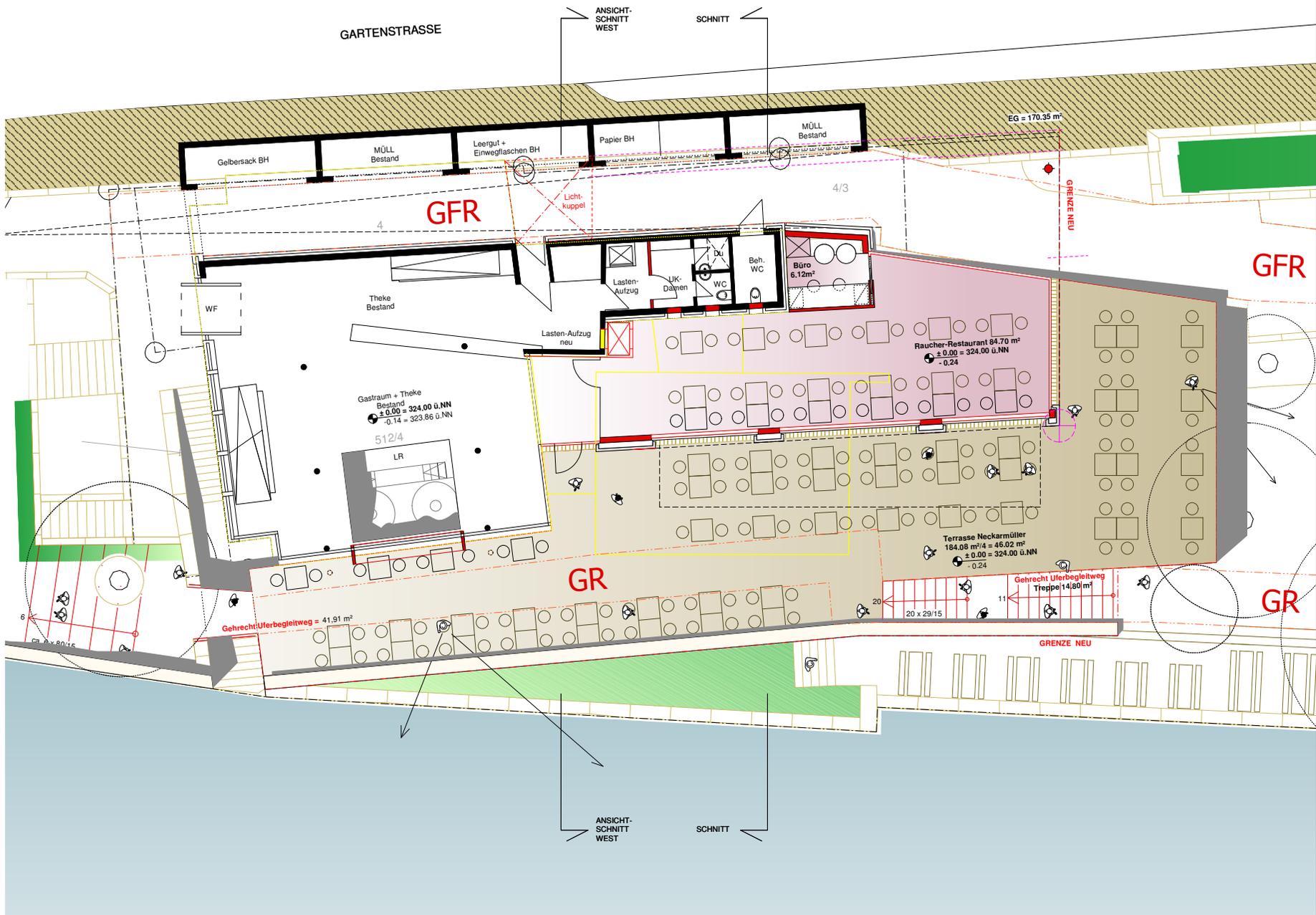
Mömpelgarder Weg 4, 72072 Tübingen
Fon: 07071 - 1598-0
Fax: 07071 - 1598-20
info@architektenwerkgruppe.de
www.architektenwerkgruppe.de

Bauherr:

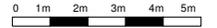
Heinrich Fischer
Fischer's Brauhaus Mössingen
72116 Mössingen

Baugrundstück:
Gartenstraße 4
72074 Tübingen

Format: A4/A2 Drucker 50-100



PLAN NR:
04/10



Bauvorhaben:

**ERWEITERUNG
RESTAURANT
NECKARMÜLLER /
EL CHICO**

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN**

Maßstab:
1: 200

Planbezeichnung:
Grundriß OG

Datum:
05.03.2009

Architekten:



Mömpelgarder Weg 4, 72072 Tübingen
Fon: 07071 - 1598-0
Fax: 07071 - 1598-20
info@architektenwerkgruppe.de
www.architektenwerkgruppe.de

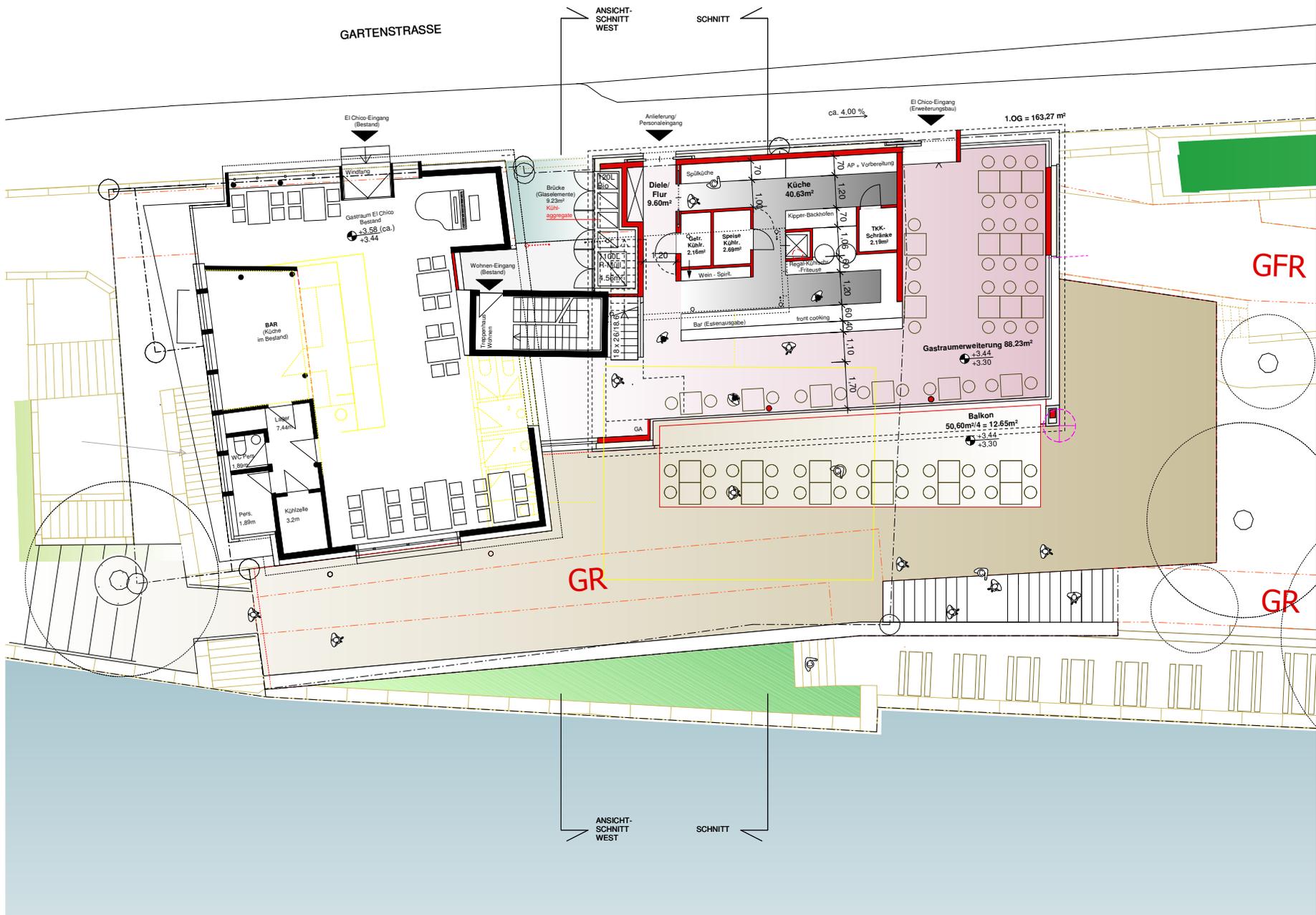
Bauherr:

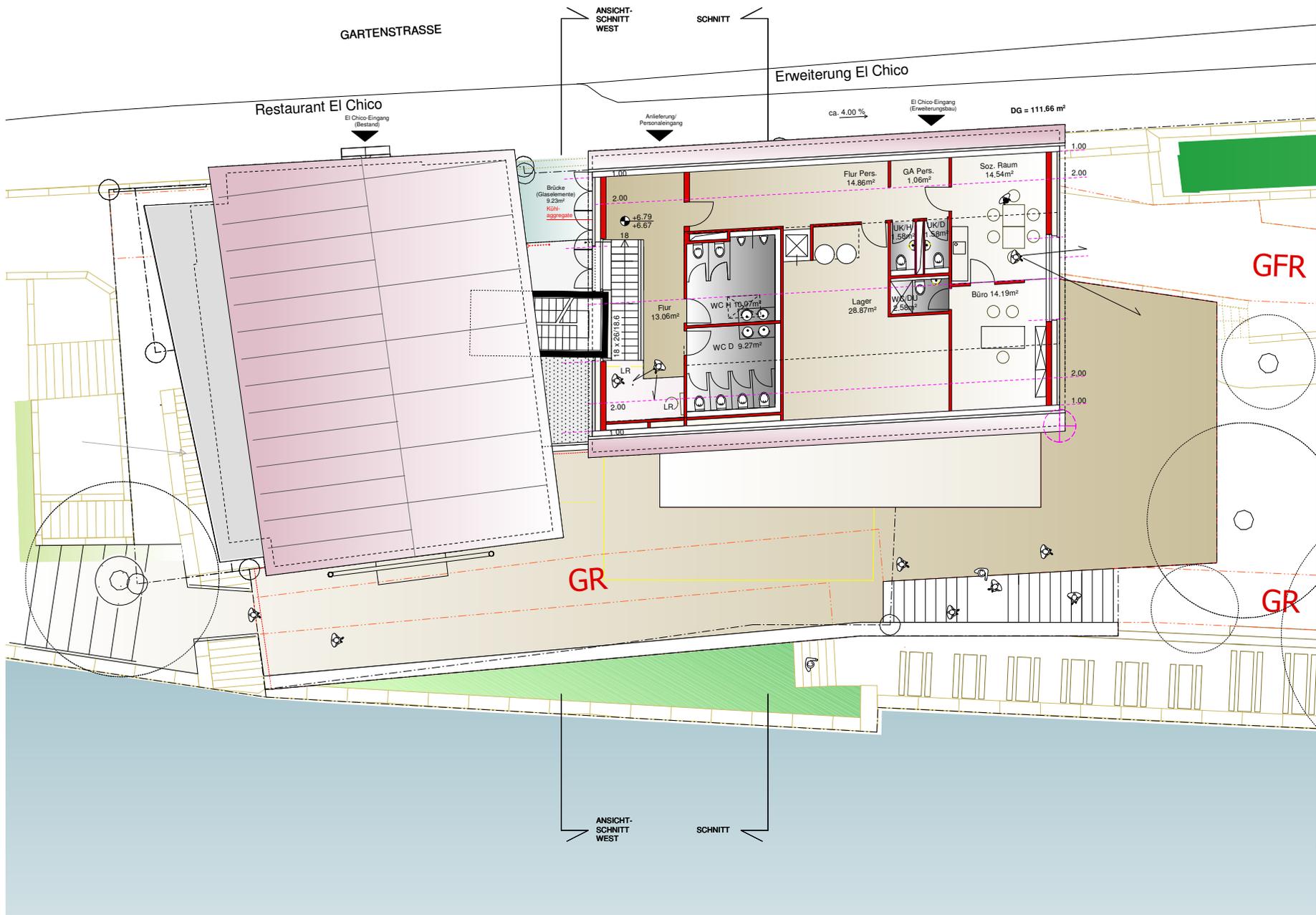
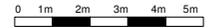
Heinrich Fischer
Fischer's Brauhaus Mössingen
72116 Mössingen

Baugrundstück:

Gartenstraße 4
72074 Tübingen

Format: A4/A2 Drucker 50-100





Bauvorhaben:

**ERWEITERUNG
RESTAURANT
NECKARMÜLLER /
EL CHICO**

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN**

Maßstab:

1: 200

Planbezeichnung:

Grundriß DG

Datum:

05.03.2009

Architekten:



Mömpelgarder Weg 4, 72072 Tübingen
 Fon: 07071 - 1598-0
 Fax: 07071 - 1598-20
 info@architektenwerkgruppe.de
 www.architektenwerkgruppe.de

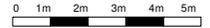
Bauherr:

Heinrich Fischer
 Fischer's Brauhaus Mössingen
 72116 Mössingen

Baugrundstück:

Gartenstraße 4
 72074 Tübingen

PLAN NR:
06/10



Bauvorhaben:
**ERWEITERUNG
RESTAURANT
NECKARMÜLLER /
EL CHICO**

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN**

Maßstab:
1: 200

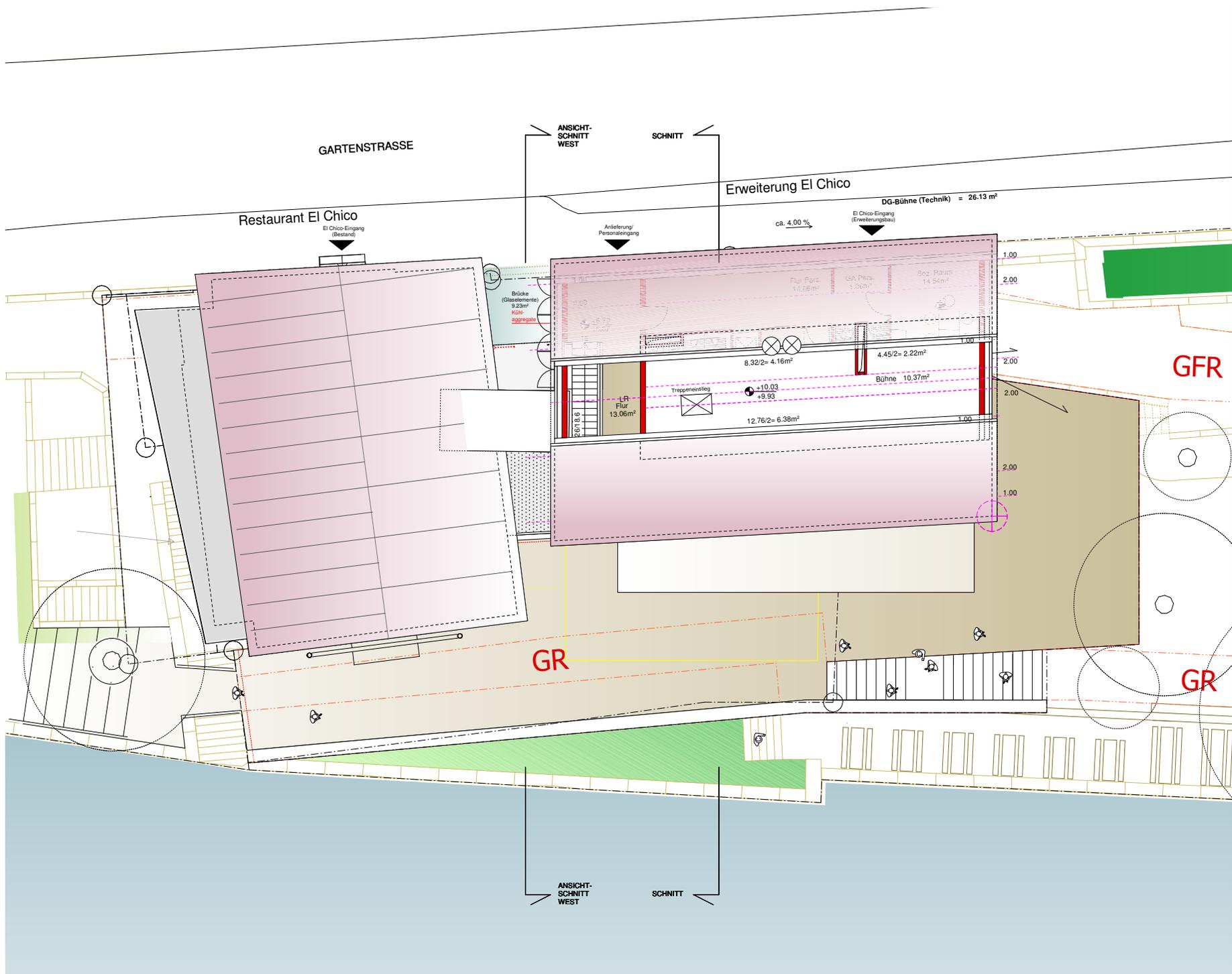
Planbezeichnung:
Grundriß DG-Bühne

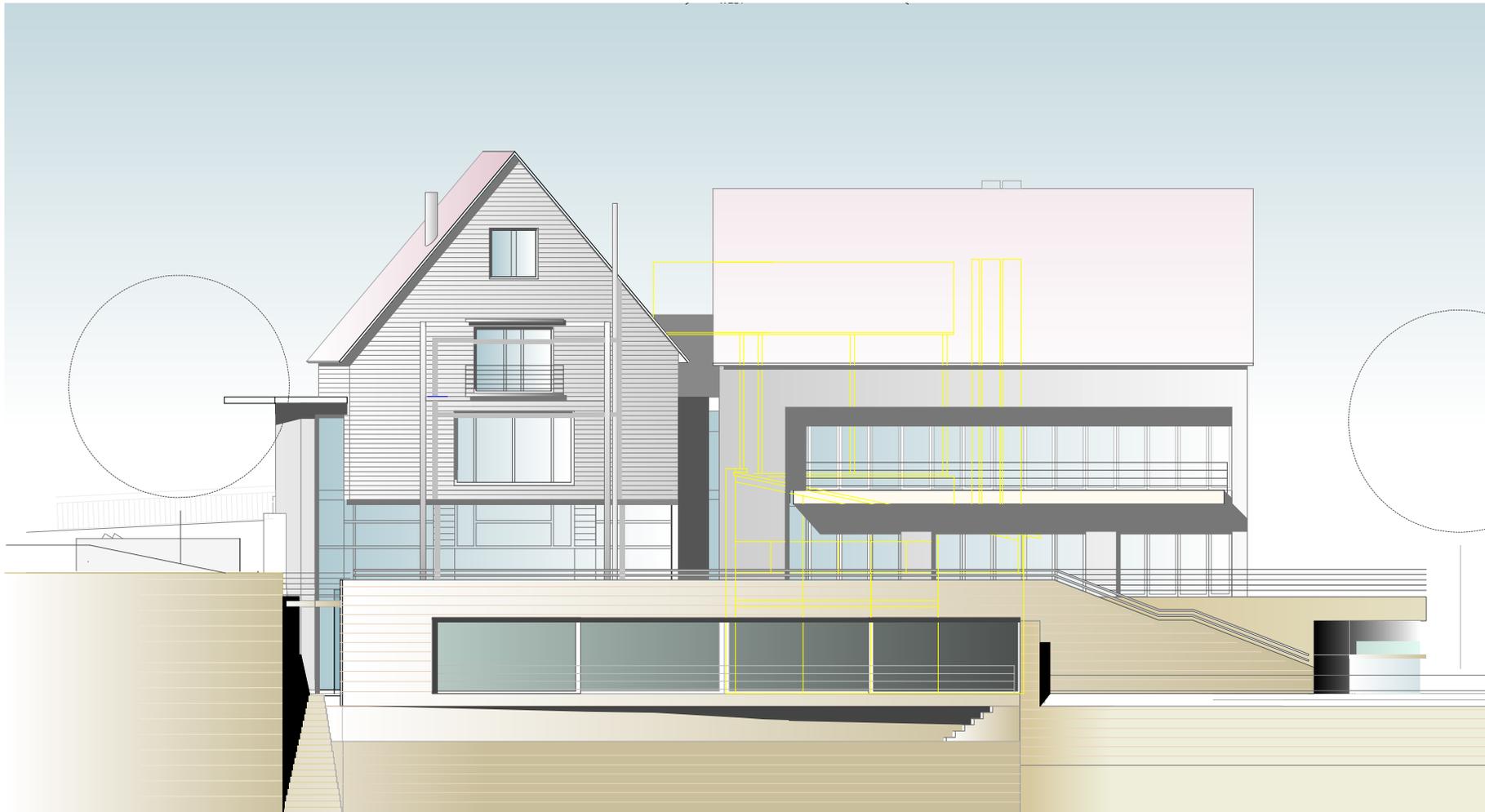
Datum:
05.03.2009

Architekten:
AW ARCHITEKTENWERKGRUPPE
ARCHITECTS HAVENBURG
Mömpelgarder Weg 4, 72072 Tübingen
Fon: 07071 - 1598-0
Fax: 07071 - 1598-20
info@architektenwerkgruppe.de
www.architektenwerkgruppe.de

Bauherr:
Heinrich Fischer
Fischer's Brauhaus Mössingen
72116 Mössingen

Baugrundstück:
Gartenstraße 4
72074 Tübingen





PLAN NR:
07/10

0 1m 2m 3m 4m 5m

Bauvorhaben:

**ERWEITERUNG
RESTAURANT
NECKARMÜLLER /
EL CHICO**

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN**

Maßstab:

1: 200

Planbezeichnung:

Ansicht Süd

Datum:

05.03.2009

Architekten:

AW ARCHITEKTENWERKGRUPPE

Mömpelgarder Weg 4, 72072 Tübingen
Fon: 07071 - 1598-0
Fax: 07071 - 1598-20
info@architektenwerkgruppe.de
www.architektenwerkgruppe.de

Bauherr:

Heinrich Fischer
Fischer's Brauhaus Mössingen
72116 Mössingen

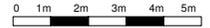
Baugrundstück:

Gartenstraße 4
72074 Tübingen

ANSICHT SÜD

PLAN NR:

08/10



Bauvorhaben:

**ERWEITERUNG
RESTAURANT
NECKARMÜLLER /
EL CHICO**

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN**

Maßstab:

1: 200

Planbezeichnung:

Ansicht Ost

Datum:

05.03.2009

Architekten:



Mömpelgarder Weg 4, 72072 Tübingen
Fon: 07071 - 1598-0
Fax: 07071 - 1598-20
info@architektenwerkgruppe.de
www.architektenwerkgruppe.de

Bauherr:

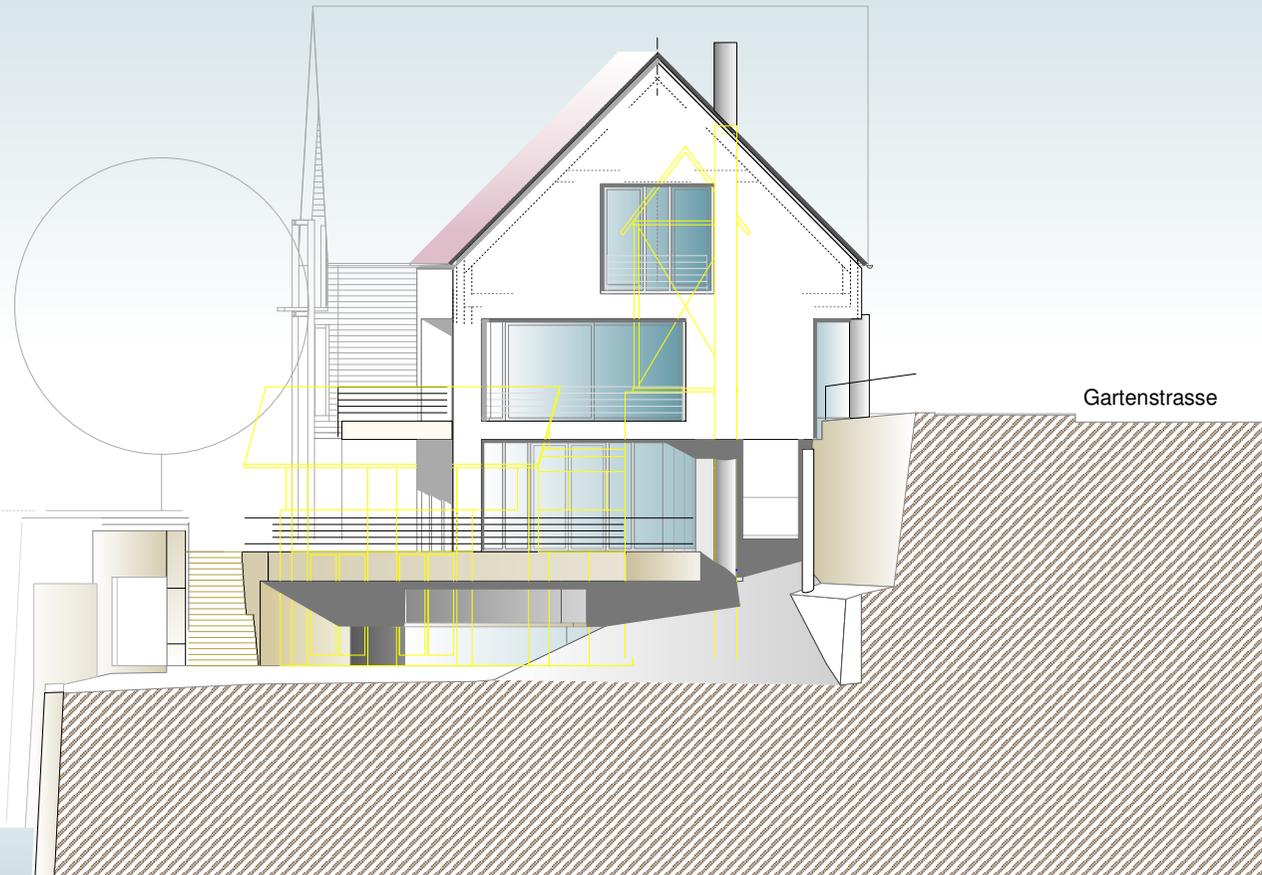
Heinrich Fischer
Fischer's Brauhaus Mössingen
72116 Mössingen

Baugrundstück:

Gartenstraße 4
72074 Tübingen

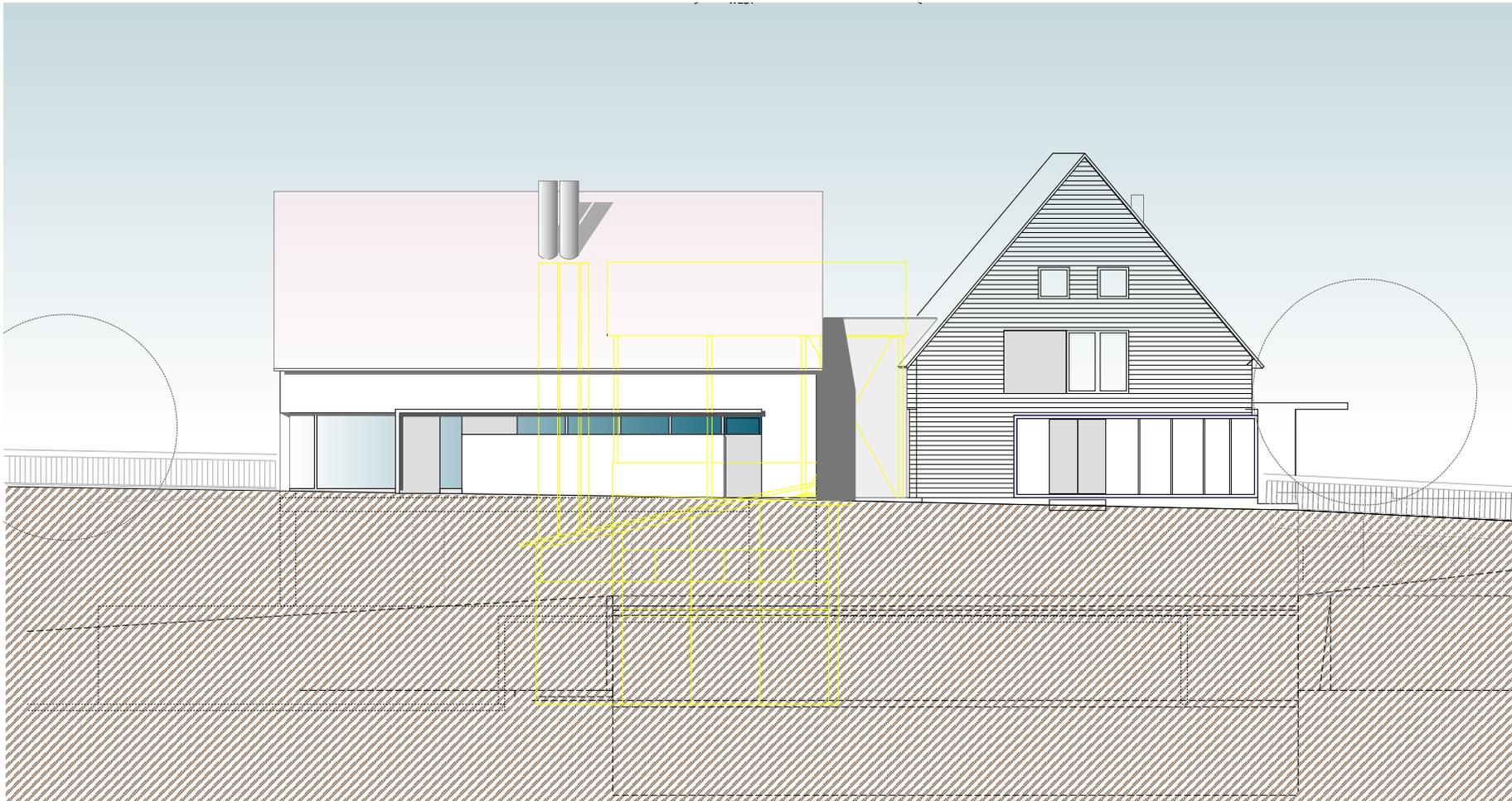
Format: A4 / A2 Drucker 50-100

NECKAR



Gartenstrasse

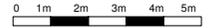
ANSICHT OST



Gartenstrasse

PLAN NR:

09/10



Bauvorhaben:

**ERWEITERUNG
RESTAURANT
NECKARMÜLLER /
EL CHICO**

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN**

Maßstab:

1: 200

Planbezeichnung:

Ansicht Nord

Datum:

05.03.2009

Architekten:



Mömpelgarder Weg 4, 72072 Tübingen
Fon: 07071 - 1598-0
Fax: 07071 - 1598-20
info@architektenwerkgruppe.de
www.architektenwerkgruppe.de

Bauherr:

Heinrich Fischer
Fischer's Brauhaus Mössingen
72116 Mössingen

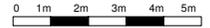
Baugrundstück:

Gartenstraße 4
72074 Tübingen

ANSICHT NORD

PLAN NR:

10/10



Bauvorhaben:

**ERWEITERUNG
RESTAURANT
NECKARMÜLLER /
EL CHICO**

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN**

Maßstab:

1: 200

Planbezeichnung:

Ansicht/Schnitt West

Datum:

05.03.2009

Architekten:



Mömpelgarder Weg 4, 72072 Tübingen
Fon: 07071 - 1598-0
Fax: 07071 - 1598-20
info@architektenwerkgruppe.de
www.architektenwerkgruppe.de

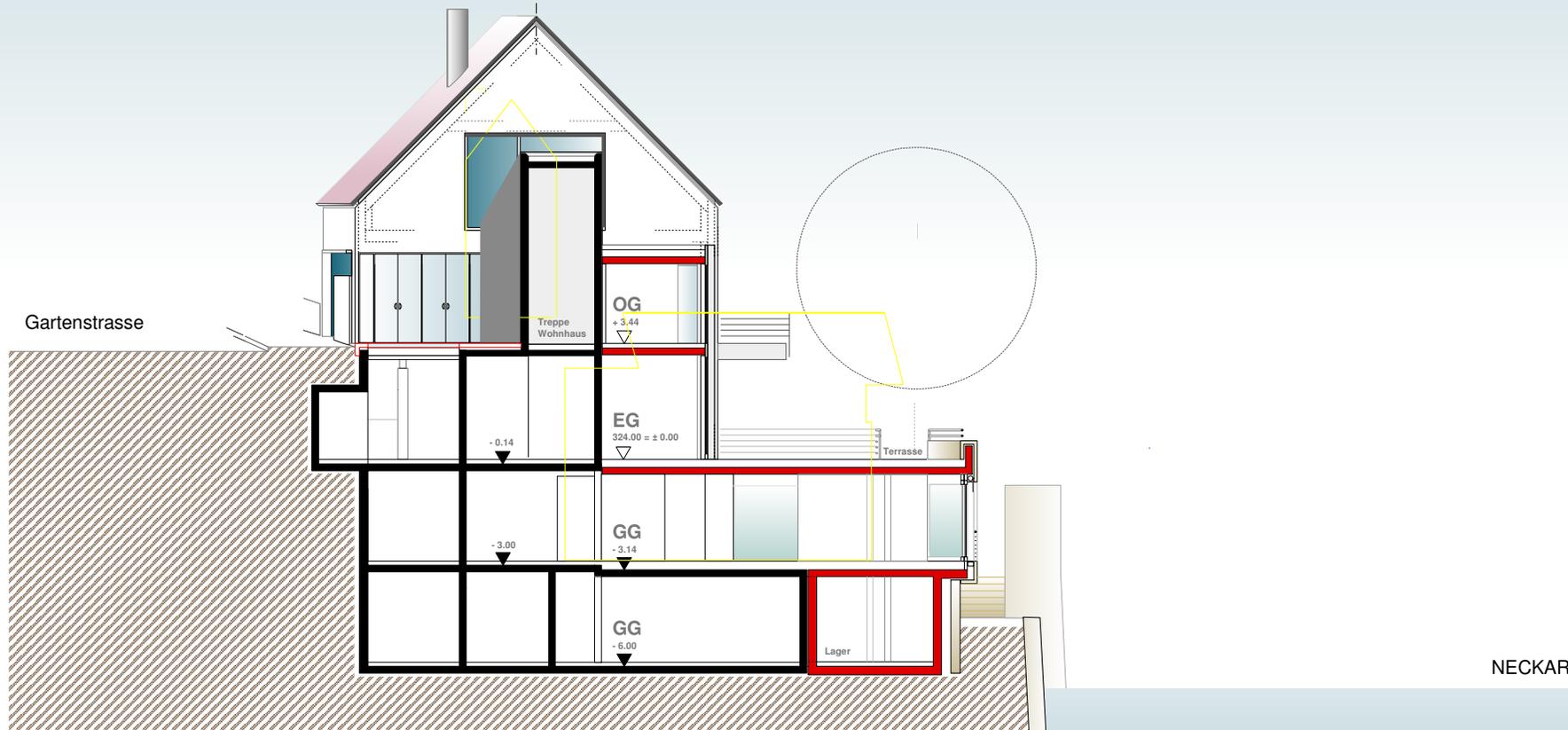
Bauherr:

Heinrich Fischer
Fischer's Brauhaus Mössingen
72116 Mössingen

Baugrundstück:

Gartenstraße 4
72074 Tübingen

Format A4/A2 Drucker 50-100



ANSICHT WEST

Textliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Flst. Nr. 512/1 und 512/4 (Neckarmüllerei)“

Der Bebauungsplan Nr. 391 Neckartor, rechtskräftig seit 14.06.1988 wird durch diesen Bebauungsplan überlagert und in dessen Geltungsbereich für unanwendbar erklärt.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 213 BauGB i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) i. V. m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2008 (GBl. S. 343) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 1 ff. BauNVO)

- (1) Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird als „Mischgebiet“ ausgewiesen.
- (2) In Anwendung von § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Nutzungen unzulässig:
 - Vergnügungsstätten
 - Tankstellen
 - Gartenbaubetriebe
- (3) In Anwendung von § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sexshops und ähnliche Einzelhandelsbetriebe sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe unzulässig.
- (4) In Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und bei Gebäuden mit Flachdach durch die maximale Gebäudehöhe (max. GH in m über NN.), bei Gebäuden mit geneigten Dächern durch die maximalen Trauf- und Firsthöhen (max. TH bzw. max. FH in m über NN.) entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt.
- (2) Oberer Bezugspunkt für die maximale GH ist die Attika (oberste Dachbegrenzung), für die maximale Traufhöhe ist der oberer Bezugspunkt der Schnittpunkt den Außenflächen des Daches mit der Außenwand und für die maximale Firsthöhe ist der obere Bezugspunkt der äußerste Dachabschluss.
- (3) Die maximale GH darf nur mit betriebsbedingten Aufbauten (z.B. Schornsteine, Aufzugschächte, Antennen) auf einer Fläche von max. 5% der Grundfläche des Daches um höchstens 1,20 m überschritten werden.

3. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Sofern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Firstrichtungspfeile eingetragen sind, sind diese maßgebend.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es wird offene Bauweise festgesetzt.

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Sie besitzen auch unterirdische Wirkung.
- (2) Das im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Geh- und Fahrrecht innerhalb der überbaubaren Fläche darf erst ab einer Höhe von 326,5 m ü NN mit baulichen Anlagen überbaut werden.
- (3) 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.
- (4) Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf auf einer Fläche von maximal 300 m² für eine Außengastronomie genutzt werden. Das Zubereiten von Speisen ist auf dieser Fläche unzulässig. Das Abspielen von Musik über Verstärkeranlagen und die Veranstaltung von Live-Musik ist ausnahmsweise zulässig. Auf der nicht überbaubaren Fläche sind außerdem Stützmauern zulässig, wie im Plan nachrichtlich dargestellt.

6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

- (1) Innerhalb der mit NA gekennzeichneten Fläche ist nur eine Nebenanlage mit einer transparenten Überdachung zulässig. Das Dach darf nur auf Stützen stehen, Wände oder Sichtschutzelemente sind unzulässig.
- (2) Weitere Nebenanlagen sind mit Ausnahme der in Nr. 7 genannten Anlagen und mit Ausnahme von Fahrradständern und Spielgeräten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

In der im zeichnerischen Teil mit St gekennzeichneten Fläche sind 2 offene Stellplätze zulässig. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Tiefgaragen sind unzulässig.

8. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete öffentliche Grünfläche ist gärtnerisch anzulegen. Sie soll der Öffentlichkeit als Aufenthaltsbereich dienen. Zulässig sind lediglich bauliche Anlagen, die dem Zweck als Aufenthaltsbereich oder der Modellierung des Geländes dienen.

9. Geh- und Fahrrechte

- (1) Das im zeichnerischen Teil eingetragene Gehrecht dient der Öffentlichkeit. Es soll eine Wegeführung zur öffentlichen Grünfläche entlang des Neckars sicherstellen.
- (2) Das im zeichnerischen Teil eingetragene Geh- und Fahrrecht dient der Pflege und der Andienung der Grundstücke. Das Gehrecht dient darüber hinaus der Öffentlichkeit.

10. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind *Aesculus hippocastanum* (Roskastanie) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine Abweichung bis zu 5 m von den genannten Standorten kann aus funktionalen Gründen zugelassen werden.

Die Bäume müssen 3 mal verpflanzt sein, einen Mindeststammumfang von 18-20 cm haben und 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.

11. Pflanzenerhaltungsgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Pflanzenerhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind artengleich durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Die Bäume müssen 3 mal verpflanzt sein, einen Mindeststammumfang von 18-20 cm haben und die Qualität der Pflanzen muss den Bestimmungen des BdB und der DIN 18916 entsprechen.

12. Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB)

Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

II. HINWEISE

1. Stadtbildsatzung

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gilt die Stadtbildsatzung in

der jeweils gültigen Fassung.

2. Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (§ 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg – DSchG).

3. Vorhaben- und Erschließungspläne

Die Vorhaben- und Erschließungspläne 1/10 bis 10/10 werden Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Tübingen, den 05.03.2009

Begründung

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

Anlass der Planung

Das Gebäude der Neckarmüllerei wurde 1990 basierend auf einem Wettbewerb erbaut und beinhaltet zwei Gaststätten: die Neckarmüllerei und die von der Gartenstraße aus erschlossene Gaststätte El Chico. Die Neckarmüllerei wurde 1996 mit einem Anbau versehen. 1996 wurde das Gebäude der Neckarmüllerei ausparzelliert und an den Pächter, Herrn Fischer aus Mössingen verkauft. Über sein Grundstück hinaus hat die Neckarmüllerei derzeit 250 m² 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 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. In enger Abstimmung mit dem Gestaltungsbeirat der Universitätsstadt Tübingen wurde daher eine neue Umbauplanung entwickelt, für die dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan Planungsrecht schaffen soll.

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.

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.

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.

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.

Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes existiert der Bebauungsplan „Neckartor“, rechtskräftig seit 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.

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 m². 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.

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. Grundsätzlich 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.

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 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 „Biergarten“. 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.

8.10 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.

Bodenordnung

Bodenordnende Verfahren sind nicht notwendig.

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.

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 im Durchführungsvertrag 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 Umgebungsbebauung mit keinen Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen ist. Auf den Störgrad der umgebenden Bebauung wird auch durch die Beibehaltung des Mischgebiets Rücksicht genommen.

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

Anlage 5

Verfahrens- und Datenübersicht			
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Flst. Nr. 512/1 und 512/4 (Neckarmüllerei)“			Gemarkung Tübingen
			Stadtgebiet / Stadtteil Stadtmitte
Baugebiet: MI			Gebietsgröße: 0,24 ha
Baugrundstücke: 2	Wohneinheiten: -	Gewerbeeinheiten: 2	Baudichte in E / ha
Sonstige Nutzung: -			Brutto: Netto:
Übereinstimmung mit FNP: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Anpassung im Wege der Berichtigung nach § 13 a BauGB			
<u>Anlass der Planung</u> Die Gaststätten Neckarmüllerei und El Chico sollen erweitert werden. Mit bestehendem Planungsrecht ist dies nicht mehr möglich, weswegen ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wurde.			
<u>Ziele und Zwecke der Planung:</u> Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten, unter Bereinigung bestehender städtebaulicher Mängel (Nebenanlagen, mangelhafte Anbindung der öffentlichen Grünfläche, mangelhafte Abgrenze von Biergarten und öffentlicher Grünfläche).			
Verfahren:			Zeitraum/Zeitpunkt
Aufstellungsbeschluss			28.01.2008
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Planauslage			14.07.2008 – 15.08.2008
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			07.07.2008
Auslegungsbeschluss			
Öffentliche Auslegung			
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			
Behandlung der Anregungen			
Satzungsbeschluss			
IN-KRAFT-TRETEN			