

## **Beschlussvorlage**

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt  
Ortsbeirat Stadtmitte**

---

**Betreff:        Bebauungsplan „Kelternstraße/Belthlestraße“  
                  Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss**

Bezug:           Vorlagen Nr. 232/2007, 426/2010  
Anlagen:        Bebauungsplanentwurf vom 16.11.2010 (Anlage 1)  
                  Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 2)

In den Planunterlagen haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben, es wird auf die Anlagen der Vorlage Nr. 426/2010 verwiesen. Maßgebend für den Satzungsbeschluss sind der Bebauungsplan, die textlichen Festsetzungen und die Begründung in der Fassung vom 16.11.2010

---

### **Beschlussantrag:**

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des Bebauungsplanes „Kelternstraße/Belthlestraße“ in der Fassung vom 16.11.2010 vorgebrachten Stellungnahmen entsprechend der Nr. 2 dieser Vorlage abgewogen (vgl. hierzu auch Vorlage 89a/2011).
2. Der Bebauungsplan „Kelternstraße/Belthlestraße“ in der Fassung vom 16.11.2010 wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) mit den unter Nr. 2 dargestellten nachrichtlichen Änderungen als Satzung beschlossen.

### **Ziel:**

Das Gebäude der alten Silcherschule (Kelternstraße 23) soll erhalten und entsprechend der für die Altstadt charakteristischen Nutzung mit Wohnungen und gewerblichen Räume umgenutzt werden. Darüber hinaus sollen mit dem Bebauungsplan auch auf den angrenzenden Flächen - im Bereich des Frauenprojektehauses (Weberstraße 8), im Bereich der ursprünglich vorgesehenen Radwegführung von der Weberstraße über den Schulhof der Silcherschule zur Kelternstraße, im Schulhofbereich und den angrenzenden Straßen - Anpassungen des Planungsrechts an die tatsächlichen Verhältnisse vorgenommen werden.

## **Begründung:**

### **1. Anlass / Problemstellung**

Nach der Entmietung des alten Schulgebäudes der Silcherschule im Jahre 2003 hat die Verwaltung angesichts der zentralen Lage des Gebäudes und seiner historischen Bedeutung Möglichkeiten zum Erhalt des Gebäudes untersucht.

Städtebauliches Ziel ist es, die alte Silcherschule entsprechend der charakteristischen Nutzung in der Altstadt mit Wohnungen und gewerblichen Räumen umzunutzen. Im derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 412 „Westbahnhof-/Rappstraße“ wird das Grundstück der alten Silcherschule (Kelternstraße 23) als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat deshalb am 02.07.2007 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 412 „Westbahnhofstraße/Rappstraße“ gefasst, mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Unterbringung von Wohnnutzungen und gewerblichen Räumen in der alten Silcherschule zu ermöglichen.

Nicht nur das Grundstück der Alten Silcherschule selbst ist Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes sondern auch die angrenzenden Bereiche:

Bei Realisierung des Frauenprojektehauses (Weberstraße 8) wurden Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 412 in Form von Baugrenzenüberschreitungen vorgenommen. Das Baufenster soll nun an die bestehende Bebauung angepasst werden. Im Bebauungsplan Nr. 412 war auch ein Radweg von der Weberstraße über den Schulhof der Silcherschule zur Kelternstraße vorgesehen. Von dieser Radwegeverbindung wird nach Durchführung eines Beteiligungsverfahrens zur Schulhofgestaltung abgesehen, weil sie absehbar zu erheblichen Konflikten mit der Schulhofnutzung führen würde. Alternative Radwegverbindungen sind über die Kelternstraße und die Mauerstraße möglich. Der Schulhof selbst ist im Bebauungsplan bislang als private Grünfläche festgesetzt und wird nun entsprechend seiner tatsächlichen Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf in den Bebauungsplan übernommen. Auch die Kelternstraße und die Belthlestraße wurden in Teilbereichen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Ziel ist es, den Straßenbestand in den Bebauungsplan zu übernehmen, Um- und Ausbaumaßnahmen sind hier derzeit nicht geplant.

Am 04.10.2010 hat der Gemeinderat beschlossen, der Hollenbach Wohnungsbau GmbH eine befristete Kaufoption bis zum 15.04.2011 für das Grundstück der alten Silcherschule (Kelternstraße 23) einzuräumen. Das Konzept der Hollenbach Wohnbau GmbH sieht eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss (Fahrradladen mit angeschlossener Service-Station) und eine Wohnnutzung in den darüberliegenden Geschossen vor. Im 1. und 2. Obergeschoss sollen je bis zu 15 Wohneinheiten für Studenten (1-, 2- und kleinere 3-Zimmerwohnungen) sowie im Dachgeschoss ca. 4 größere Wohneinheiten (3-4 Zimmerwohnungen) entstehen. Alternativ zu den größeren Wohneinheiten im Dachgeschoss können auch mehrere kleinere Wohnungen realisiert werden. Alle Wohnungen werden barrierefrei erschlossen, 3 Wohnungen behindertengerecht und 2 Wohnungen barrierefrei nach DIN errichtet.

Die Hollenbach GmbH möchte mit ihrem Sanierungs- und Nutzungskonzept die markante Gebäudestruktur (das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes) erhalten, jedoch das vorhandene Treppenhaus wegen hoher Bauschäden durch ein neues Treppenhaus ersetzen. Auf der Grundlage des Sanierungs- und Nutzungskonzepts der Firma Hollenbach Wohnungsbau GmbH soll nun das im Jahr 2007 eingeleitete Bebauungsplanverfahren zu Ende geführt werden.

## **2. Sachstand**

### **Bebauungsplanverfahren**

Der Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt hat in der Sitzung am 09.12.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes „Kelternstraße/Belthlestraße“ in der Fassung vom 16.11.2010 gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, diesen auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung zu beteiligen.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Kelternstraße/Belthlestraße“ in der Fassung vom 16.11.2010 wurde zusammen mit der Begründung nach Bekanntmachung im Schwäbischen Tagblatt am 18.12.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 27.12.2010 bis einschließlich 04.02.2011 öffentlich ausgelegt. Im Auslegungsverfahren ging aus der Öffentlichkeit eine Stellungnahme ein (vgl. auch Vorlage 89a/2011). Der Ortsbeirat Stadtmitte hat in seiner Sitzung am 02.12.2010 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt. Aus der Mitte des Ortsbeirats wurde eine Anregung zum Bebauungsplan weitergegeben. Diese Anregung ist als Stellungnahme in das Bebauungsplanverfahren eingeflossen und wird unter dem Punkt Stellungnahmen der Öffentlichkeit behandelt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.12.2010 mit einer Frist bis 04.02.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind 4 Stellungnahmen eingegangen.

Die von der Öffentlichkeit und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen werden unter 2.1 und 2.2 thematisch zusammengefasst behandelt.

### **Gestaltungsbeirat**

Das Bauvorhaben Kelternstraße 23 (alte Silcherschule) wurde in der Gestaltungsbeiratssitzung am 10.12.2010 behandelt. Im Grundsatz wurden die Planungsüberlegungen und der Erhalt des Gebäudes mit den entsprechenden Nutzungen sehr begrüßt. Angeregt wurde, das Gebäude in seiner Grundlogik mit straßenseitigem Eingang und dem Kontakt zum öffentlichen Raum beizubehalten und die „Sichtbarkeit“ des Ladens zum öffentlichen Raum zu ermöglichen. Anregungen wurden auch zur Weiterentwicklung der Dachlandschaft und der Freianlagen gegeben.

Die Anregungen des Gestaltungsbeirats wurden aufgenommen und in die Konzeption für das Vorhaben Kelternstraße 23 eingearbeitet: Der Hauptzugang erfolgt nun über die markante Eingangssituation in der Kelternstraße, der Fahrradladen wird durch entsprechende Öffnungen in der Fassade zum öffentlichen Raum hin sichtbar, die rückwärtige Fassade wurde durch den Verzicht des Anbaus ruhiger und klarer gestaltet. Um den vorgegebenen Zeitplan einhalten zu können, wurden die überarbeiteten Planunterlagen den Mitgliedern des Gestaltungsbeirates zugesandt. In der nächsten Sitzung des Gestaltungsbeirates am 08.04.2011 sollen dann die Materialien für das Vorhaben erörtert werden. Die beschriebenen Punkte sind aber nicht bebauungsplanrelevant und sollen über den privatrechtlichen Kaufvertrag abgesichert werden.

### **Vorgenommene Änderungen**

Aufgrund der im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen und aufgrund der zwischenzeitlich vorliegenden Konkretisierung des Vorhabens Kelternstraße 23 wurden im Entwurf des Bebauungsplanes im Wesentlichen folgende nachrichtliche Änderungen vorgenommen:

- Die südliche Baugrenze des Gebäudes Kelternstraße 23 wurde weitgehend auf die bestehende Gebäudekante zurückgenommen, da der ursprünglich vorgesehene Schaufensteranbau am Gebäude entfallen ist.
- Für Balkone wurde eine Möglichkeit vorgesehen, die südliche Baugrenze zu überschreiten.
- Der im Zufahrtsbereich der Kelternstraße vorgesehene Baum zur Gliederung des Straßenraums ist an dieser Stelle entfallen und soll nun ersatzweise im Hofbereich gepflanzt werden.
- Die Fläche für den Ampelschaltkasten an der Ecke Kelternstraße/Belthlestraße wurde detailliert eingemessen. Dadurch ergaben sich geringfügige Veränderungen der öffentlichen Verkehrsfläche.
- Die maximal zulässige Traufhöhe für das Gebäude Kelternstraße 23 wurde um 0,50 m erhöht.

## 2.1 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

### ▪ **Lärm- und Verkehrsbelastung des benachbarten Gebäudes Belthlestraße 34**

Vorgebracht wird, dass das Gebäude Belthlestraße 34 bereits heute durch den Freisitz und den Discobetrieb im Gebäude Weberstraße 8 sowie den Park-Sucherverkehr in den angrenzenden Straßen belastet werde. Trotz Parkraumbewirtschaftung nehme der Parkierungsdruck durch das neue Vorhaben zu und der Mangel an Parkplätzen werde verstärkt.

Die geplanten Parkplätze an der Nordseite des Gebäudes Belthlestraße 34 führen zu weiteren Beeinträchtigungen. Das bereits mit der Baugenehmigung vom 21.12.1983 verfolgte Parkierungsverbot im Schulhof sollte durch den Bebauungsplan festgeschrieben werden.

Weitere Beeinträchtigungen entstünden durch Be- und Entladetätigkeiten künftiger Nutzungen und durch die Balkone an der Südseite des Gebäudes Kelternstraße 23.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Durch die Grundstücksgröße und den Grundstückszuschnitt sind die Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück der ehemaligen Silcherschule nur begrenzt möglich. Für das Vorhaben sind 4 Stellplätze in Garagen und 2 offene, nicht überdachte Stellplätze im Hofbereich vorgesehen. Durch die Lage des Plangebiets am Rande der Altstadt und die geplante Nutzung mit Fahrradladen als gewerbliche Einheit und die ca. 30 Wohneinheiten, die überwiegend für studentisches Wohnen vorgesehen werden, wird der Park-/Suchverkehr nicht wesentlich zunehmen.

An der Südseite des Grundstücks der ehemaligen Silcherschule, nördlich des Gebäudes Belthlestraße 34 wird eine Fläche für 2 offene Stellplätze ausgewiesen, die der Wohnnutzung zugeordnet sind. Die dadurch zu erwartenden Fahrbewegungen werden als verträglich eingestuft.

Städtebaulich soll auch für das Gebäude Kelternstraße 23 die in der Altstadt charakteristische Mischung aus Wohnen und gewerblicher Nutzung erhalten und weiterentwickelt werden. Als gewerbliche Einheit ist im Gebäude Kelternstraße 23 ein Fahrradladen vorgesehen. Durch die vorgesehene Nutzungskonzeption und die Verkehrsflächen auf dem Grundstück Kelternstraße 23 werden sowohl der Parkverkehr als auch die Be- und Entladetätigkeiten eine untergeordnete Bedeutung einnehmen. Die Balkone auf der Südseite des Gebäudes als private Freibereiche sind notwendig, um eine Umnutzung zu Wohnzwecken an dieser Stelle zu ermöglichen.

Aus Sicht der Verwaltung wird im Vergleich zur bisherigen Schul- und Schulhofnutzung auf dem Grundstück Kelternstraße 23 künftig eine wohnverträglichere Nutzung realisiert.

▪ **Vorhaben Kelternstraße 23**

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,95 für das Gebäude Kelternstraße 23 werde als zu hoch empfunden. Außerdem sollte das Baufenster Kelternstraße 23 aufgrund der hohen Geschossflächenzahl nicht auch noch nach Süden erweitert werden. Angeregt wird, weniger aber dafür größere Wohneinheiten zu realisieren. Durch die vorgesehene gewerbliche Nutzung werden Verkaufs- und Ausstellungsflächen im Hofbereich befürchtet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ziel ist es, das prägende Gebäude Kelternstraße 23 zu erhalten. Die festgesetzten Grundflächen- und Geschossflächen orientieren sich daher am Bestandsgebäude Kelternstraße 23. Nach der Überarbeitung des Bauvorhabens wird die südliche Baugrenze weitgehend auf die Gebäudekante des bestehenden Gebäudes Kelternstraße 23 zurückgenommen. Lediglich für die Balkone in den oberen Geschossen darf die Baugrenze überschritten werden.

Das Sanierungskonzept sieht vor, im Gebäude Kelternstraße 23 überwiegend studentisches Wohnen, für das in Tübingen eine große Nachfrage existiert, unterzubringen. Daher sollen überwiegend kleinere Wohneinheiten realisiert werden.

Die Verkaufs- und Ausstellungsflächen der gewerblichen Nutzung sollen im Gebäude untergebracht werden.

▪ **Zufahrt auf das Grundstück Kelternstraße 23**

Problematisch eingestuft wird die Zufahrt auf das Grundstück Kelternstraße 23 von der Belthlestraße aus wegen des Staubereichs der Ampelanlage. Eine Zufahrt auf das Grundstück Kelternstraße 23 von der Kelternstraße aus werde bevorzugt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Zufahrt auf das Grundstück Kelternstraße 23 von der Kelternstraße aus auch über den Schulhof ist aus verkehrsplanerischer Sicht abzulehnen, da dies den Verkehrsfluss der Kelternstraße beeinträchtigen und darüber hinaus den Schulhof beeinträchtigen würde. Die Zufahrt von der Belthlestraße auf das Grundstück Kelternstraße 23 hingegen ist wegen des geringeren Verkehrsaufkommens in der Belthlestraße im Vergleich zur Kelternstraße aus verkehrsplanerischer Sicht weniger problematisch.

▪ **Pflanzgebot nördlich des Gebäudes Belthlestraße 34**

Das Pflanzgebot nördlich des Gebäudes Belthlestraße 34 wird in Frage gestellt. An dieser Ecke sei bereits ein Baum auf dem Grundstück Belthlestraße 34 vorhanden, der den Luftraum des geplanten Baumes stark einschränken würde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Da der auf dem Grundstück Belthlestraße 34 vorhandene Baum den Straßenraum bereits gliedert und damit das städtebauliche Ziel erreicht wird, wird vom Pflanzgebot im Zufahrtsbereich Kelternstraße 23 Abstand genommen. Im Zuge der Freiflächengestaltung ist auf dem Grundstück Kelternstraße 23 an einem geeigneten Standort ein entsprechender Baum zu pflanzen.

▪ **Radwegeverbindung**

Der Radweg zwischen Weberstraße und Kelternstraße müsste im westlichen Teil des Grundstücks Weberstraße 8 hergestellt werden. Eine Trennung von Schulhof und Radweg sei so problemlos möglich. Dazu müsste allerdings der Freisitz des Gebäudes Weberstraße 8 verlegt werden. Ein Ersatz der Rad-

wegeverbindung westlich des Gebäudes Weberstraße 8 könne durch die Radwegeverbindung Mauer-/Kelternstraße nicht erreicht werden.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Als Ergebnis eines Workshops mit Schule, Anwohnern und Stadt wurde von der Radwegeverbindung Weberstraße/Kelternstraße über den Schulhof der Silcherschule Abstand genommen, weil diese Radwegeverbindung zu Konflikten mit der Schulhofnutzung führte. Radwegeverbindungen sind über die Weberstraße, Belthlestraße und Kelternstraße wie auch über die Mauerstraße und Westbahnhofstraße möglich.

Um Konflikte zwischen der Rad- und Schulhofnutzung zu vermeiden, müsste ein Radweg über das private Grundstück Weberstraße 8 geführt werden. Dies ist aus eigentumsrechtlicher Sicht nicht realisierbar. Im Übrigen würde die nördliche Weiterführung des Radwegs zu einer Verkleinerung der Schulhoffläche führen, was aus Sicht der Verwaltung nicht vertretbar wäre.

#### ▪ **Rückstau in der Belthlestraße**

Aus der Mitte des Ortsbeirats wurde angeregt, die Zufahrtssituation von der Belthlestraße in die Kelternstraße bzw. Westbahnhofstraße zu verbessern, um Rückstau zu vermeiden. Die Verbesserung könnte durch Verbreiterung der Straße oder eine optimierte Ampelschaltung erfolgen.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Zwar könnte eine Verbreiterung des Einmündungsbereiches eine Reduzierung des Rückstaus bewirken, allerdings müsste für eine zusätzliche Abbiegespur der westliche Vorbereich des Gebäudes mit der vorhandenen, das Stadtbild prägenden Platane erheblich reduziert werden. Eine Verbreiterung des Einmündungsbereiches widerspricht auch dem Charakter der Altstadtstraßen in Tübingen. Ein Ausbau der Straßeneinmündung könnte zudem zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen in der Belthlestraße führen. Aus städtebaulicher und verkehrsplanerischer Sicht kann eine Verbreiterung des Einmündungsbereiches nicht befürwortet werden. .

An der Belthlekreuzung sind verkehrsabhängige Programme im Einsatz, diese optimieren den Verkehrsablauf schon heute bestmöglich. Signaltechnische Verbesserungen in der Belthlestraße haben negative Auswirkungen auf die Haupttrichtungen, z. B. die Kelternstraße.

## **2.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

#### ▪ **Landesamt für Geologie und Rohstoffe (11.01.2011)**

Das Plangebiet liegt im Verbreitungsbereich von oberflächennah verwitterten und verkarsteten Gesteinen des Gipskeupers, die von Talfüllungen überlagert werden. Die Mächtigkeit der quartären Ablagerungen ist nicht im Detail bekannt. Möglicherweise kommen im Untergrund des Plangebiets noch auslaugungsfähige Gipslagen vor. Verkarstungsbedingte Spalten und Hohlräume im Untergrund sowie Auffüllungen vorangegangener Nutzungen können nicht ausgeschlossen werden.

Es ist mit bauwerksrelevanten Grundwasserständen zu rechnen. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird wegen des nur gering durchlässigen Untergrunds die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen. Ggf. sollte wegen der Auslaugungsgefahr evtl. vorhandener Gipslager auf eine Versickerung von Oberflächenwasser verzichtet werden. Grund- und Schichtwässer in sulfathaltigen Gesteinen können betonaggressiv sein.

Die Talfüllungen stellen einen stark setzungsfähigen Baugrund dar. Die tonig-schluffigen Verwitterungsböden des Gipskeupers neigen zu saisonalen Volumenveränderungen.

Eine objektbezogene Baugrunderkundung und Gründungsberatung wird empfohlen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise des Landesamts für Geologie und Rohstoffe wurden an die Bauherrin mit der Bitte um Beachtung weitergegeben.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist durch den Bebauungsplan möglich aber nicht zwingend vorgeschrieben. Falls eine Versickerung geplant wird, sind die Vorgaben des Landesamts für Geologie und Rohstoffe zu berücksichtigen.

▪ **Deutsche Telekom (19.01.2011)**

Die vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom sind zu berücksichtigen. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass durch die Nutzungsänderung weiterer Telekommunikationsbedarf entstehen kann, so dass ggf. bereits ausgebaute Gehwege und Straßen wieder aufgebrochen werden müssen. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 ist bei Baumpflanzungen zu beachten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wurde an die Bauherrin mit der Bitte um Beachtung weitergegeben.

▪ **Landratsamt Tübingen (24.01.2011)**

Aufgrund des Zustands der alten Silcherschule ist nicht auszuschließen, dass das Gebäude als Fledermausquartier dient. Angeregt wird, das Gebäude Keltnerstraße 23 auf mögliche Fledermausvorkommen zu überprüfen und ggf. einen vorgezogenen Funktionsausgleich vor Baubeginn zu schaffen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Fledermausvorkommen in der Alten Silcherschule wurden durch Gutachten vom 18.01.2011 untersucht. Es konnten keine Spuren von Fledermäusen (Kot, Urinspuren oder alte Fraßreste) an der Außenfassade, den Innenräumen und der Turnhalle festgestellt werden. In den Kellerräumen, die als Winterquartier geeignet wären, konnten keine schlafenden Tiere gefunden werden. In den Dachräumen konnten keine Kotspuren von Fledermaus-Einzeltieren festgestellt werden. Es ist davon auszugehen, dass sich dort keine Sommerquartiere von Fledermäusen befinden, da die lichte Höhe der Dachstöcke zu gering ist und es eine intensive Taubennutzung gibt. Des Weiteren wurden im gesamten Gebäude Marderspuren gefunden, die eine Fledermausnutzung unwahrscheinlich machen.

▪ **Regierungspräsidium Tübingen (02.02.2011)**

Das Bestreben, das Objekt Keltnerstraße 23 (alte Silcherschule) zu erhalten, wird begrüßt. Auch wenn die Schule kein Kulturdenkmal darstellt, so stellt das Objekt ein im historischen Sinne ortsbildprägendes und damit erhaltenswertes Gebäude dar, das als interessantes Beispiel der Orts- und Schulbaugeschichte überliefert werden sollte.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wird zur Kenntnis genommen.

### **3. Vorschlag der Verwaltung**

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen. Die eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange werden entsprechend den Darstellungen unter Nr. 2 dieser Vorlage abgewogen. Der Bebauungsplan „Kelternstraße/Belthlestraße“ in der Fassung vom 16.11.2010 mit den unter Nr. 2 dargestellten nachrichtlichen Änderungen wird als Satzung beschlossen.

### **4. Lösungsvarianten**

Keine.

### **5. Finanzielle Auswirkungen**

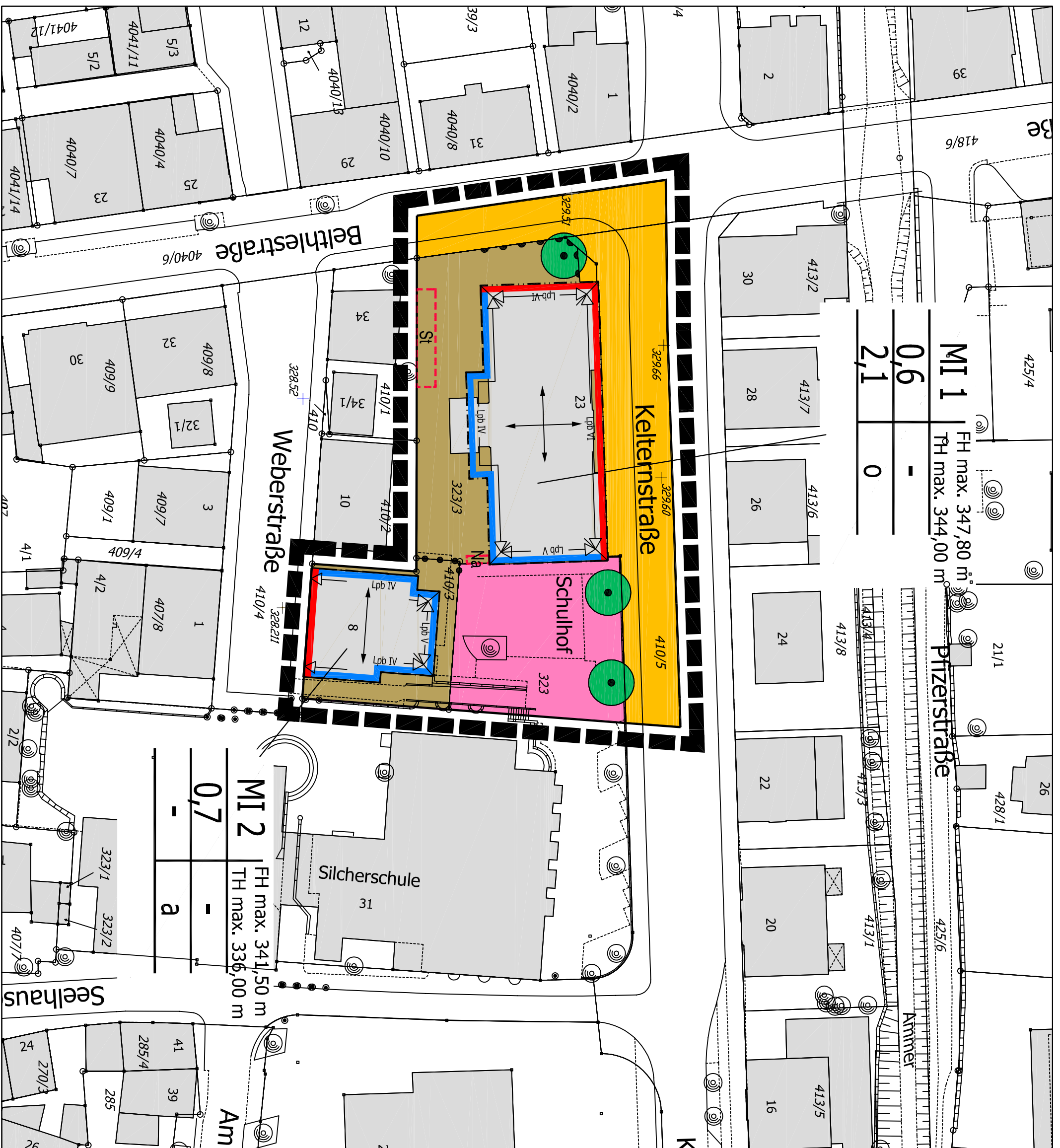
Das Grundstück Kelternstraße 23 soll entsprechend dem Beschluss des Gemeinderats vom 04.10.2010 von der Stadt an die Firma Hollenbach Wohnungsbau GmbH veräußert werden. Seitens der künftigen Eigentümer besteht Interesse, im nördlichen und östlichen Bereich geringfügig weitere Flächen, insbesondere für Dämmmaßnahmen, zu erwerben. Der im nord-westlichen Bereich vorhandene Ampelschaltkasten soll künftig auf öffentlicher Fläche stehen. Diese Flächenübertragungen werden zusammen mit dem Kaufvertrag über das Grundstück Kelternstraße 23 vollzogen.

### **6. Anlagen**

Bebauungsplanentwurf vom 16.11.2010 (Anlage 1)  
Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 2)

In den Planunterlagen haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben, es wird auf die Anlagen der Vorlage Nr. 426/2010 verwiesen. Maßgebend für den Satzungsbeschluss sind der Bebauungsplan, die textlichen Festsetzungen und die Begründung in der Fassung vom 16.11.2010





MI 1	FH max. 347,80 m <sup>3</sup>	TH max. 344,00 m
0,6	-	0
2,1	-	0

MI 2	FH max. 341,50 m	TH max. 336,00 m
0,7	-	a

**Zeichenerklärung**

MI	Mischgebiet
Fläche für den Gemeinbedarf	
Nutzungsschablone	
Baugebiet	Traufhöhe Fisthöhe
Grundflächenzahl	
Geschossflächenzahl	Bauweise

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- TH max. Traufhöhe
- FH max. Fisthöhe
- ↕ Firstrichtung
- ↔ Baugrenze
- Baulinie
- ↔-Lpb ↕-↔ Lärmpegelbereiche (Lpb) nach DIN 4109
- IV 66-70dB (A)
- V 71-75dB (A)
- VI 75dB (A) - 80dB (A)
- Erhaltungsgebot für Bäume

- St / Na Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen
- + Höhe Fahrbahnmarkierung
- + Höhe Pflasterung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- ..... Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Straßenverkehrsfläche
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Bebauungsplanentwurf  
 "Kelternstraße /  
 Belthlestraße"  
 Maßstab: M1:500  
 Datum: 16.11.2010



Verfahrens- und Datenübersicht			
<b>Bebauungsplan</b>			Gemarkung Tübingen
<b>„Kelternstraße/Belthlestraße“</b>			Stadtgebiet / Stadtteil Stadt
Baugebiet: MI			Gebietsgröße: 0,26 ha
Baugrund- stücke: 2	Wohneinheiten: ca. 30 neue Wohnungen für Studenten  ca. 4 neue Wohnungen	Gewerbeneinheiten: 1 neue Gewerbe- einheit	Baudichte in E / ha
Sonstige Nutzung: Gemeinbedarf			Brutto:            Netto:
Übereinstimmung mit FNP: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein                      Anpassung im Wege der Berichtigung			
<u>Anlass der Planung</u> Nach der Entmietung des alten Schulgebäudes der Silcherschule im Jahre 2003 hat die Verwaltung Möglichkeiten zum Erhalt des Gebäudes untersucht. Am 04.10.2010 hat der Gemeinderat beschlossen, der Hollenbach Wohnungsbau GmbH eine befristete Kaufoption bis zum 15.04.2011 für das Grundstück der alten Silcherschule einzuräumen. Auf der Grundlage des Sanierungs- und Nutzungskonzepts der Firma Hollenbach Wohnungsbau GmbH soll nun das im Jahr 2007 eingeleitete Bebauungsplanverfahren zu Ende geführt werden. Des Weiteren sollen in den angrenzenden Bereichen sollen notwendige Anpassungsmaßnahmen vorgenommen werden.			
<u>Ziele und Zwecke der Planung:</u> Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der städtebaulichen Ziele.			
Verfahren:			Zeitraum/Zeitpunkt
<b>Aufstellungsbeschluss</b>			02.07.2007
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit - Informationsveranstaltung - Planauslage			- 21.01.2008 – 01.02.2008
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			17.01.2008
<b>Auslegungsbeschluss</b>			09.12.2010
Öffentliche Auslegung			27.12.2010 – 04.02.2011
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			14.12.2010 – 04.02.2011
Behandlung der Anregungen			

<b>Satzungsbeschluss</b>	
IN-KRAFT-TRETEN	