

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt**

Vorberatung im: **Ortsbeirat Stadtmitte**

**Betreff: Bebauungsplan „Kelternstraße/Belthlestraße“
 (früher: Bebauungsplanänderung Westbahnhof-/Rappstraße)
 Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss**

Bezug: 232/2007

Anlagen: Bebauungsplanentwurf vom 16.11.2010 (Anlage 1)
 Textliche Festsetzungen vom 16.11.2010 (Anlage 2)
 Begründung vom 16.11.2010 (Anlage 3)
 Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 4)

Beschlussantrag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.11.2010 wird gebilligt und nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung beteiligt.
2. Anstelle der bisher vorgesehenen Änderung des bestehenden Bebauungsplanes wird ein neuer Bebauungsplan „Westbahnhof-/Kelternstraße“ aufgestellt.

Ziel:

Städtebauliches Ziel ist es, die alte Silcherschule zu erhalten und entsprechend der charakteristischen Nutzung in der Altstadt mit Wohnungen und gewerbliche Räume umzunutzen. Darüber hinaus sollen mit dem Bebauungsplan in den angrenzenden Bereichen - im Bereich des Frauenprojektehauses (Weberstraße 8), im Bereich der ursprünglich vorgesehene 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“ ist die alte Silcherschule (Kelternstraße 23) als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. 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 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 nun abgesehen, weil sie zu Konflikten mit der Schulhofnutzung führte. Radwegeverbindungen 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. Entlang der östlichen Fassade des Gebäudes Kelternstraße 23 wird zum Schulhof hin eine Fläche als Mischgebiet festgesetzt, um zwischen den Nutzungen einen Puffer zu ermöglichen. Auch die Kelternstraße und die Belthlestraße wurden in Teilbereichen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Um- und Ausbaumaßnahmen sind hier nicht geplant. Ziel ist es, den Straßenbestand im Bebauungsplan zu sichern.

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. 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 sollen barrierefrei und etwa 20% der Wohnungen, insbesondere im Bereich des studentischen Wohnens, behindertengerecht hergestellt werden.

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

2.1 Aufstellungsbeschluss und frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Der Gemeinderat hat am 02.07.2007 beschlossen, den Bebauungsplan „Westbahnhof-/Rappstraße“ vom 13.12.1991 im Bereich zwischen Keltternstraße, dem Grundstück der Silcherschule, der Weberstraße und der Belthlestraße im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zu ändern und ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.01.2008 im Schwäbischen Tagblatt bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Planauslage in der Zeit vom 21.01.2008 bis einschließlich 01.02.2008 bei der Fachabteilung Stadtplanung statt. Dabei bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.01.2008 nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gingen aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 3 Stellungnahmen ein. Diese werden im folgenden Teil aufgeführt und behandelt:

- Nachbarschaftsverband Reutlingen – Tübingen (23.01.2008)

Der Nachbarschaftsverband weist darauf hin, dass der Flächennutzungsplan nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die Planung anzupassen ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst: Der Bereich Keltternstraße 23 und Weberstraße 8 wird von Gemeinbedarfsfläche in gemischte Baufläche angepasst.

- Regierungspräsidium Tübingen (23.01.2008)

Angeregt wird, den Hinweis auf § 20 DSchG aufzunehmen: 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).

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Passus wurde als Hinweis in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

- Deutsche Telekom (29.01.2008)

Die Deutsche Telekom weist darauf hin, dass durch die Nutzungsänderung für die telekommunikationsmäßige Versorgung ein Austausch der Gebäudezuführung notwendig werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird an den Bauherrn weitergegeben.

2.2. Planerische Weiterbearbeitung

Das städtebaulich markante Gebäude der ehem. Silcherschule, umgeben von Bäumen, soll auch künftig den öffentlichen Raum im Bereich der Keltern- und Belthlestraße prägen. Dementsprechend werden entlang des öffentlichen Raums Baulinien festgesetzt und die Bäume mit einem Pflanzehaltengebot belegt.

Um u. a. die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss zu optimieren, wurde die Baugrenze am Gebäude um 2,50 m nach Süden verschoben. Hier soll sich die gewerbliche Nutzung mit Fahrradladen zum Außenraum öffnen. Gegebenenfalls erforderliche Abweichungen von der Stadtbildsatzung werden im Gestaltungsbeirat erörtert.

Die durch den Verkehr verursachten Lärmimmissionen wurden untersucht. Die schalltechnische Prognose kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 und auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzuntersuchung überschritten werden. Durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen kann der Lärm auf ein zumutbares Maß begrenzt werden. Im Bebauungsplan sind die entsprechenden Lärmpegelbereiche festgelegt.

Der nach Süden orientierte Hofbereich soll weitgehend entsiegelt werden, lediglich zwei Stellplätze sind ausgewiesen. Ein zusätzlicher Baum auf privater Fläche zur Belthlestraße hin orientiert soll den mit grünen Vorgärten ausgestatteten Straßenzug mit gestalten.

Durch die Sanierung und den Umbau der ehemaligen Silcherschule können ca. 34 barrierefrei erschlossene Wohneinheiten vor allem für Studenten und ältere Menschen ergänzt um 1-2 gewerbliche Einheiten am Rande der Altstadt neu geschaffen werden.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen. Anstelle der bisher vorgesehenen Änderung des bestehenden Bebauungsplanes wird ein neuer Bebauungsplan „Kelternstraße/Belthlestraße“ aufgestellt.

4. Lösungsvarianten

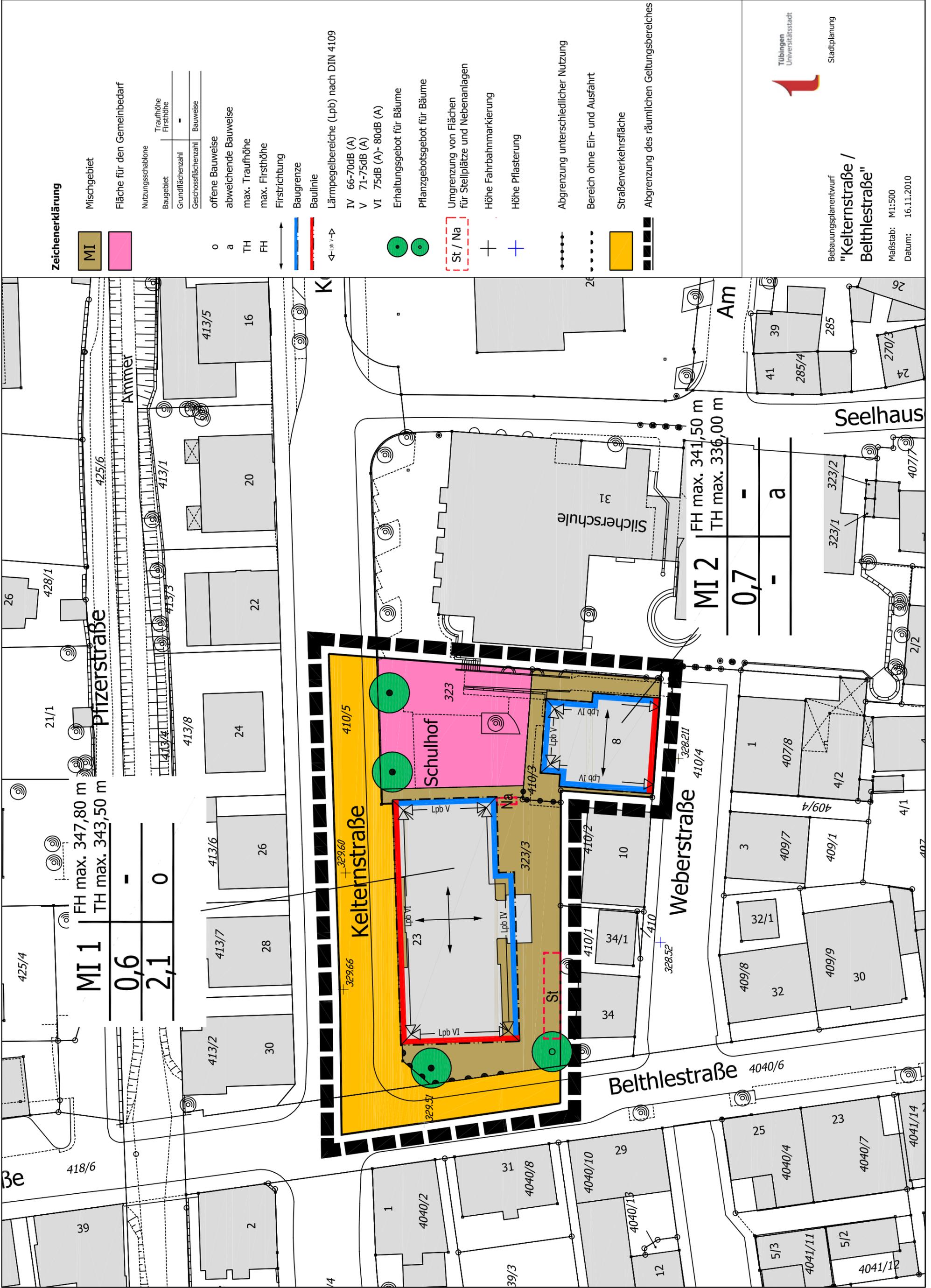
Keine.

5. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

6. Anlagen

- Bebauungsplanentwurf vom 16.11.2010 (Anlage 1)
- Textliche Festsetzungen vom 16.11.2010 (Anlage 2)
- Begründung vom 16.11.2010 (Anlage 3)
- Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 4)



Zeichenerklärung

- MI** Mischgebiet
- Fläche für den Gemeinbedarf**
- Nutzungsschablone

Baugebiet	Traufhöhe	Firsthöhe
Grundflächenzahl	-	
Geschossflächenzahl	Bauweise	
- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- TH max. Traufhöhe
- FH max. Firsthöhe
- Firststrichtung
- Baugrenze
- Baulinie
- ←-Lpb V-→ Lärmpegelbereiche (Lpb) nach DIN 4109
 - IV 66-70dB (A)
 - V 71-75dB (A)
 - VI 75dB (A)- 80dB (A)
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Pflanzgebotsgebot für Bäume
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen
- Höhe Fahrbahnmarkierung
- Höhe Pflasterung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Straßenverkehrsfläche
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches



Tübingen
Universität
Stadtplanung

Bebauungsplankentwurf
"Kelternerstraße / Belthlestraße"

Maßstab: M1:500
Datum: 16.11.2010

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Keltternstraße/Belthlestraße“

Der Bebauungsplan Nr. 412 „Westbahnhof/Rappstraße“, rechtskräftig seit 13.12.1991 wird durch diesen 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 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) 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, §§ 1 ff. BauNVO)

- (1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als Mischgebiet (MI 1 + MI 2) und als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schulhof ausgewiesen.
- (2) In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Mischgebiet Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.
- (3) Im MI 1 sind in Anwendung von § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO oberhalb des 1. Obergeschosses nur Wohnnutzungen zulässig.

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

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die maximal zulässige Firsthöhe (FH max) bzw. die maximal zulässige Traufhöhe (TH max) bestimmt. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- (2) Oberer Bezugspunkt für die max. zulässige Firsthöhe ist der Dachfirst. Oberer Bezugspunkt für die max. zulässige Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenfläche des Daches mit der Außenwand des Gebäudes.
- (3) Für das MI 1 wird eine GFZ von 2,1 festgesetzt.
- (4) Für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen darf die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO im MI 1 überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95.

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

- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes offene und abweichende Bauweise festgesetzt.
- (2) In der abweichenden Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise mit folgenden Abweichungen:
 - An die östliche Grundstücksgrenze darf bis auf maximal 2,9 m herangebaut werden.
 - An die westliche Grundstücksgrenze darf bis auf maximal 0,5 m herangebaut werden.

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

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen nach § 23 Abs. 5 BauNVO nur in Form von Einfriedungen, Zugängen und Zufahrten, Schaltkästen und nicht überdachten Fahrradabstellanlagen zulässig.

5. Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Stellung der Gebäude sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Firstrichtungspfeile maßgebend.

6. Fläche für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen ist die Errichtung einer Nebenanlage zur Unterbringung von Müll zulässig.

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

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen für Stellplätze ist nur die Errichtung von offenen, nicht überdachten Stellplätzen zulässig.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1 a BauGB)

Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Porenbetonpflaster, Pflaster mit Dränfuge, Rasenpflasterbelag herzustellen.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- (1) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden nach DIN 4109 die Lärmpegelbereiche IV (66 – 70 dB(A)), V (71-75 dB(A)) und VI (75 -80 dB(A)) festgesetzt.
- (2) In den Lärmpegelbereichen IV, V und VI gelten für die einzelnen Fassadenbereiche in Abhängigkeit der Nutzung die Anforderungen an das resultierende bewerte Schalldämm-Maß der Außenbauteile $R'_{w, res}$ nach DIN 4109. Für Fenster von schutzbedürftigen Räumen (Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume sowie Wohnküchen oder ähnliche Aufenthaltsräume) sind folgende Schalldämmmaße der Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich VI

- Wohnnutzung: $R'_{w, res} = 50$ dB(A)
- Büronutzung: $R'_{w, res} = 45$ dB(A)

Lärmpegelbereich V

- Wohnnutzung: $R'_{w, res} = 45$ dB(A)
- Büronutzung: $R'_{w, res} = 40$ dB(A)

Lärmpegelbereich IV

- Wohnnutzung: $R'_{w, res} = 40$ dB(A)
- Büronutzung: $R'_{w, res} = 35$ dB(A)

- (3) Es sind Maßnahmen zur mechanischen Be- und Entlüftung der Aufenthaltsräume vorzusehen.
- (4) Von den genannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren.
- (5) Die entsprechenden Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

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

An dem im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Pflanzgebot gekennzeichneten Baumstandort ist ein Baum der Art *Sorbus intermedia* "Brouwers" (Schwedische Mehlbeere) oder *Pyrus calleryana* "Chanticleer" (Stadtbirne) mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Pflanzenerhaltungsgebot belegten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume – mit Ausnahme des Baums an der Ecke Keltternstraße/Beltlestraße - artengleich und mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu ersetzen. Der Baum an der Ecke Keltternstraße/Beltlestraße ist bei Abgang mit einem klein- bis mittelgroßen Baum der Art Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) oder Mehlbeere (*Sorbus aria* ‚Magnifica‘) und einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu ersetzen.

Während der Bauphase sind die Bäume gemäß DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zweckmäßig zu schützen. Geringfügige Standortabweichungen sind zulässig, sofern Zufahrten, Zugänge oder unterirdische Leitungen dies erfordern.

HINWEISE

1. Stadtbildsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Vorgaben der Stadtbildsatzung in der jeweils gültigen Fassung. Auf die Vorgaben der Stadtbildsatzung wird verwiesen.

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. Energiestandard

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll mindestens der Energiestandard KfW-Effizienzhaus 70 realisiert werden (nach EnEV 2009)

4. DIN 4109

Grundlage ist die DIN 4109 in der Fassung 11/1989 mit Berichtigung von 08/1992 und von 01/2001.

Die DIN 4109 wird beim Service-Center Bauen der Universitätsstadt Tübingen zur Einsicht bereit gehalten.

5. Tübinger Höhen

Bei den Höhenangaben im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes handelt es sich um Angaben im Tübinger Höhensystem.

Tübingen, den 16.11.2010

Begründung

zum Bebauungsplan „Keltternstraße/Belthlestraße“

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 gewerbliche Räume umzunutzen. Im derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 412 „Westbahnhof-/Rappstraße“ ist die alte Silcherschule (Keltternstraße 23) als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. 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 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 Keltternstraße vorgesehen. Von dieser Radwegeverbindung wird nun abgesehen, weil sie zu Konflikten mit der Schulhofnutzung führte. Radwegeverbindungen sind über die Keltternstraße 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.

Entlang der östlichen Fassade des Gebäudes Keltternstraße 23 wird zum Schulhof hin eine Fläche als Mischgebiet festgesetzt, um zwischen den Nutzungen einen Puffer zu ermöglichen.

Auch die Keltternstraße und die Belthlestraße wurden in Teilbereichen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Um- und Ausbaumaßnahmen sind hier nicht geplant. Ziel ist es, den Straßenbestand im Bebauungsplan zu sichern.

Am 08.04.2009 hat der Gemeinderat vor dem Hintergrund der negativen Erfahrungen bei den bisherigen Verwertungsaktivitäten des Gebäudes die Verwaltung beauftragt, auch Überlegungen hinsichtlich des Abbruchs des alten Schulgebäudes und einer städtebaulichen Neuorientierung auf dem Grundstück anzustellen; dafür sollte die Verwaltung die notwendigen Eckpunkte erarbeiten.

Nach dieser Beschlussfassung sind jedoch weitere Interessenten aufgetreten, mit dem konkreten Interesse an einer Verwertung des Bestandsgebäudes. Die Interessenten führten bezüglich der Verwertung des Bestandsgebäudes Verhandlungen mit der Verwaltung und haben eine Sanierungs- und Nutzungskonzeption, die verbindliche Eckpunkte wie gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss, den Erhalt einzelner baulicher Elemente sowie eine behindertengerechte Ausführung von Wohnungen festlegt, vorbereitet. 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. Die Option wurde unter folgenden Bedingungen erteilt:

- Die Eckpunkte des Sanierungs- und Nutzungskonzepts, wie z. B. eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss, gemischte Wohnnutzungen in den Obergeschossen, barrierefreie Erschließung

sämtlicher Wohnungen, behindertengerechte Herstellung von ca. 20% der Wohnungen, insbesondere im Bereich des studentischen Wohnens und Durchmischung des studentischen Wohnens mit altengerechtem Wohnen sind einzuhalten.

- Bei der Sanierung des Gebäudes ist die markante Gebäudestruktur (das äußere Erscheinungsbild) zu erhalten.
- Im Kaufvertrag werden Bauverpflichtungen aufgenommen mit verbindlichem Beginn und Ende.
- Bis zum 15.04.2011 ist sowohl ein mit der Verwaltung abgestimmtes, genehmigungsfähiges Baugesuch einzureichen als auch das Grundstück Kelternstraße 23 (alte Silcherschule) zu erwerben.

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 sollen barrierefrei und etwa 20% der Wohnungen, insbesondere im Bereich des studentischen Wohnens, behindertengerecht hergestellt werden.

Das studentische Wohnen soll mit altengerechtem Wohnen durchmischt werden. Als Partner für die Betreuung und Umnutzung des betreuten Wohnens konnte die Samariterstiftung gewonnen werden.

Die Hollenbach GmbH möchte mit ihrem Sanierungs- und Nutzungskonzept die markante Gebäudestruktur (das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes) erhalten, jedoch das vorhandene Treppenhaus auf der Südseite des Gebäudes 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. Ziele und Zwecke der Planung

Die planungsrechtlichen Vorgaben des geltenden Bebauungsplanes „Westbahnhofstraße/Rappstraße“ sind nicht geeignet, die unter Punkt 1 Anlass der Planung beschriebenen städtebaulichen Zielsetzungen umzusetzen. Der Bebauungsplan wird daher durch den neuen Bebauungsplan „Kelternstraße/Belthlestraße“ ersetzt.

3. Planbereich

Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 2.615 m² und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Kelternstraße
- im Osten durch das Grundstück Seelhausgasse 31 (Silcherschule)
- im Süden durch die Grundstücke Belthlestraße 34, Weberstraße 10 und die Weberstraße sowie
- im Westen durch die Belthlestraße.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Reutlingen – Tübingen vom 11.09.2009 wird der Planbereich als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Der Bereich Kelternstraße 23 und We-

berstraße 8 wird im Wege der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB von Fläche in Gemeinbedarf in gemischte Baufläche angepasst.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 412 „Westbahnhofstraße/Rappstraße“, rechtskräftig seit dem 13.12.1991, weist für das Grundstück der Alten Silcherschule (Kelternstraße 23) Fläche für Gemeinbedarf mit einem Baufeld aus. Das Frauenprojektehaus (Weberstraße 8) wird als Besonderes Wohngebiet ausgewiesen, mit einem Baufeld, das östlich und südlich durch Baulinien begrenzt wird. Der Schulhof der Silcherschule ist als private Grünfläche festgelegt, über den von der Weberstraße aus zur Kelternstraße ein Radweg führt. Für die Kelternstraße und die Belthlestraße wurde die damals vorgesehene Straßenplanung übernommen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 412 „Westbahnhofstraße/Rappstraße“ sind nicht geeignet, die unter 1 genannten städtebaulichen Ziele umzusetzen. Der Bebauungsplan Nr. 412 wird deshalb durch den Bebauungsplan „Belthlestraße/Kelternstraße“ überlagert und nach Rechtskraft des Bebauungsplanes für unanwendbar erklärt.

6. Planinhalt

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die in der Altstadt charakteristische Mischung aus Wohnen, Handel, Handwerk, Dienstleistungen, Gastronomie, Forschung und Lehre, Verwaltung und Gemeinbedarfseinrichtungen zu erhalten und weiterzuentwickeln. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten stehen der Zielsetzung im Bebauungsplangebiet entgegen, weil die Nutzungsvielfalt und die Qualität als Einkaufs- und Wohnort durch solche Einrichtungen gefährdet wären. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden auch wegen der durch sie hervorgerufenen Lärmbelastung ausgeschlossen. Im Gebäude Kelternstraße 23 soll das unter 1. dargestellte Sanierungs- und Nutzungskonzept der Firma Hollenbach umgesetzt werden. Als Art der baulichen Nutzung wird Mischgebiet festgesetzt.

Der Schulhof östlich des Gebäudes Kelternstraße 23 und nördlich des Gebäudes Weberstraße 8 dient der Silcherschule, einer Gemeinbedarfseinrichtung. Er wird im Bebauungsplan ebenfalls als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schulhof ausgewiesen. Entlang der östlichen Fassade des Gebäudes Kelternstraße 23 wird zum Schulhof hin eine Fläche als Mischgebiet festgesetzt, um zwischen den Nutzungen einen Puffer zu ermöglichen.

Zur Stärkung des Wohnens wird für das Gebäude Kelternstraße 23 festgelegt, dass oberhalb des 1. Obergeschosses nur Wohnnutzungen zulässig sind. Dadurch kann eine ausgewogene Mischung aus Wohnen und Gewerbe erreicht werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die maximal zulässige Firsthöhe bzw. maximal zulässige Traufhöhe festgesetzt. Bei den Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes handelt es sich um Bestandsgebäude. Ziel ist es, diese vorhandene Baustruktur zu erhalten.

Die maximal zulässigen Firsthöhen und die maximal zulässigen Traufhöhen werden deshalb in Anlehnung an die Bestandsgebäude festgesetzt. Allerdings werden die Bestandshöhen mit einem Puffer versehen, um geringfügigen, durch Umbau- und Sanierungsmaßnahmen bedingten Höhenüberschreitungen

gen, z. B. in Form von Dämmungen gerecht zu werden. Die Höhen fügen sich in die Umgebungsbebauung ein.

Als Grundflächenzahl für das Gebäude Kelternstraße 23 wird die nach der Baunutzungsverordnung zulässige Grundflächenobergrenze festgeschrieben. Diese beträgt 0,6.

Für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen darf die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO im MI 1 überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95. Im Bestand sind sowohl die Stellplätze als auch Zufahrten versiegelt. Der Bebauungsplan sieht nun vor, dass sowohl die Stellplätze als auch Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z. B. Porenbetonpflaster, Pflaster mit Dränfuge, Rasenpflasterbelag herzustellen sind. Dadurch kann der Versiegelungsgrad minimiert werden. Die Überschreitung der Grundfläche mit Stellplätzen, Zufahrten und auch Nebenanlagen ist daher aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

Für das Gebäude der alten Silcherschule wird bei Umsetzung des Sanierungskonzepts der Firma Holtenbach aber auch bereits durch die Bestandsbebauung die in der Baunutzungsverordnung vorgesehene Obergrenze der Geschossflächenzahl von 1,2 überschritten. Durch die Umbau- und Sanierungsmaßnahmen wird sich die Geschossfläche erweitern. Im Bebauungsplan wird nach § 17 Abs. 2 BauNVO daher eine Geschossflächenzahl von 2,1 festgesetzt.

Städtebauliches Ziel ist es, die vorhandene, besondere altstadtypische Bau- und Nutzungsstruktur zu erhalten. Um dies zu ermöglichen, muss eine höhere Geschossflächenzahl vorgesehen werden. Die Überschreitung wird vor allem durch den angrenzenden, nicht überbauten Schulhofbereich wie auch durch die ausreichenden Abstände zur Nachbarbebauung und den weitgehend offen gestalteten Hofbereich ausgeglichen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können dadurch sichergestellt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen der GFZ-Erhöhung nicht entgegen.

Für das Gebäude Weberstraße 8 soll die Baustruktur des vorhandenen Bestandsgebäudes erhalten und gesichert werden. Die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung können damit allerdings nicht eingehalten werden. Für das Grundstück Weberstraße 8 wird im Bebauungsplan eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Die Überschreitung wird durch die nördlich und östlich angrenzenden Schulhoffreiflächen ausgeglichen, so dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Entgegenstehende öffentliche Belange sind nicht ersichtlich.

Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine offene und abweichende Bauweise festgesetzt, um die markante Gebäudestruktur zu erhalten. Die abweichende Bauweise wird bestimmt als offene Bauweise, innerhalb der verringerte Grenzabstände gelten. Diese Bauweise ist sowohl für den Bestand im Plangebiet als auch für die Umgebungsbebauung in der Altstadt typisch.

Für das Gebäude Weberstraße 8 gelten entsprechend dem Bestand im östlichen und westlichen Bereich reduzierte Grenzabstände. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung wird auch hier durch die nördlich und östlich angrenzenden Schulhoffreiflächen gewährleistet.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Entlang des öffentlichen Straßenraums soll mit der Bebauung eine einheitliche Straßenflucht gesichert werden. Deshalb werden zur Kelternstraße, Beltlestraße und Weberstraße Baulinien festgesetzt. Das übrige Baufenster wird durch Baugrenzen definiert. Das Baufenster Kelternstraße 23 wird über den Bestand nach Süden erweitert, um eine Flexibilität bei den Umbau- und Sanierungsmaßnahmen zu erreichen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen weitgehend offen und als nicht versiegelte Flächen gestaltet werden. Um die Versiegelung zu begrenzen, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur Nebenanlagen in Form von Einfriedungen, Zufahrten, Zugängen, Schaltkästen und nicht überdachten Fahrradabstellplätzen zulässig.

Stellung der Gebäude

Damit sich die Gebäude auch hinsichtlich ihrer Ausrichtung weiterhin in den Bestand einfügen, werden geneigte Dächer vorgesehen, deren Firstrichtung entsprechend dem Bestand festgeschrieben wird. Die Gebäude werden traufständig zu den Straßen (Kelternstraße und Weberstraße) errichtet. Für das Gebäude Kelternstraße 23 wird sowohl eine Ausrichtung nach nord-süd als auch eine Ausrichtung nach ost-west aufgenommen, damit die bereits heute vorhandene und prägende Dachform auch künftig möglich bleibt.

Flächen für Nebenanlagen

Innerhalb der im zeichnerischen Teil für Nebenanlagen gekennzeichneten Fläche ist die Errichtung einer Nebenanlage zur Unterbringung von Müll, der nicht innerhalb der überbaubaren Fläche untergebracht werden kann, zulässig. Dadurch soll eine geordnete Unterbringung von Nebenanlagen gewährleistet werden.

Offene, nicht überdachte Stellplätze

Die Parkierungsmöglichkeiten auf den Grundstücken sind sehr begrenzt, da die Grundstücke wie in der Altstadt üblich, nahezu komplett überbaut sind. Im südlichen Bereich des Gebäudes Kelternstraße 23 wird eine Fläche ausgewiesen, innerhalb der 2 offene, nicht überdachte Stellplätze errichtet werden können. Alle übrigen Stellplätze sind innerhalb der Baufenster unterzubringen.

Die nach der Landesbauordnung notwendigen Stellplätze können auf den Baugrundstücken allerdings nicht untergebracht werden. Im Baugenehmigungsverfahren ist zu prüfen, ob ggf. eine Abweichung erteilt werden kann oder eine Ablöse möglich ist.

Aus verkehrssicherungstechnischen Gründen ist eine Zufahrt nur im südlichen Bereich des Grundstücks möglich. Daher wird im Bebauungsplan im Kreuzungsbereich Belthlestraße/Kelternstraße ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um die versiegelte Fläche zu verringern aber auch aus gestalterischen Gründen sollen Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Um die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen zu untersuchen, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bei der Ingenieurgesellschaft GN Bauphysik in Stuttgart eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Die Untersuchung vom 11.10.2010 kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 und auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmbelastung der Kelternstraße an der Nord-, Ost- und Westfassade des Gebäudes Kelternstraße 23 (alte Silcherschule) wie auch an der Nordfassade des Gebäudes Weberstraße 8 sowohl tags als auch nachts überschritten sind.

Aufgrund der städtebaulichen Gestaltung und unter Berücksichtigung der gegebenen baulichen Situation kommen Lärmschutzwände entlang der Kelternstraße und Belthlestraße als aktive Schallschutzmaßnahmen nicht in Frage. Im Bebauungsplanverfahren ist durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen der in das Gebäudeinnere übertragene Lärm auf ein zumutbares Maß zu begrenzen.

Dementsprechend werden im Bebauungsplan als passive Lärmschutzmaßnahmen die vom Gutachter vorgeschlagenen Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989 festgesetzt. Und zwar:

Für das Gebäude Kelternstraße 23:

Nordfassade	-	Lärmpegelbereich VI
Ostfassade	-	Lärmpegelbereich V
Südfassade	-	Lärmpegelbereich IV
Westfassade	-	Lärmpegelbereich VI

Für das Gebäude Weberstraße 8:

Nordfassade	-	Lärmpegelbereich V
Ostfassade	-	Lärmpegelbereich IV
Westfassade	-	Lärmpegelbereich IV

Auf Grundlage der Lärmpegelbereiche ist im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile im Einzelfall in Abhängigkeit der Nutzung, des Fensterflächenanteils und der Raumgröße nach DIN 4109 rechnerisch nachzuweisen.

Auf Grund der vorhandenen Außenlärmbelastung ist eine Fensterlüftung nicht möglich. Daher sind Maßnahmen zur mechanischen Be- und Entlüftung der Aufenthaltsräume erforderlich.

Sofern im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren, kann von den Festsetzungen im Bebauungsplan abgewichen werden.

Pflanzgebote

Der im zeichnerischen Teil als Pflanzgebot vorgesehene Baum dient zusammen mit dem Baum an der Ecke Kelternstraße/Belthlestraße der Gliederung des Straßenraums. Darüber hinaus werden die geplanten 2 Stellplätze gestalterisch ins Gesamtkonzept eingebunden.

Pflanzerhaltungsgebote

Im nördlichen Bereich des Schulhofes zur Kelternstraße hin und im Kreuzungsbereich Kelternstraße/Belthlestraße befinden sich erhaltenswürdige, den Straßenraum gliedernde Bäume. Diese Bäume sollen dauerhaft erhalten werden.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt auch im Geltungsbereich der Stadtbildsatzung (Gestaltungs- und Erhaltungssatzung). Auf zusätzliche gestalterische Vorgaben wird daher im Bebauungsplan verzichtet. Es gelten die Vorgaben der Stadtbildsatzung.

7. Erschließung

Die Grundstücke Kelternstraße 23 und Weberstraße 8 sind über die Kelternstraße, Belthlestraße und Weberstraße erschlossen. Fußgänger können ergänzend hierzu auch die Verbindung von der Weberstraße zur Kelternstraße über den Schulhof der Silcherschule nutzen.

Auf das Grundstück Kelternstraße 23 darf aus Gründen der Verkehrssicherheit (Schulweg, Aufstellfläche für Signalanlage) im Kreuzungsbereich Belthlestraße/Kelternstraße nicht zugefahren werden. Im Bebauungsplan wurde dieser Bereich als Zufahrtsverbot gekennzeichnet.

Um- und Ausbaumaßnahmen an der Kelternstraße und der Belthlestraße sind nicht vorgesehen.

Die Grundstücke sind an die Ver- und Entsorgung angeschlossen.

8. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Durch die Umbaumaßnahmen am Gebäude Kelternstraße 23 (alte Silcherschule) besteht Interesse, im nördlichen und östlichen Bereich geringfügig Flächen, insbesondere für Dämmmaßnahmen, von der Stadt zu erwerben.

9. Beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung

Mit dem Bebauungsplan sollen als Maßnahme der Innenentwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Nutzung der seit Jahren leer stehenden alten Silcherschule in Form von Wohnen und Gewerbe geschaffen werden. Darüber hinaus sollen insbesondere im östlich und südöstlich angrenzenden Bereich kleinere Korrekturen vorgenommen: Anpassung der Baufenster, Anpassung der Radwegeverbindung an den Bestand. Insgesamt umfasst der Planbereich eine Fläche von ca. 2.615 m². Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sind im Bebauungsplan nicht zulässig. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden auch keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete) tangiert.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB liegen vor. Im beschleunigten Verfahren findet eine formale Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht nicht statt; trotzdem werden die Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren geprüft und behandelt.

10. Energie

Durch eine entsprechende Dämmung und ggf. den Einsatz einer Solaranlage für Brauchwasser soll im Zuge des Umbaus und der Sanierung des Gebäudes Kelternstraße 23 mindestens der Energiestandard KfW-Effizienzhaus 70 (nach EnEV 2009) erreicht werden. Das Gebäude Weberstraße 8 wurde bereits renoviert und in diesem Zusammenhang auch energetisch saniert.

11. Abarbeitung der Umweltbelange bei § 13 a BauGB

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

Die Prüfung der anstehenden Baumaßnahmen hat ergeben, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Gesundheit, Klima, Boden, Wasser, Luft, Kultur- und Sachgüter sowie das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind. Ebenso werden die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Vogelschutzgebieten und FFH-Gebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB nicht beeinträchtigt.

Die Lärmimmissionen der Kelternstraße und Belthlestraße wirken sich nachteilig auf das Schutzgut Mensch aus. Diese Beeinträchtigung wird über passive Lärmschutzmaßnahmen ausgeglichen, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

Der heute nahezu komplett versiegelte Hofbereich des Gebäudes Kelternstraße 23 soll soweit möglich entsiegelt, begrünt und offen gestaltet werden, wodurch der Versiegelungsgrad verbessert wird.

Tübingen, den 16.11.2010

Verfahrens- und Datenübersicht			
Bebauungsplan „Kelternstraße/Belthlestraße“			Gemarkung Tübingen
			Stadtgebiet / Stadtteil Stadt
Baugebiet: MI			Gebietsgröße: 2,6 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
Aufstellungsbeschluss			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
Auslegungsbeschluss			
Öffentliche Auslegung			
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			
Behandlung der Anregungen			
Satzungsbeschluss			
IN-KRAFT-TRETEN			