

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Planungsausschuss**

Zur Vorberatung im: **Ortsbeirat Mitte**

Betreff: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan
"Doblerstraße 21"
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und des Entwurfes der örtlichen
Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss**

Bezug: 36/2007

Anlagen: Bebauungsplanentwurf vom 13.06.2007 (Anlage 1)
Vorhaben- und Erschließungspläne Doblerstraße 21 vom 13.06.2007 (Anlage 2)
Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften vom 13.06.2007 (Anlage 3)
Begründung vom 13.06.2007 (Anlage 4)
Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 5)
Stellungnahme zur grünordnerischen Situation (1 x pro Fraktion)
Verschattungsstudie zum Neubau in der Doblerstraße 21 (1 x pro Fraktion)

Beschlussantrag:

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 13.06.2007 werden gebilligt und nach § 13 a Abs. 2 BauGB, § 13 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Ziel:

Neuordnung der Liegenschaften des Landratsamtes Tübingen an der Doblerstraße.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Das Landratsamt Tübingen hat im Frühjahr 2006 sein neues Verwaltungsgebäude in den Mühlbachäckern bezogen. Seither stehen die Gebäude Doblerstraße 13, 15 und 21 leer. Der Landkreis möchte die Liegenschaften einer neuen Nutzung zuführen und hat die Grundstücke an die GWG (Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft)/Kreisbaugesellschaft verkauft.

2. Sachstand

Der Gemeinderat hat am 05.02.2007 beschlossen, für das Flst. Nr. 925, Doblerstraße 21, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB aufzustellen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2 a BauGB aufgestellt. Für die Belange der Umwelt ist die Stellungnahme zur grünordnerischen Situation der Landschaftsarchitekten Stötzer + Stötzer maßgebend.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Informationsveranstaltung am 28.02.2007 sowie einer Planaufgabe in der Zeit vom 19.02.2007 bis 09.03.2007 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB am 13.02.2007 frühzeitig beteiligt.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (es gingen 3 Stellungnahmen ein) und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Wesentlichen folgende Stellungnahmen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan vorgebracht:

2.1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Abstandsflächen

Die Öffentlichkeit fordert, dass die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Einhaltung der Abstandsflächen ist Teil des Baugenehmigungsverfahrens.

Im Bebauungsplan wird eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise festgelegt, in der bestimmt wird, inwieweit an die Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf. Der Mindestgrenzabstand von 2,50 m wird damit in alle Richtungen eingehalten. Die Abstandsflächen ergeben sich aus der festgesetzten Baugrenzen sowie durch die definierten Baukörper und das Sockelgeschoss. Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung ist sichergestellt. Brandschutzrechtliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Kerngebiet

Seitens der Öffentlichkeit bestehen Bedenken gegen die Ausweisung als Kerngebiet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Plangebiet soll, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, ein Bürogebäude für Verwaltungs- und Dienstleistungsnutzung, das u. a. voraussichtlich von der Staatsanwaltschaft genutzt wird, realisiert werden. Entsprechend dieser städtebaulichen Zielsetzung, die auch in Kombination mit der Zielsetzung der Bebauung entlang der Doblerstraße 13-17 als städtebauliches Ensemble zu sehen ist, wird der Planbereich verbindlich als Mischgebiet festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden im Bebauungsplan ausgeschlossen und sind damit nicht zulässig.

Hangsicherung

Gefordert wird, das Thema Hangsicherung während der Bauausführung zu konkretisieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hangsicherung betrifft das Baugenehmigungsverfahren. Aufgrund der topographischen Besonderheit des Grundstücks sind entsprechende Hangsicherungsmaßnahmen vorzusehen. Diese sind im Objektverlauf durch eine geologische Betreuung sicherzustellen.

Verschattung der Brunnenstraße durch den Neubau Doblerstraße 21

Befürchtet wird, dass durch den Neubau Doblerstraße 21 die Gebäude in der Brunnenstraße 4, 6 und 8 verschattet werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund der Stellungnahme wurde eine Verschattungsstudie in Auftrag gegeben, die die Verschattung im Bestand wie auch die Verschattung, die durch den Neubau hervorgerufen wird, zu unterschiedlichen Sonnenständen (21.12., 21.03. und 21.06.) aufzeigt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass durch die steile Hanglage die Wohngebäude in der Brunnenstraße im Winter alleine durch den Hang verschattet werden. Im Frühjahr und Herbst findet eine partielle Verschattung der Wohngebäude sowohl durch das Bestandsgebäude als auch durch den Neubau statt. Durch den starken Baumbewuchs wird ebenfalls eine Verschattung hervorgerufen. Im Sommer erfolgt aufgrund des hohen Sonnenstandes keine Verschattung der Wohngebäude durch den Neubau. Nur vereinzelt werden von größeren Bäumen Schatten auf die Häuser in der Brunnenstraße geworfen. Auch durch die geringfügig größere Verschattung des Neubaus bleibt für die Gebäude in der Brunnenstraße 4, 6 und 8 eine ausreichende Belichtung und Besonnung sichergestellt.

2.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Regierungspräsidium Tübingen (19.02.2007)

Das Regierungspräsidium regt an, folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) gemacht werden, ist die Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz für Baden-Württemberg) wird verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Deutsche Telekom AG (22.02.2007)

Hingewiesen wird, dass zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude ein Anschluss an das vorhandene Telekommunikationsnetz erforderlich wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anschlüsse sind in der Planung berücksichtigt.

Vermögen und Bau Baden-Württemberg (07.03.2007)

Da die vorgesehene Bebauung zum Teil mit geringem Abstand entlang der Grenze zum landeseigenen Grundstück verläuft, könne eine Gefährdung des Grundstücks mit Bauten und Bepflanzung nicht ausgeschlossen werden. Deshalb werden entsprechende Hangsicherungsmaßnahmen gefordert.

Mit den Höhen des neuen Baukörpers ist das Land einverstanden, allerdings dürfen diese Höhe in keinem Fall überschritten werden, auch nicht durch irgendwelche, wenn auch untergeordneten Bauteile.

Gefordert wird eine Begrünung der Dachfläche.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hangsicherung betrifft das Baugenehmigungsverfahren. Aufgrund der topographischen Besonderheit des Grundstücks sind entsprechende Hangsicherungsmaßnahmen vorzusehen. Diese sind im Objektverlauf durch eine geologische Betreuung sicherzustellen.

Die Höhen der Baukörper werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Sie sind als maximale Höhe anzusehen und dürfen lediglich durch betriebsbedingte Aufbauten (z.B. Schornsteine, Aufzugschächte, Antennen) auf einer Fläche von max. 5% der Grundfläche des Daches sowie mit Solaranlagen bis zu 1,20 m überschritten werden.

Als örtliche Bauvorschrift wurde in den Bebauungsplan die gestalterische Regelung aufgenommen, dass die Dachflächen des Gebäudes mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Gesamtaufbau von 15 – 18 cm zu begrünen ist.

3. Lösungsvarianten

Keine.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

6. Anlagen

Bebauungsplanentwurf vom 13.06.2007 (Anlage 1)

Vorhaben- und Erschließungspläne Doblerstraße 21 vom 13.06.2007 (Anlage 2)

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften vom 13.06.2007 (Anlage 3)

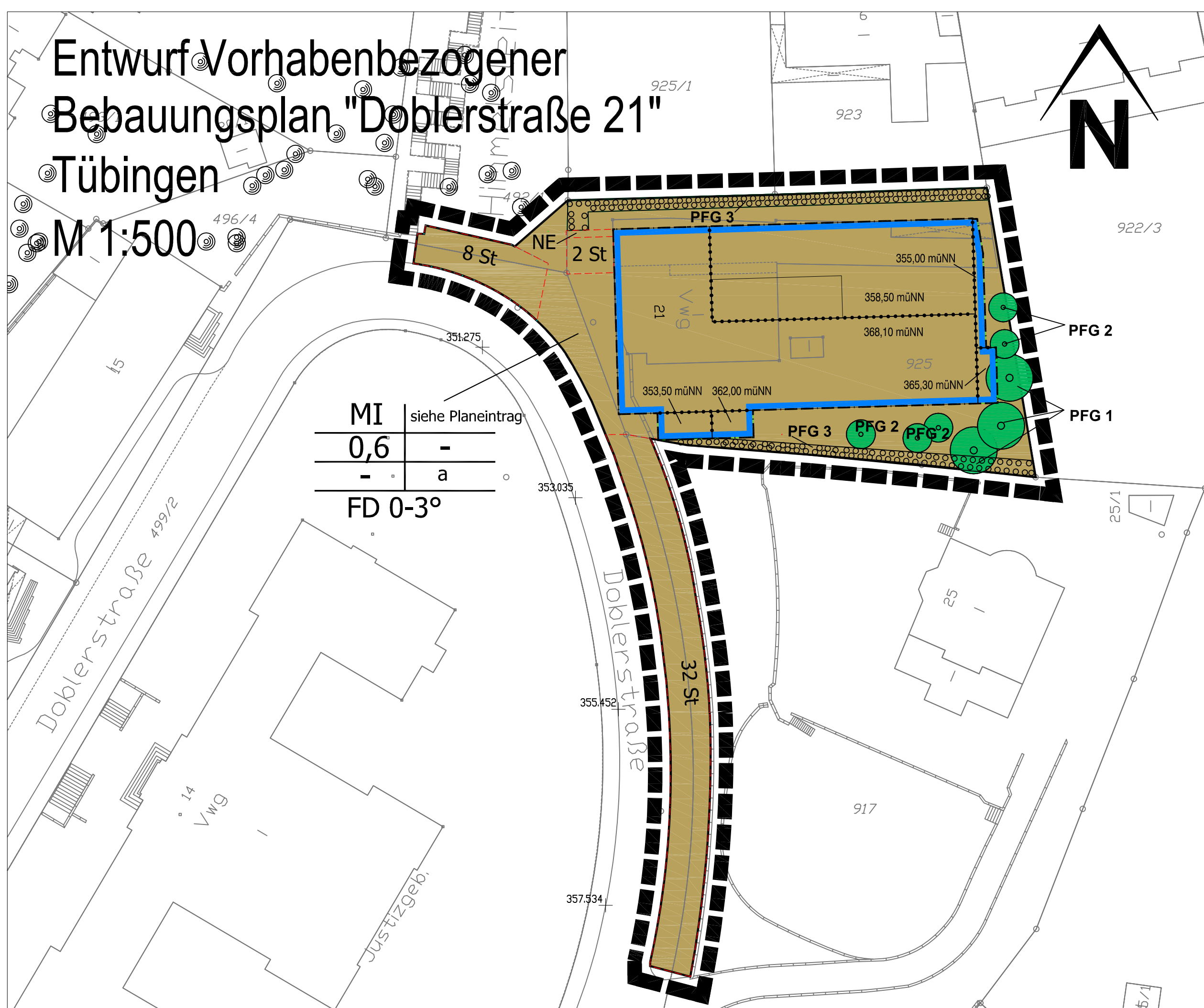
Begründung vom 13.06.2007 (Anlage 4)

Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 5)

Stellungnahme zur grünordnerischen Situation (1 x pro Fraktion)

Verschattungsstudie zum Neubau in der Doblerstraße 21 (1 x pro Fraktion)

Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Doblerstraße 21" Tübingen M 1:500



MI	siehe Planeintrag
0,6	-
-	a
FD	0-3°

Zeichenerklärung

MI

Mischgebiet

Nutzungsschablone

Baugebiet	Gebäudehöhe max.HdA
Grundflächenzahl	-
-	Bauweise

Dachform

ü NN	zulässige Gebäudehöhe oder Geländehöhe in Meter über Meereshöhe
a	abweichende Bauweise
FD	Flachdach
-	Baugrenze

ST

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze/ Nebenanlagen

NE

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

PFG 1

Pflanzgebiet für Bäume, PFG 1

PFG 2


Pflanzgebiet für Sträucher und Strauchgruppen, PFG 2

PFG 3

Pflanzgebiet für Bodendeckern im Böschungsbereich und zur Hangsicherung, PFG 3

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

**Tübingen**
Universitätsstadt


Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Stadtplanungsamt

Doblerstraße 21
Tübingen

Plan Nr. :

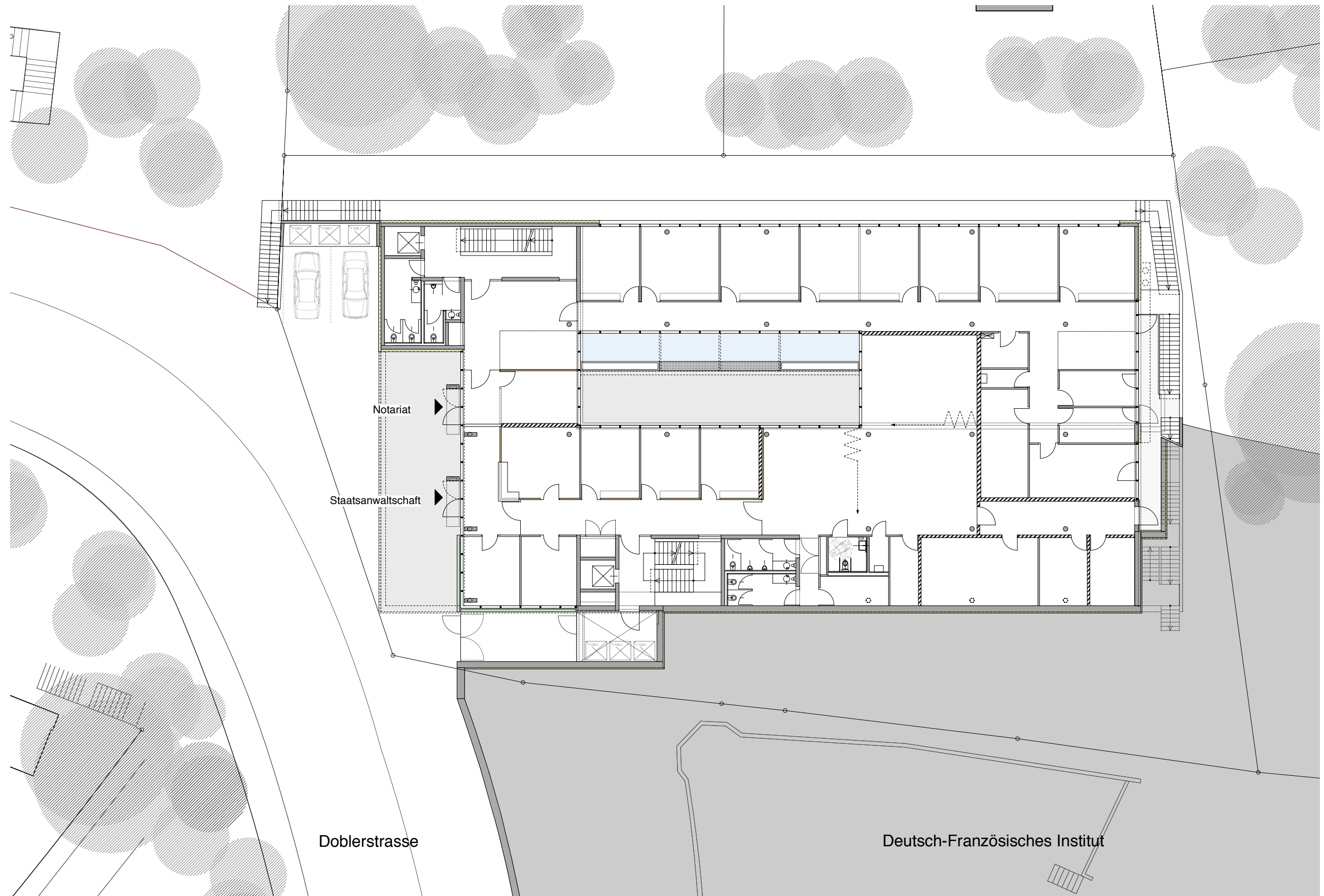
Tübingen, 13.06.2007



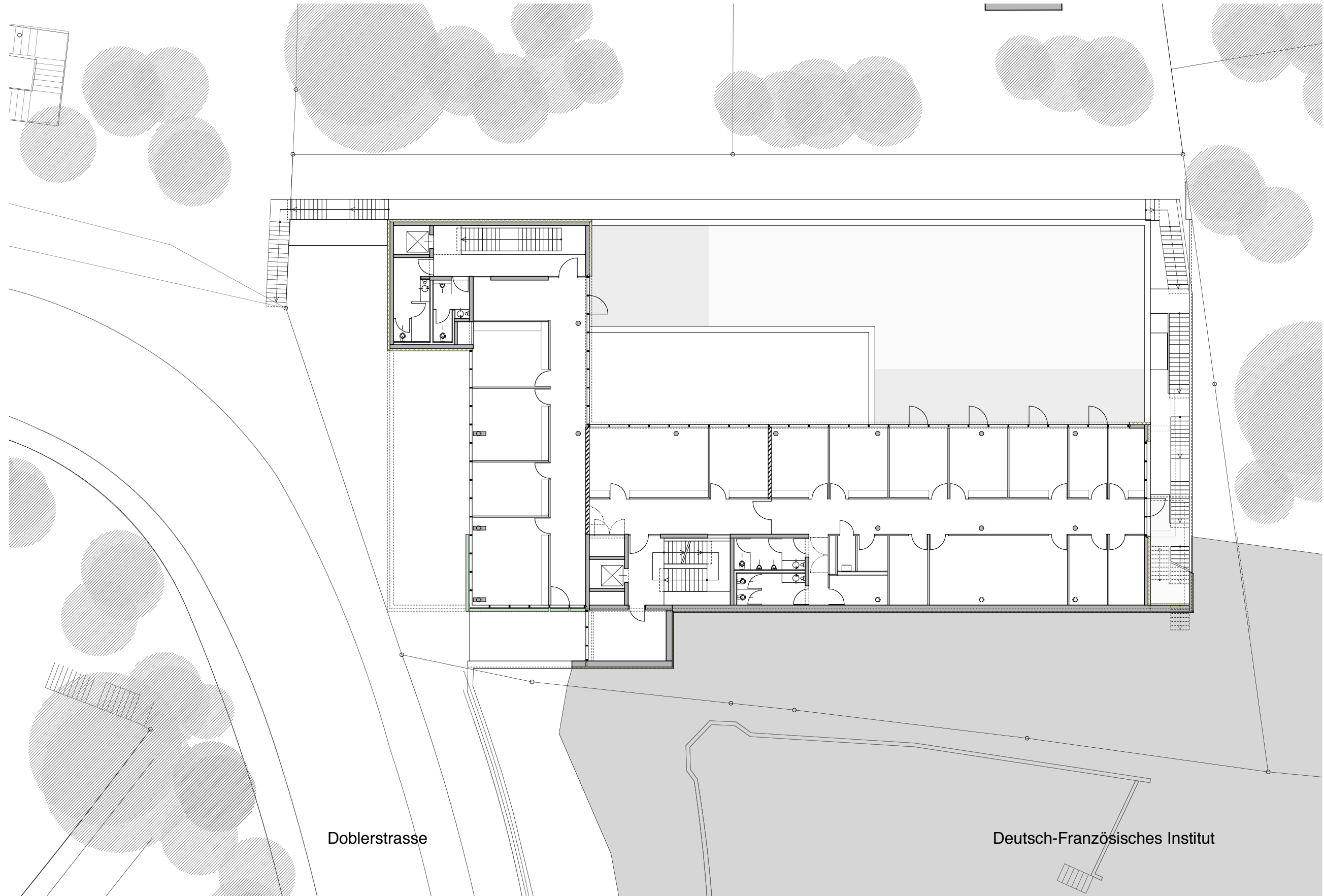
Ulla Schreiber
Baubürgermeisterin

Angela Weiskopf
Stadtplanungsamt

Himmelsleiter



Himmelsleiter



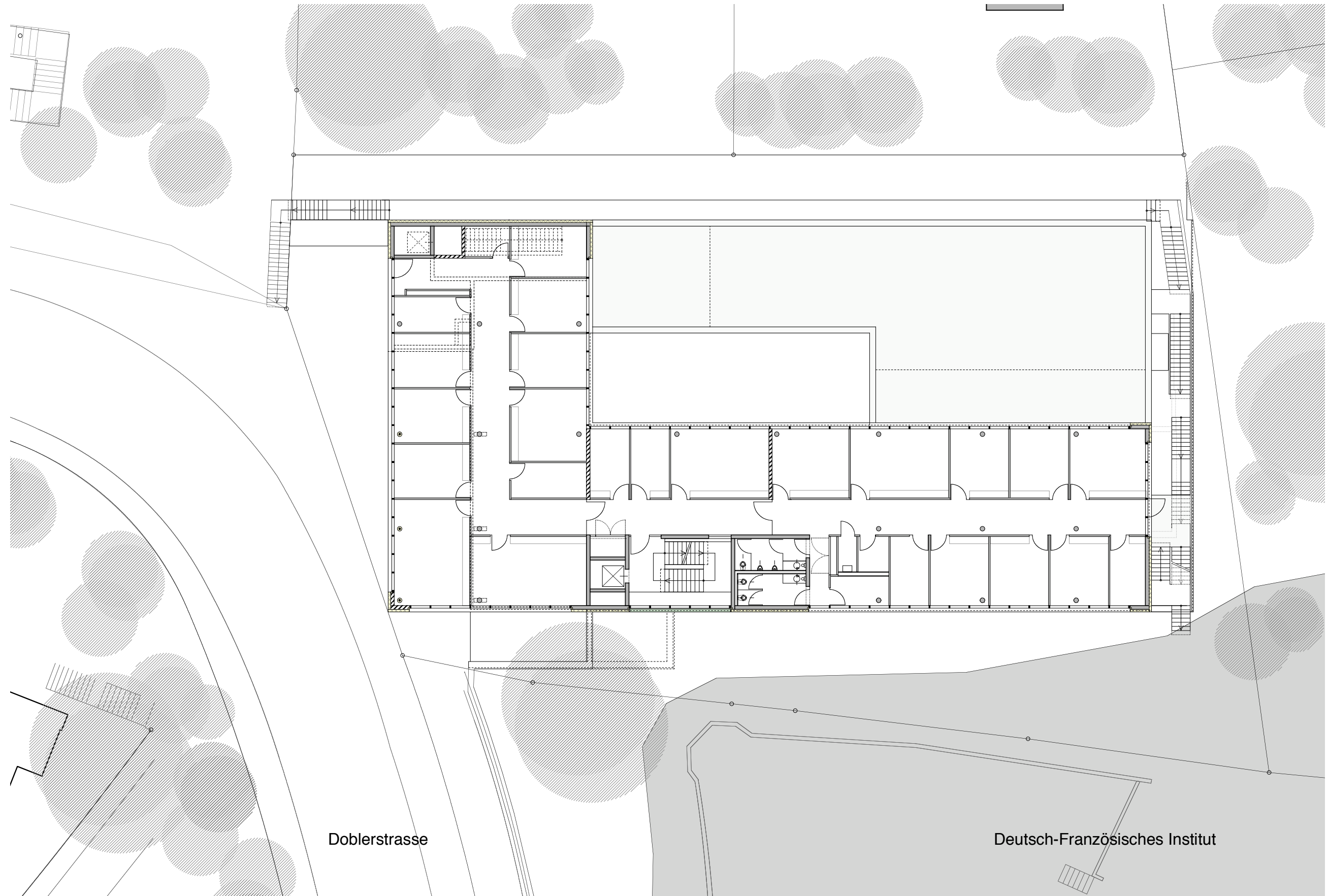
Doblerstrasse 21

Grundriss E1 M 1:250 _ 2 / 13

13.06.2007

Auer + Weber + Assoziierte GmbH Haussmannstrasse 103A 70188 Stuttgart

Himmelsleiter

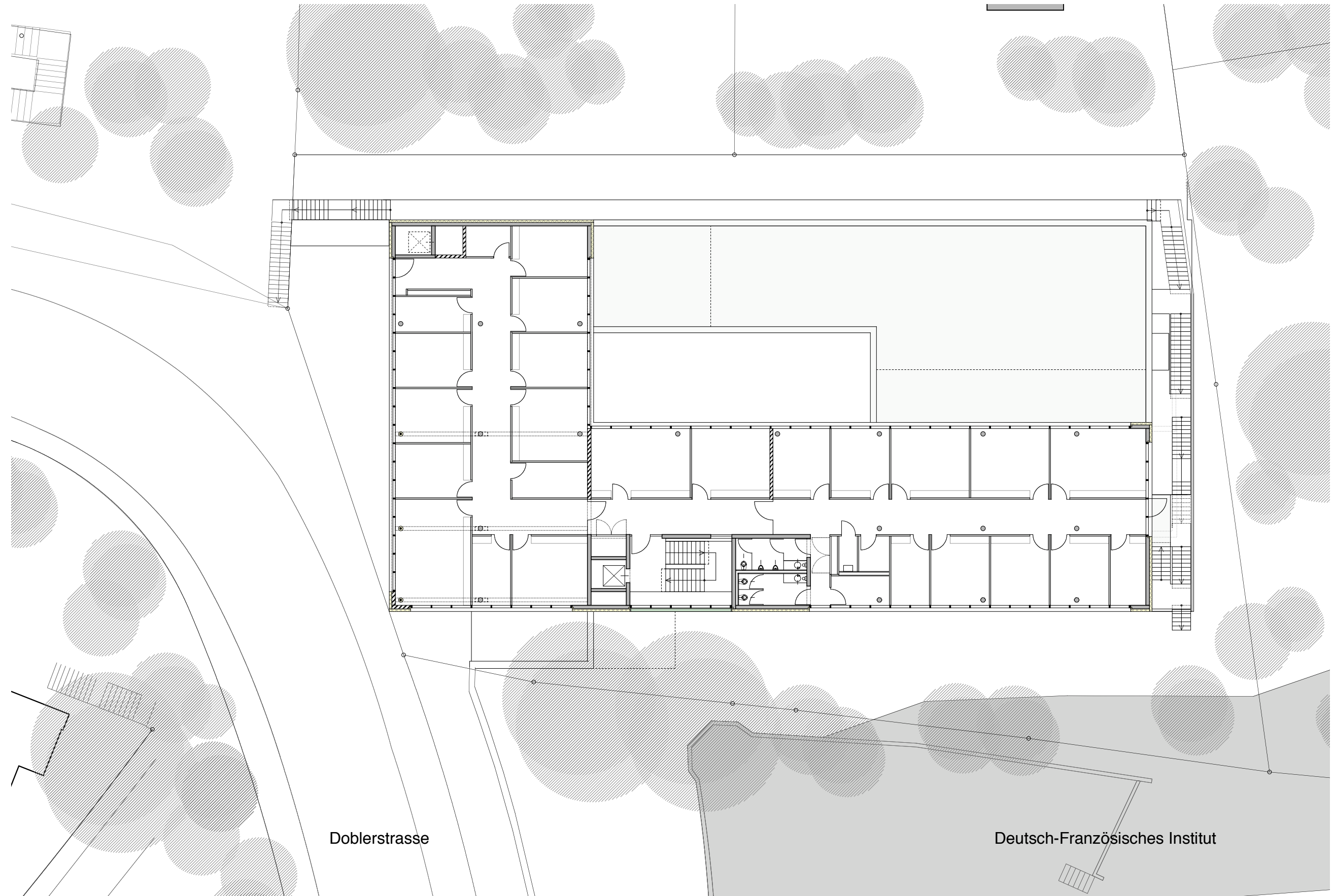


Doblerstrasse 21

Grundriss E2 M 1:250 _ 3 / 13

Auer + Weber + Assoziierte GmbH Haussmannstrasse 103A 70188 Stuttgart
13.06.2007

Himmelsleiter



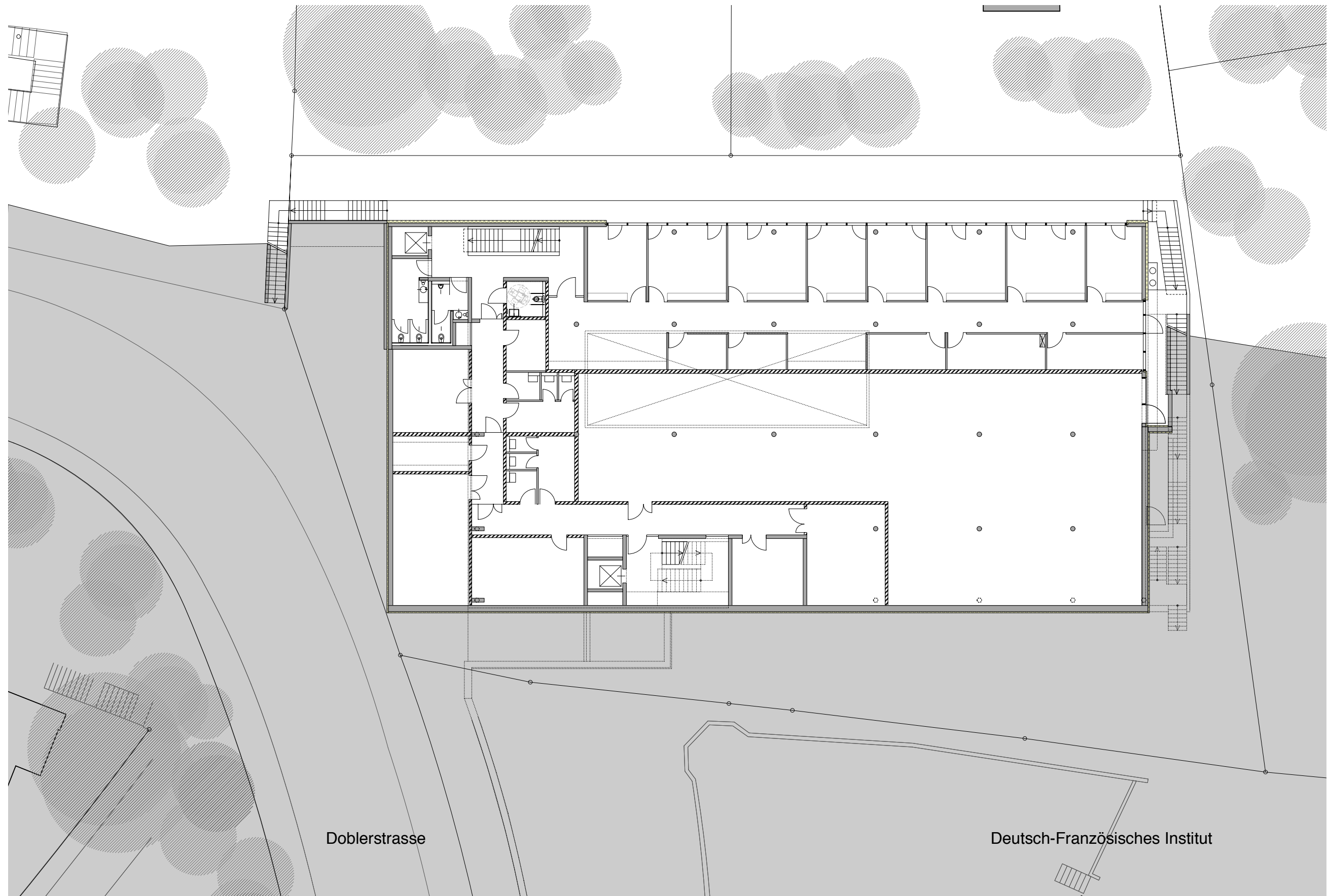
Doblerstrasse

Deutsch-Französisches Institut

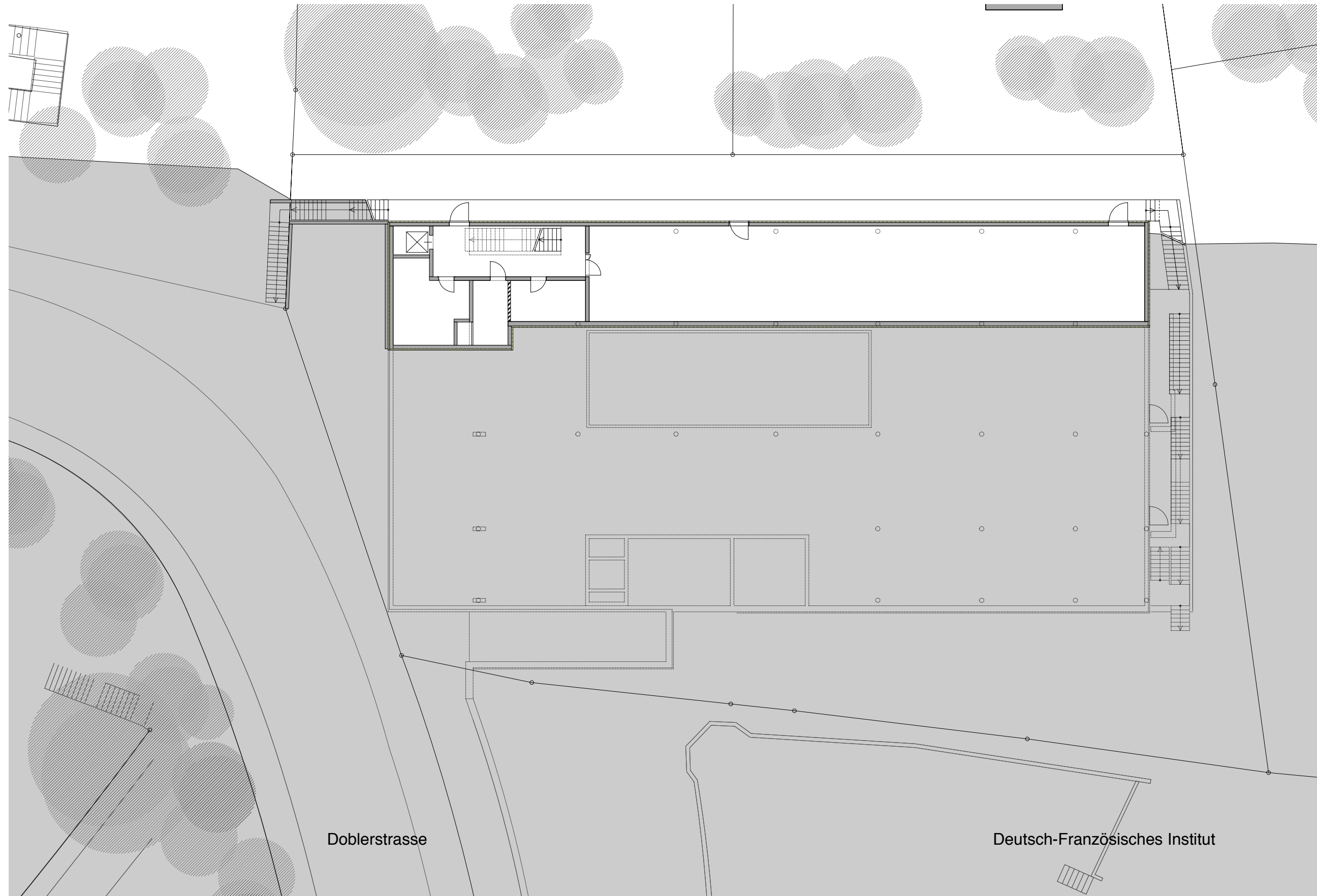
Doblerstrasse 21

Grundriss E3 M 1:250 _ 4 / 13

Auer + Weber + Assoziierte GmbH Haussmannstrasse 103A 70188 Stuttgart
13.06.2007



Himmelsleiter

















Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Doblerstraße 21“

Sämtliche innerhalb des Geltungsbereiches dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehenden bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften werden durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan überlagert und in dessen Geltungsbereich für unanwendbar erklärt.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (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 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), 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. 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) In Anwendung von § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Nutzungen ausgeschlossen:
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten

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 die maximale Höhe der baulichen Anlagen (max. HbA in m über NN.) bestimmt. Oberer Bezugspunkt ist die Attika (oberste Dachbegrenzung). Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- (2) Die maximal zulässige Gebäudehöhe (max. HbA) darf nur mit betriebsbedingten Aufbauten (z.B. Schornsteine, Aufzugsschächte, Antennen) auf einer Fläche von max. 5% der Grundfläche des Daches um höchstens 1,20 m überschritten werden.
- (3) Die maximal zulässige Gebäudehöhe (max. HbA) darf durch Solaranlagen bis zu 1,20 m überschritten werden.
- (4) Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO wird die Grundflächenzahl durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bis auf 0,85 erhöht, um eine Fortführung des öffentlichen Straßenraums bis an den Hausgrund entsprechend den Vorhaben- und Erschließungsplänen zu ermöglichen.

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

- (1) Entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise festgesetzt. Die Abstandsflächen ergeben sich aus der festgesetzten Baugrenze sowie durch die im zeichnerischen Teil als Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen gekennzeichneten Flächen.
- (2) Es wird festgesetzt, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf:
 - Entlang der Doblerstraße darf das Gebäude bis an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.
 - An der nördlichen Grundstücksseite darf das Gebäude bis zu 4,00 m an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.
 - An der östlichen Grundstücksgrenze darf das Gebäude im nördlichen Teil bis zu 2,50 m, im südlichen Teil bis zu 4,30 m an die Grundstücksgrenze herangebaut werden. Die Treppenanlage darf bis auf 2,50 m an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.
 - An der südlichen Grundstücksgrenze darf das Gebäude bis zu 2,50 m an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.

4. Überbaubare Grundstücksfläche, Höhenlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB, § 23 BauNVO)

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt.
- (2) Die einzelnen Baukörper werden durch Höhenfestsetzungen definiert.

5. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind nur in den im zeichnerischen Teil hierfür ausgewiesenen Bereichen und entsprechend den Darstellungen in den Vorhaben- und Erschließungsplänen zulässig. Garagen und Tiefgaragen sind nicht zulässig.

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

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der im zeichnerischen Teil für Nebenanlagen ausgewiesenen Bereiche entsprechend den Darstellungen in den Vorhaben- und Erschließungsplänen zulässig.

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

- (1) Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit PFG 1 gekennzeichneten Standorten sind Bäume entsprechend der Pflanzenliste 1 (Hinweise) zu pflanzen.
- (2) Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit PFG 2 gekennzeichneten Standorten sind Sträucher und Strauchgruppen entsprechend der Pflanzenliste 2 (Hinweise) zu pflanzen.
- (3) In den beiden Bereichen des PFG 3 sind ca. 5 Bodendecker pro m² Fläche entsprechend Pflanzenliste 3 (Hinweise) zu pflanzen. Innerhalb des PFG 3 sind ca. 20 Sträucher und Strauchgruppen entsprechend der Pflanzenliste 4 (Hinweise) zu pflanzen.
- (4) Die Pflanzung von Nadelgehölzen und Ziergehölzen ist nicht zulässig.

- (5) Aus funktionalen oder betrieblichen Gründen ist eine Verschiebung der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Standorte um bis zu 3,00 m zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895), werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

1. Dachgestaltung

- (1) Maßgebend ist die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Dachform und Dachneigung.
- (2) Die Dachflächen des Gebäudes sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Gesamtaufbau von 15 – 18 cm zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen mit Solaranlagen und Flächen für betriebsbedingte Aufbauten.

2. Solaranlagen

Solaranlagen müssen mindestens 0,75 m von der Attika bzw. Traufe eingerückt werden.

3. Fassadengestaltung

Die Fassaden sind entsprechend den Vorhaben- und Erschließungsplänen zu gestalten.

4. Stellplätze

- (1) Die beiden Stellplätze im westlichen Teil des Grundstücks sind als asphaltierte Stellplatzflächen herzustellen.
- (2) Die Stellplätze entlang der Doblerstraße (Kennzeichnung im zeichnerischen Teil 8+32) sind in wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Flächen außerhalb von Zufahrten, Zugängen und Stellplätzen sind gärtnerisch anzulegen.

6. Werbeanlagen, Automaten

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind an der Gebäudefassade bis zu einer Größe von 8 m² zulässig.
- (3) Freistehende Werbeanlagen sind mit einer max. Größe von 2 m² direkt im Eingangsbereich (Eingang zu den Nutzungseinheiten) zulässig.
- (4) Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung.

(5) Automaten sind nicht zulässig.

7. Aufschüttungen, Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur insoweit zulässig, als sie der Realisierung des in den Vorhaben- und Erschließungsplänen dargestellten Vorhabens dienen.

HINWEISE

Pflanzenlisten zu den festgesetzten Pflanzgeboten

Pflanzenliste 1

Quercus robur	–	Stieleiche
Acer pseudplatanus	–	Bergahorn
Carpinus betulus	–	Hainbuche

Pflanzenliste 2

Corylus avellana	–	Haselnuss
Cornus mas	–	Kornelkirsche
Acer campestre	–	Feld-Ahorn

Pflanzenliste 3

Hedera helix	–	Gewöhnlicher Efeu
Vinca major	–	Immergrün

Pflanzenliste 4

Rosa canina	–	Hundsrose
Rosa rugosa	–	Apfelrose
Sambucus nigra	–	Schwarzer Holunder
Rosa rubiginosa	–	Weinrose
Rubus idaeus	–	Echte Himbeere
Rubus fruticosus	–	Brombeere
Cornus sanguinea	–	Roter Hartriegel
Corylus avellana	–	Haselnuss
Viburnum opulus	–	Gewöhnlicher Schneeball

Vorhaben- und Erschließungspläne

Die Vorhaben- und Erschließungspläne 1/13 bis 13/13 werden Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Bodendenkmale

Im Zuge der Baumaßnahmen können archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) gemacht werden. Sollten bisher unbekannte archäologische Fundstellen entdeckt werden, ist die Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz für Baden- Württemberg) wird verwiesen.

Hangsicherung

Aufgrund der topographischen Besonderheit des Grundstücks sind entsprechende Hangsicherungsmaßnahmen vorzusehen. Diese sind im Objektverlauf durch eine geologische Betreuung sicherzustellen.

Unterirdische Stollenanlage

Auf dem Grundstück befindet sich eine unterirdische Stollenanlage.

Tübingen, den 13.06.2007

Begründung

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Doblerstraße 21“

1. Anlass der Planung

Das Landratsamt Tübingen hat im Frühjahr 2006 das neue Verwaltungsgebäude in den Mühlbachäckern bezogen. Seither stehen die drei Gebäude des ehemaligen Landratsamtes Doblerstraße 13, 15 und 21 leer. Der Landkreis möchte die Liegenschaften einer neuen Nutzung zuführen und hat die Grundstücke an die GWG (gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft)/ Kreisbaugesellschaft verkauft. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan sollen die Liegenschaften des ehemaligen Landratsamtes Tübingen an der Doblerstraße neu geordnet werden.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Verwaltung hatte in enger Abstimmung mit dem Landratsamt die Eckpunkte für die städtebauliche Neuordnung festgelegt. Grundlage dazu stellten die aus der Stadtplanung entwickelten Höhenbegrenzungen für eine neue Bebauung, sowie die städtebaulichen Konzepte der beiden Architekturbüros Auer+Weber+Architekten (Stuttgart) und Allmann Sattler Wappner (München) dar. Auf dieser Basis hat das Landratsamt, unterstützt durch die Firmen Südbau und Drees & Sommer ein Erwerberauswahlverfahren durchgeführt. Das Bewertungsgremium, in dem auch Vertreter des Tübinger Gemeinderats und der Stadtverwaltung beteiligt waren, empfahl am 20.10.2005 einstimmig das Konzept GWG/Kreisbaugesellschaft (Entwurf des Stuttgarter Architekturbüros Auer+ Weber+Assoziierte) der weiteren Planung zu Grunde zu legen. Die GWG und die Kreisbaugesellschaft haben die Grundstücke zwischenzeitlich erworben.

Auf den Grundstücken Doblerstraße 13+15 (Flst. Nr. 496/1, 496/4) sollen drei Wohn- und Geschäftsgebäude (Doblerstraße 13-17) entstehen, auf dem Grundstück Doblerstraße 21 (Flst. Nr. 925) ein Bürogebäude für Verwaltungs- und Dienstleistungsnutzung (voraussichtliche Nutzung: Staatsanwaltschaft und Bürofläche).

Die Gebäude Doblerstraße 13-17 sowie Doblerstraße 21 sollen als städtebauliches Ensemble verstanden werden.

3. Vorhabensbeschreibung

Das Grundstück Doblerstraße 21 ist geprägt durch einen steil in Richtung Brunnenstraße abfallenden Nordwesthang.

Zwei parallel zu den Höhenlinien verlaufende Nord-Süd orientierte Gebäudeflügel mit bergseits vier und talseits zwei Vollgeschossen stehen auf einer gemeinsamen Sockelplatte und werden zur Doblerstraße in einem Kopfbaukörper miteinander verbunden. Dadurch entsteht eine in der Höhenentwicklung abgestufte Bebauungsstruktur, die die Zugangssituation von der Doblerstraße klar markiert und eine Gebäudenutzung in Westrichtung ermöglicht.

Ein zentrales vertikales Erschließungselement, an der Südseite platziert, sowie ein Wechselspiel aus offenen und geschlossenen Fassadenbereichen strukturieren die Gebäudebereiche und ermöglichen eine formale und maßstäbliche Verwandtschaft zu den benachbarten Wohn- und Geschäftshäusern der unteren Doblerstraße.

Die Zufahrt zur Anlieferung und zu den zentralen Archiven/Registaturen dient als Bindeglied zwischen der neuen Bebauung und der anschließenden etwa geschosshohen Grundstücksmauer der Nachbarbebauung.

Für das terrassierte Gebäude wird eine ausschließliche Büro-/Dienstleistungsnutzung vorgesehen.

Über einen zur Doblerstraße ausgerichteten, in das Gebäudevolumen zweigeschossig eingeschnittenen Vorzone betreten Benutzer und Besucher die Foyerbereiche der zwei organisatorisch getrennten Nutzungseinheiten Staatsanwaltschaft und Bürofläche.

Die Bürogebäude im Erdgeschoss sind nach Norden Richtung Brunnenstraße bzw. zu einem Innenhof orientiert. Dunkelräume zur Hangseite werden durch Nebenräume belegt.

4. Planbereich

Der Planbereich wird begrenzt,

- im Norden durch die Grundstücke Brunnenstraße 4 und 6,
- im Osten durch das Grundstück Brunnenstraße 8,
- im Süden durch das Grundstück Doblerstraße 25 und 25/1,
- im Westen durch die Himmelsleiter (Flst. Nr. 492/1) und die Doblerstraße

5. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 11.05.2007 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ dargestellt. Die geplante Nutzung des Bebauungsplans „Doblerstraße 21“ weicht damit von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Entsprechend § 13 a BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung in die Darstellung als gemischte Baufläche angepasst.

6. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der seit dem 31.03.1995 rechtskräftige Bebauungsplan „Nordwestlicher Österberg“. Der Bebauungsplan weist das Grundstück als Fläche für den Gemeinbedarf, im rückwärtigen Bereich als Mischgebiet und private Grünfläche aus. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Doblerstraße 21“ überlagert den Bebauungsplan „Nordwestlicher Österberg“. Der Bebauungsplan wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Doblerstraße 21“ für unanwendbar erklärt.

7. Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Es handelt sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, weil dem bereits bebauten Bereich des alten Landratsamtes eine neue Nutzung mit veränderter städtebaulicher Zielsetzung zugeführt werden soll. Die Gesamtgrundstücksflächen der Vorhabenbezogenen Bebauungspläne mit Vorhaben- und Erschließungsplänen „Doblerstraße 13-17“ und „Doblerstraße 21“, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, betragen ca. 5.437 m² (Doblerstraße 13-17: 2.708 m², Doblerstraße 21 incl. der zu erwerbenden Fläche im Bereich der Himmelsleiter und der Stellplatzflächen entlang der Doblerstraße: 2.729 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.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellung, im Planbereich ein Bürogebäude für Verwaltungs- und Dienstleitungsnutzung (voraussichtliche Nutzung Staatsanwaltschaft und Bürofläche) zu realisieren, als Mischgebiet ausgewiesen. Nach § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. Wegen der erheblichen Verkehrsbelastung werden Einzelhandelsbetriebe wie auch Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen wie auch Vergnügungsstätten fügen sich städtebaulich nicht in das Gebiet ein und werden auch wegen ihres störenden Charakters ausgeschlossen.

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 ist die Attika (oberste Dachbegrenzung). Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf mit betriebsbedingten Aufbauten wie z.B. Schornsteinen, Aufzugsschächten und auf einer Fläche von max. 5% der Grundfläche des Daches sowie mit Solaranlagen um höchstens 1,20 m überschritten werden.

Die maximalen Gebäudehöhen für die Doblerstraße 13-17 wurden unter Einbeziehung der Umgebungsbebauung sowie unter besonderer Berücksichtigung des Justizgebäudes aus der Stadtplanung entwickelt. Sie waren auch Grundlage des durchgeführten Erwerberauswahlverfahrens (vgl. Punkt Ziele und Zwecke der Planung). Die Bebauung Doblerstraße 13-17 und die Bebauung Doblerstraße 21 stellen ein städtebauliches Ensemble dar. Die Höhen dürfen zur Unterbringung von betriebsbedingten Aufbauten über eine begrenzte Fläche hinweg (5% der Grundfläche des Daches) bzw. durch Solaranlagen bis zu 1,20 m überschritten werden. Die Höhenfestsetzungen ermöglichen eine 4-geschossige Bebauung entlang der Doblerstraße.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl soll die Versiegelung der Böden begrenzt werden. Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird im Bebauungsplan bestimmt, dass die Grundflächenzahl von 0,6 durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bis auf 0,85 erhöht werden kann, um die städtebaulich gewünschte Erweiterung bzw. Fortführung des öffentlichen Straßenraums bis an den Hausgrund zu ermöglichen.

8.3 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise festgesetzt. Die Abstandsflächen ergeben sich aus der festgesetzten Baugrenze sowie durch die im zeichnerischen Teil als Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen gekennzeichneten Flächen. Der Mindestgrenzabstand von 2,50 m ist einzuhalten.

Im Bebauungsplan wird detailliert festgesetzt, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf.

Entlang der Doblerstraße darf das Gebäude bis an die Grundstücksgrenze herangebaut werden. An der nördlichen Grundstücksseite darf das Gebäude bis zu 4,00 m an die Grundstücksgrenze herangebaut werden. An der östlichen Grundstücksgrenze darf das Gebäude im nördlichen Teil bis zu 2,50 m, im südlichen Teil bis zu 4,30 m an die Grundstücksgrenze herangebaut werden. Die Treppenanlage darf bis auf 2,50 m an die Grundstücksgrenze herangebaut werden. An der südlichen Grundstücksgrenze darf das Gebäude bis zu 2,50 m an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.

Die Abstandsflächen in der Umgebungsbebauung entlang der Wilhelmstraße (Wilhelmstraße 2-22) und der Doblerstraße (Doblerstraße 1-10) wurden untersucht. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass auch in der Umgebung der geplanten Neubebauung gebietstypisch eine abweichende Bauweise im

Sinne einer offenen Bauweise vorliegt. Die nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg erforderlichen Abstandsflächen vor Außenwänden von Gebäuden werden in Teilen des Gebiets sowohl unter Annahme eines Mischgebiets (Abstandsflächenfaktor 0,6; Nachbarschützender Faktor 0,4) als auch eines Kerngebiets (Abstandsflächenfaktor 0,4; Nachbarschützender Faktor 0,2) nicht eingehalten. Sowohl die vorderen, rückwärtigen als auch die seitlichen Grenzabstände werden in Teilen unterschritten. Zum Teil wird sogar der Mindestgrenzabstand von 2,50 m unterschritten.

Das Gebäude Doblerstraße 21 hält zur nördlichen Grundstücksgrenze im vorderen Bereich den Faktor 0,2, im hinteren Bereich den Faktor 0,4 ein. Zur östlichen Grundstücksgrenze hin beträgt der Abstandsflächenfaktor 0,35 bzw. 0,4. Zum Grundstück des französischen Instituts wird der Faktor 0,4 im hinteren Bereich und 0,23 im vorderen Bereich (zur Doblerstraße hin) eingehalten. Zur Doblerstraße hin hält das Gebäude den Faktor 0,4 ein.

Durch die abweichende Bauweise, in der auch definiert wird, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf, werden nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt, insbesondere wird eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Nachbargebäude sichergestellt. Brandschutzrechtliche Belange werden nicht berührt.

Mit der gebietstypisch, abweichenden Bauweise wird sowohl auf das städtebauliche Ensemble Doblerstraße 13-17 und Doblerstraße 21 als auch auf die vorhandene Topografie Bezug genommen. Die Bebauung fügt sich städtebaulich in die vorhandene Bebauung ein.

Bezüglich der Verschattungssituation in der Brunnenstraße wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die steile Hanglage die Wohngebäude in der Brunnenstraße im Winter alleine durch den Hang verschattet werden. Im Frühjahr und Herbst findet eine partielle Verschattung der Wohngebäude sowohl durch das Bestandsgebäude als auch durch den Neubau statt. Durch den starken Baumbewuchs wird ebenfalls eine Verschattung hervorgerufen. Im Sommer findet aufgrund des hohen Sonnenstandes keine Verschattung der Wohngebäude statt. Nur vereinzelt werden von größeren Bäumen Schatten auf die Häuser in der Brunnenstraße geworfen.

Die Sonnenstandsdiagramme zeigen für die Gebäude Brunnenstraße 4, 6 und 8 folgende Verschattungen durch den Neubau auf:

- Gebäude Brunnenstraße 4 wird im Zeitraum August bis Mitte Oktober sowie Mitte Februar bis April von ca. 09.00 Uhr bis 12.30 Uhr durch den Neubau in Teilbereichen verschattet.
- Gebäude Brunnenstraße 6 wird im Zeitraum September/Oktober sowie Februar/März von ca. 10.00 Uhr bis 13.30 Uhr durch den Neubau in Teilbereichen verschattet.
- Gebäude Brunnenstraße 8 wird im Zeitraum September bis November sowie Januar bis März von ca. 13.30 Uhr bis 14.30 Uhr durch den Neubau in Teilbereichen verschattet.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass der Neubau eine geringfügig größere Verschattung als das Bestandsgebäude verursacht. Ein Großteil der Verschattung wird jedoch bereits durch die umliegenden Bäume verursacht. Im Sommer (Gartensaison) gibt es keinen Schattenwurf von Bestands- oder Neubau auf die Wohnhäuser.

8.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Die einzelnen Baukörper werden durch Höhenfestsetzungen definiert. Durch die Festsetzung wird die Versiegelung der Flächen begrenzt.

8.5 Stellplätze

Für die Bebauung der Doblerstraße 21 werden 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück entsprechend den Vorhaben- und Erschließungsplänen hergestellt. Zusätzlich werden insgesamt 40 bestehende Stellplätze

ze im Bereich der „Himmelsleiter“ sowie entlang der Doblerstraße aufwärts dem Bauvorhaben zugeordnet. Die entsprechenden Flächen werden durch die Vorhabenträger GWG/Kreisbaugesellschaft erworben. Die Festsetzung der Stellplätze soll eine geordnete Parkierung sicherstellen. Die Stellplätze entlang der Doblerstraße genießen Bestandsschutz. Im Zuge einer Neuanlage sind diese als wasserdurchlässige Flächen herzustellen.

8.6 Nebenanlagen

Aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gebiets und aus Gründen der Versiegelung sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der ausgewiesenen Bereiche zulässig.

8.7 Pflanzgebote

Die Pflanzgebote werden zur Hangsicherung getroffen. Pflanzgebot 1 sieht die Pflanzung von ca. 3 Solitärbäumen aus heimischen Laubgehölzen vor. Pflanzgebot 2 sieht die Pflanzung von 5 Sträuchern und Strauchgruppen aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen vor. Im Böschungsbereich sollen mit Pflanzgebot 3 ca. 5 Bodendecker pro m² Fläche sowie ca. 20 Sträucher und Strauchgruppen angepflanzt werden.

Für eine qualitätvolle Durchgrünung des Grundstückes in Anlehnung an die vorhandene Vegetation werden heimische, standortgerechte Pflanzen ausgewählt. Die Arten finden sich auch im Bestand wieder und ergeben sich aus der potentiellen natürlichen Vegetation. Die Pflanzgebote vereinen funktionelle Gründe (Hangsicherung) mit gestalterischen, ästhetischen Gründen.

9. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Die örtlichen Bauvorschriften werden zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt. Sie sollen gestalterische Regelungen für die Dach- und Fassadengestaltung, die Gestaltung der Stellplätze und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Werbeanlagen definieren. Dadurch soll eine einheitliche Gestaltung der Gebäude, auch im Zusammenhang mit der Bebauung Doblerstraße 21 erreicht werden. Die beiden Stellplätze im westlichen Teil des Grundstücks sind als asphaltierte Stellplatzflächen herzustellen, die Stellplätze entlang der Doblerstraße (im zeichnerischen Teil mit 8 St. und 32 St. ausgewiesen) sind in wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Die gestalterische Vorschrift wurde zum einen getroffen, um eine einheitliche Regelung für die Stellplätze zu treffen. Zum anderen soll dadurch eine vollständige Versiegelung der Flächen vermieden werden. Die 2 Stellplätze im westlichen Teil des Vorplatzes werden als asphaltierte Flächen hergestellt, um die städtebaulich gewünschte Erweiterung bzw. Fortführung des öffentlichen Straßenraums bis an den Hausgrund zu ermöglichen.

Das Gebäude Doblerstrasse 21 schließt im Ensemble mit den Gebäuden Doblerstrasse 13 - 17 die städtische Bebauung entlang der Doblerstrasse oberhalb der Himmelsleiter ab.

Die Baukörper nehmen Bezug auf die vorhandene Topographie und staffeln sich dem steilen Hangverlauf folgend ab. Die Gebäude nehmen formalen Bezug auf die Gebäude Doblerstrasse 13 – 17 und nehmen deren Maßstäblichkeit auf.

Die Dachflächen sind, da diese teilweise von der umgebenden Bebauung eingesehen werden können, als extensiv begrünte Dachflächen vorgesehen. Solaranlagen sind von der Attika bzw. der Traufe einzurücken, damit sie nicht einsehbar sind.

Die Freiflächen zur Doblerstrasse werden als asphaltierte Flächen hergestellt, da diese als Fortführung des städtischen Straßenraums verstanden werden. Der Straßenraum wird bis an den Hausgrund geführt. Die verbleibenden rückwärtigen Freiflächen werden als Grünflächen gärtnerisch gestaltet. Hier werden Elemente zur dauerhaften Hangsicherung mit den in den Pflanzgeboten gefassten Gehölzen kombiniert.

Werbeanlagen sind nur im direkten Bezug zu den Nutzungseinheiten auf der Westfassade (zur Doblerstrasse orientiert) vorgesehen. Die Festsetzung zur Eingrenzung der Werbeanlagen wurde getroffen, um diese gestalterisch verträglich in das Stadtbild zu integrieren.

Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen werden getroffen, um einerseits die zur Belichtung der südorientierten Räume in den unteren, nicht erdberührten Geschossen zu verbessern sowie andererseits die erforderlichen Geländemodellierungen im Bereich der erforderlichen Hangsicherungsmaßnahmen auf ein verträgliches Maß zu begrenzen.

10. Erschließung

Die Grundstücke werden von Fußgängern als auch von Fahrzeugen über die Doblerstraße erschlossen. Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an die städtischen Ver- und Entsorgungsanlagen.

11. Bodenordnung

Bodenordnende Verfahren sind nicht notwendig. Die Grundstücke stehen im Eigentum der Vorhaben-träger GWG/Kreisbaugesellschaft.

12. Solarenergie

Für den Bereich der Doblerstraße 21 kann durch die Verschattung, die durch den Baumbestand in der Nachbarschaft hervorgerufen wird, bislang eine Solarnutzung nicht effektiv realisiert werden. Eine spätere Nachrüstung wird in Abhängigkeit der Entwicklung des Baumbestandes in Erwägung gezogen.

13. Umweltbelange

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Doblerstraße 13-17“ 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.

Auf die Stellungnahme zur grünordnerischen Situation der Landschaftsarchitekten Stötzer+Stötzer wird insoweit verwiesen.

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 13.06.2007

Anlage 5 zur Vorlage 257/2007

Verfahrens- und Datenübersicht			
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Doblerstraße 21“			Gemarkung Tübingen
			Stadtgebiet / Stadtteil Tübingen
Baugebiet: Mischgebiet			Gebietsgröße: ca. 2.729 m²
Baugrundstücke: 1	Wohneinheiten: -	Gewerbereinheiten:	Baudichte in E / ha
Sonstige Nutzung: Bürogebäude, Verwaltung, Dienstleistung			Brutto: Netto:
Übereinstimmung mit FNP: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein (Anpassung erfolgt im Wege der Berichtigung nach § 13 a BauGB)			
<u>Anlass der Planung</u> Das Landratsamt hat im Frühjahr 2006 sein neues Verwaltungsgebäude in den Mühlbachäckern bezogen. Seither stehen die Gebäude Doblerstraße 13, 15 und 21 leer. Der Landkreis möchte die Liegenschaften einer neuen Nutzung zuführen und hat die Grundstücke an die GWG/Kreisbaugesellschaft verkauft.			
<u>Ziele und Zwecke der Planung:</u> Neuordnung der Liegenschaften des Landratsamtes Tübingen an der Doblerstraße.			
Verfahren:			Zeitraum/Zeitpunkt
Aufstellungsbeschluss			05.02.2007
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit			19.02.2007 – 09.03.2007
Informationsveranstaltung			28.02.2007
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			13.02.2007
Stellungnahme zur grünordnerischen Situation			
Auslegungsbeschluss			
Öffentliche Auslegung			
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			
Behandlung der Anregungen			
Satzungsbeschluss			
IN-KRAFT-TRETEN			