

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

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

**Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan
„Flst. Nr. 512/1 und 512/4 (Neckarmüller)“
Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss**

Bezug: 20/2004, 429/2007, 429a/2007, 108/2009, 188/2009, 188a/2009

Anlagen: Vorhabenbezogener Bebauungsplan vom 05.03.2009/15.08.2009 (Anlage 1)
Vorhaben- und Erschließungspläne vom 05.03.2009 (Anlage 2)
Freiflächengestaltungsplan vom 15.08.2009 (Anlage 2 a)
Textlichen Festsetzungen vom 05.03.2009/15.08.2009 (Anlage 3)
Begründung vom 05.03.2009/15.08.2009 (Anlage 4)
Durchführungsvertrag mit Anlagen (Anlage 5)
Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 6)

Beschlussantrag:

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplänen in der Fassung vom 05.03.2009 vorgetragenen Stellungnahmen werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung unter Punkt 2 dieser Vorlage abgewogen.
2. Dem Durchführungsvertrag mit Anlagen (vgl. Anlage 5) wird zugestimmt.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplänen und Freiflächengestaltungsplan in der Fassung vom 05.03.2009/15.08.2009 wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB), § 12 BauGB und § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) als Satzung beschlossen.
4. Die Stadt erstellt bis Ende 2010 einen Steg vom Vorplatz der Neckarmüllerei aus auf die neu zu bauende Terrasse.

Ziel:

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplänen soll das Gebäude Gartenstraße 4 durch Baukörper nach Süden und Osten erweitert werden. Damit sollen die verschiedenen Anbauten durch eine geeignete Neubebauung ersetzt werden. In diesem Zuge soll die öffentliche Grünanlage östlich des Gebäudes Gartenstraße 4 entlang des Neckars über die geplante Terrasse des „Neckarmüllers“ und die Biergartenfläche attraktiver erschlossen werden. Die Grünanlage

und die Biergartenfläche sollen aufgewertet werden, insbesondere soll deutlich erkennbar werden, welche Flächen zum Biergarten gehören und welche zur öffentlichen Grünfläche.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Das Gebäude Gartenstraße 4 wurde 1990 auf Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbs erbaut und beinhaltet zwei Gaststätten: den „Neckarmüller“ und die von der Gartenstraße aus erschlossene Gaststätte „El Chico“. Im Jahr 1996 erfolgte ein Anbau an das Gebäude. Anschließend wurde das Grundstück ausparzelliert und an den damaligen Pächter, das Fischer's Brauhaus, verkauft. Über dieses Gebäude und Grundstück hinaus hat der „Neckarmüller“ derzeit 250 m² Freifläche von der Stadt gepachtet, auf der ein Biergarten betrieben wird.

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

Die Außengastronomie des „Neckarmüllers“ (Biergartenfläche) liegt planungsrechtlich derzeit in einer öffentlichen Grünfläche, für deren Nutzung ein Sondernutzungsvertrag abgeschlossen wurde. Die Abgrenzung von verbleibendem öffentlichem Park und Biergarten ist vor Ort nur schwer nachvollziehbar, der Park dadurch in seiner Funktion und Gestaltung stark beeinträchtigt.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplänen sollen verbindliche Regelungen für die genannten Grundstücke geschaffen werden.

2. Sachstand

2.1. Bebauungsplanverfahren

Der Planungsausschuss hat in der Sitzung am 30.03.2009 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplänen „Flst. Nr. 512/1 und 512/4 (Neckarmüller)“ gebilligt und beschlossen, diesen entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 04.04.2009 im Schwäbischen Tagblatt erfolgte die öffentliche Auslegung des Entwurfs in der Zeit von 14.04.2009 bis einschließlich 22.05.2009. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 31.03.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme mit einer Frist bis 22.05.2009 aufgefordert.

Während der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Im Zuge des Beteiligungsverfahrens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ging folgende Stellungnahme ein:

Landratsamt Tübingen (18.05.2009)

Angeregt wird, in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Regelung aufzunehmen, die besagt, dass das Dachflächenwasser der künftigen Erweiterungsbauten in den Neckar eingeleitet werden könne.

Stellungnahme der Verwaltung:

Auf eine verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan zur Einleitung des Niederschlagswassers in den Neckar wurde verzichtet. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme des Landratsamtes zur Kenntnis weitergeleitet.

2.2 Stellungnahme des Landesbetriebs Gewässer beim Regierungspräsidium Tübingen

Mit Schreiben vom 24.07.2009 hat der Landesbetrieb Gewässer beim Regierungspräsidium Tübingen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das Vorhaben die Zustimmung verweigert, weil die geplanten neuen Gebäude zum Neckar hin nicht den erforderlichen Abstand einhalten.

In Absprache mit dem Landesbetrieb Gewässer und dem Vorhabenträger wurde nun im südlichen Teil des Bebauungsplans ein Gewässerrandstreifen nach § 68 b Wassergesetz Baden-Württemberg mit entsprechender Festsetzsetzung ausgewiesen. Auch die Begründung wurde diesbezüglich fortgeschrieben. Die Bedenken seitens des Landesbetriebs Gewässer sind damit ausgeräumt.

2.3. Verkauf einer städtischen Teilfläche Flst. Nr. 512/1 (Biergartenfläche)

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat in der Sitzung am 20.07.2009 beschlossen, eine Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 512/1 mit ca. 800 m² (Biergarten) an die Eigentümerin des Neckarmüllers zu veräußern. Diese Fläche wird im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als nicht überbaubare Fläche mit Geh- und Fahrrechten, einer Fläche für Nebenanlagen und einer Fläche für 2 Stellplätze sowie mit Pflanz- und Pflanzeerhaltungsgeboten festgesetzt. Da die Fläche zum Eigentum der Universitätsstadt Tübingen gehörte, war es bislang aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan weitere Regelungen zu treffen, man hätte Details zur Nutzung und Gestaltung der Fläche im Pachtvertrag regeln können. Da die Biergartenfläche hinsichtlich ihrer Lage (Altstadtnähe, Neckarufer, Einsehbarkeit von der Neckarbrücke aus) und ihres Zustands (Grünfläche, Baumbestand) städtebaulich bedeutsam ist und entsprechend dem Beschluss des Gemeinderats verkauft wird, müssen nun aber zur Sicherung der städtebaulichen Ziele Vorgaben gemacht werden. Sie wurden im Freiflächengestaltungsplan vom 15.08.2009 (Anlage 2 a) sowie in weiteren Regelungen des Durchführungsvertrags (Anlage 5) formuliert.

Durch den Verkauf der städtischen Teilfläche des Flst. Nr. 512/1 und den neu hinzugekommenen Freiflächengestaltungsplan wurden Ergänzungen bzw. geringfügige Änderungen im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, in den textlichen Festsetzungen und der Begründung erforderlich:

- Im zeichnerischen Teil wurde das östliche Ende des Gehrechts (an der Treppenanlage) verändert.
- In die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurde aufgenommen, dass die nicht überbaubare Grundstücksfläche entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan zu gestalten ist.

- Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesene Fläche für Nebenanlagen auf der Biergartenfläche wurde unter Beibehaltung der Gesamtgröße an die Form der Nebenanlage im Freiflächengestaltungsplan angepasst.

Wie der Betreiber der „Neckarmüllerei“ zwischenzeitlich mitgeteilt hat, sollen die beiden o. g. Grundstücke nicht - wie noch in der Verkaufsvorlage enthalten - an Frau Irmingardis Fischer, sondern an die Fischer's Immobilien GmbH & Co. KG verkauft werden. Die Verwaltung legt den Verkaufsbeschluss des Gemeinderates vom 20.07.2009 aufgrund der Begründung so aus, dass die Grundstücke dem Betrieb der „Neckarmüllerei“ so wie im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehen, dienen sollen und deshalb auch ein Verkauf an die Fischer's Immobilien GmbH & Co. KG von diesem Beschluss gedeckt ist. Rechtliche Änderungen ergeben sich aus dem Wechsel der Käuferin nicht. Die GmbH & Co. KG ist in gleicher Weise wie eine natürliche Person an die Festsetzungen des Bebauungsplanes, den Durchführungsvertrag und die Regelungen des Kaufvertrages gebunden.

3. Lösungsvarianten

Keine.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, den Beschlussanträgen zu folgen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplänen mit den ergänzten Unterlagen in der Fassung vom 05.03.2009/15.08.2009 als Satzung zu beschließen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich die Stadt, vom Vorplatz bei der Neckarmüllerei aus über die Treppe, die zum Neckar führt auf die vom Vorhabenträger zu errichtende Terrasse einen Steg zu bauen. Dieser Steg wird ca. 50.000 € kosten und wird, da er im Sanierungsgebiet „Östlicher Altstadtrand“ liegt, von Bund und Land bezuschusst. Die dafür notwendigen Kosten werden von der Verwaltung in der HH.-Stelle 7.6157.9500.000-0140 eingestellt.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich die Stadt, von der Biergartenfläche (nicht überbaubare Grundstücksfläche auf Flst. Nr. 512/1) aus in die öffentliche Grünfläche eine Treppenanlage zu errichten. Diese wird ca. 2.500 € kosten.

6. Anlagen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan vom 05.03.2009/15.08.2009 (Anlage 1)

Vorhaben- und Erschließungspläne vom 05.03.2009 (Anlage 2)

Freiflächengestaltungsplan vom 15.08.2009 (Anlage 2 a)

Textlichen Festsetzungen vom 05.03.2009/15.08.2009 (Anlage 3)

Begründung vom 05.03.2009/15.08.2009 (Anlage 4)

Durchführungsvertrag mit Anlagen (Anlage 5)

Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 6)

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

M 1:500



Zeichenerklärung

MI Mischgebiet

Nutzungsschablone

Baugebiet First-, Trauf-, Gebäudehöhe

Grundflächenzahl -

Bauweise -

Dachform

TH max. zul. Traufhöhe in Meter über Meereshöhe

FH max. zul. Firsthöhe in Meter über Meereshöhe

GH max. zul. Gebäudehöhe in Meter über Meereshöhe

o offene Bauweise

SD Satteldach

FD Flachdach

Stellung der Gebäude, Firstrichtung

Baugrenze

öffentliche Grünfläche

Erhaltungsgebot für Bäume

Pflanzgebot für Bäume

Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Öffentliche Verkehrsflächen

Gehrecht für die Öffentlichkeit

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

Abgrenzung unterschiedlicher Höhen

Geländehöhenangaben in Meter über Meereshöhe

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gewässerrandstreifen

Nachrichtliche Übernahme:

Stützmauer

MI GH, TH, FH = max. siehe Planeintrag

1,0 - 0

SD 45 - 53°
FD 0 - 3°

0 10 20 30 40



Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan Stadtplanung

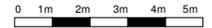
"Flurstücke 512/1 und 512/4 (Neckarmüller)"

Maßstab: 1:500

Datum: 05.03.2009/15.08.2009

PLAN NR:

01/10



Bauvorhaben:

**ERWEITERUNG
RESTAURANT
NECKARMÜLLER /
EL CHICO**

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN**

Maßstab:

1: 200

Planbezeichnung:

Grundriß UG

Datum:

05.03.2009

Architekten:

AW ARCHITEKTENWERKGRUPPE
TÜBINGEN, BADEN-WÜRTTEMBERG

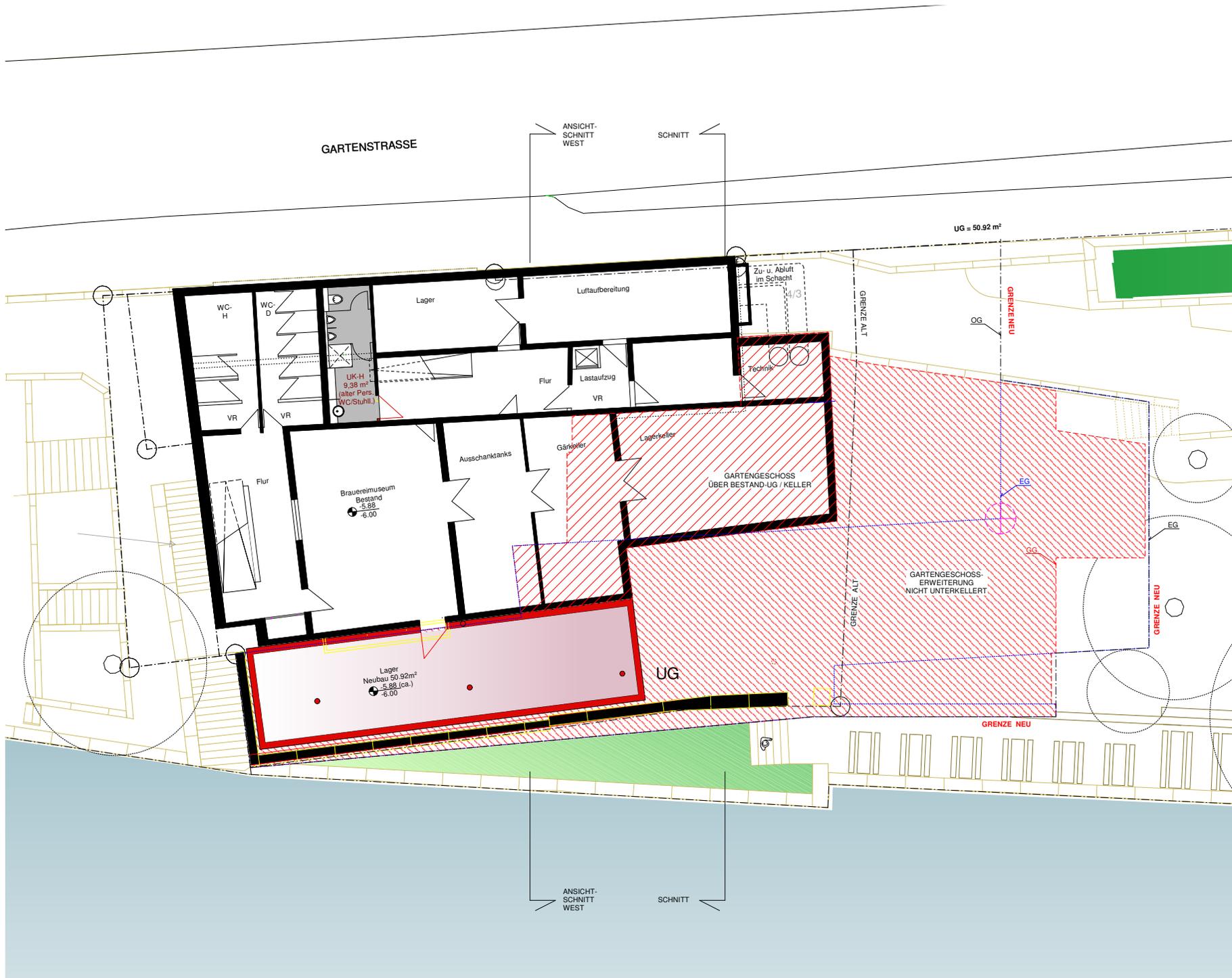
Mömpelgarder Weg 4, 72072 Tübingen
Fon: 07071 - 1598-0
Fax: 07071 - 1598-20
info@architektenwerkgruppe.de
www.architektenwerkgruppe.de

Bauherr:

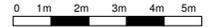
Heinrich Fischer
Fischer's Brauhaus Mössingen
72116 Mössingen

Baugrundstück:

Gartenstraße 4
72074 Tübingen



PLAN NR:
02/10



Bauvorhaben:

**ERWEITERUNG
RESTAURANT
NECKARMÜLLER /
EL CHICO**

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN**

Maßstab:
1: 200

Planbezeichnung:
Grundriß GG

Datum:
05.03.2009

Architekten:



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

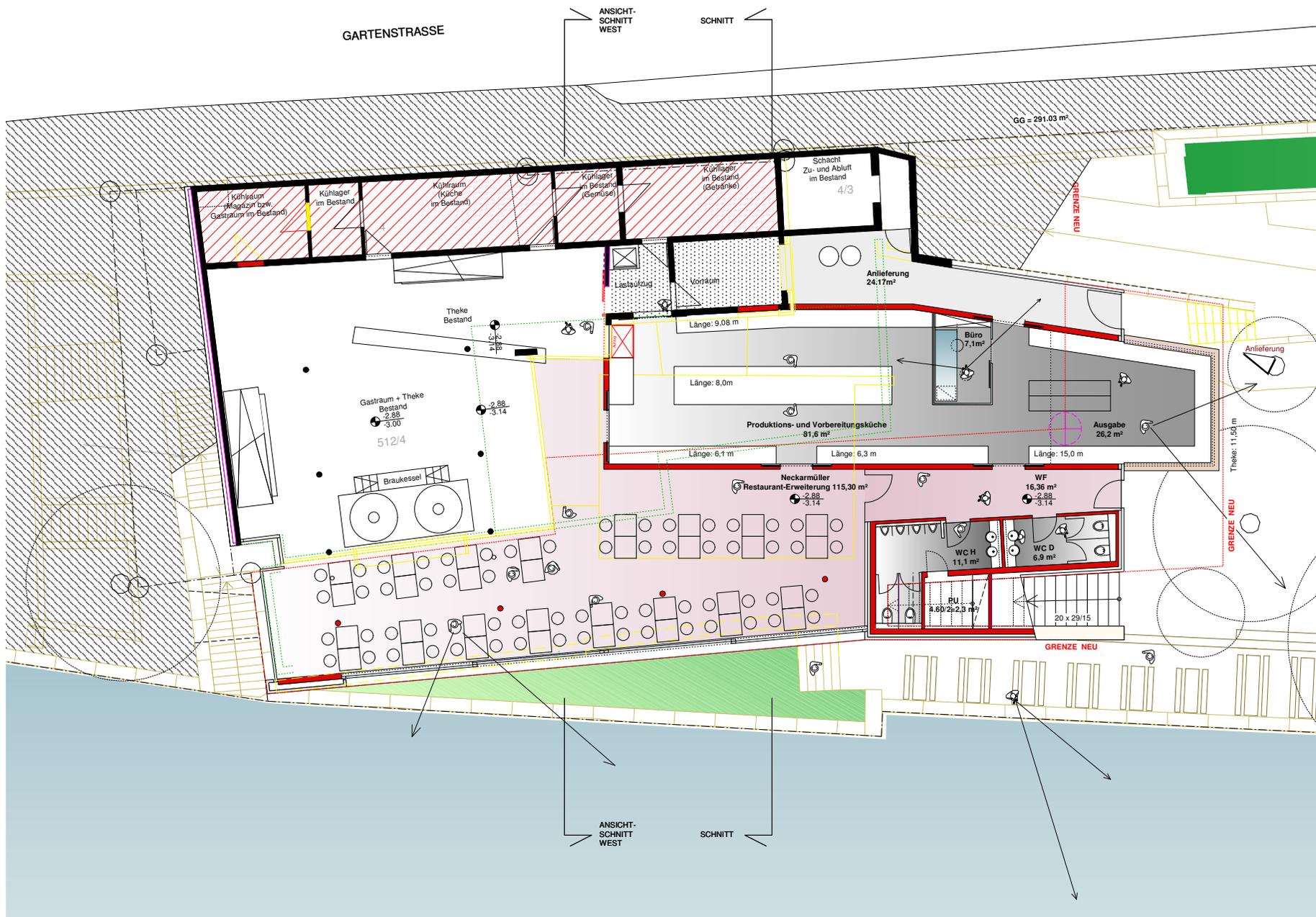
Bauherr:

Heinrich Fischer
Fischer's Brauhaus Mössingen
72116 Mössingen

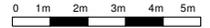
Baugrundstück:

Gartenstraße 4
72074 Tübingen

Format: A4/A2 Drucker 50/100



PLAN NR:
03/10



Bauvorhaben:

**ERWEITERUNG
RESTAURANT
NECKARMÜLLER /
EL CHICO**

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN**

Maßstab:
1: 200

Planbezeichnung:
Grundriß EG

Datum:
05.03.2009

Architekten:



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

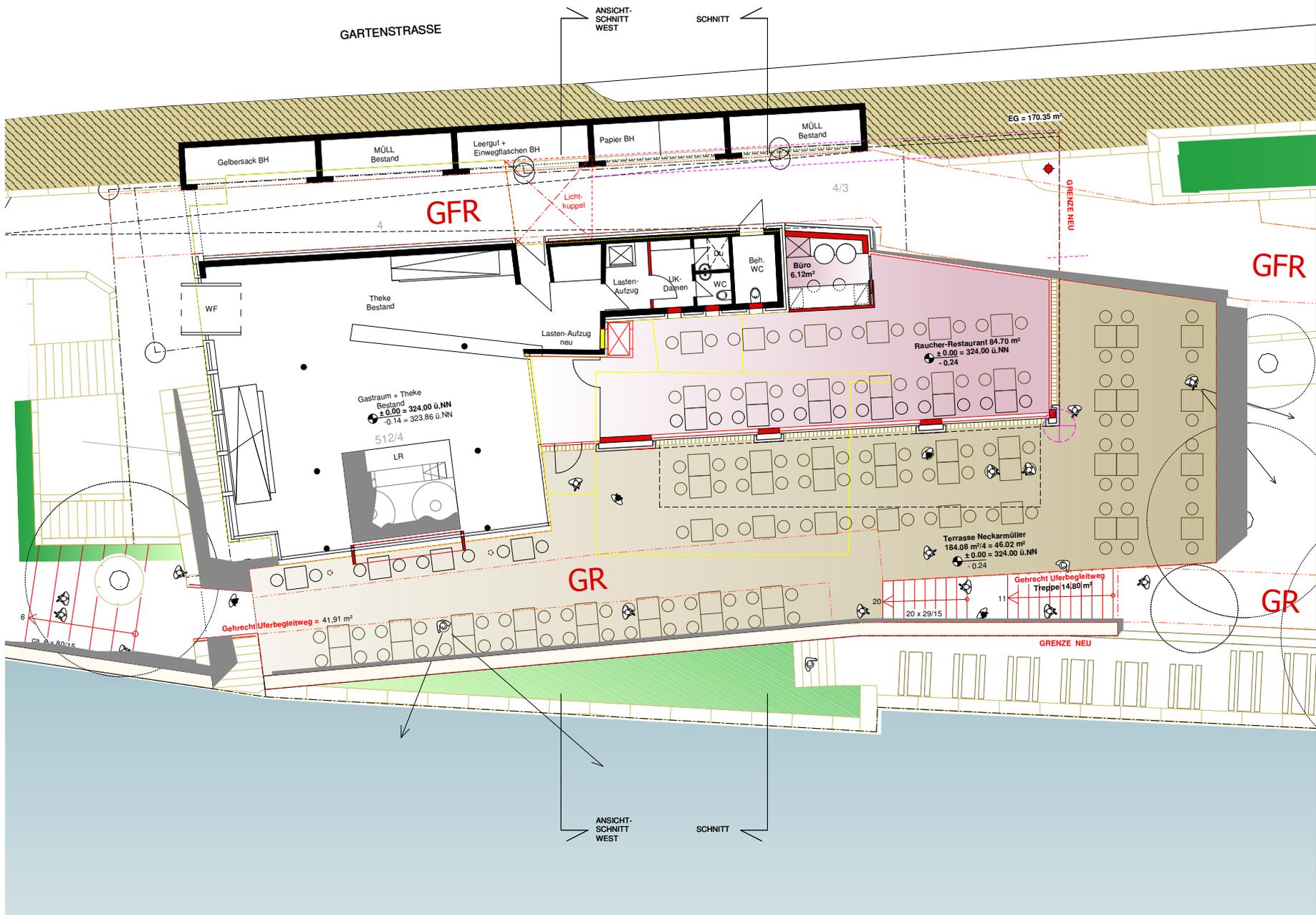
Bauherr:

Heinrich Fischer
Fischer's Brauhaus Mössingen
72116 Mössingen

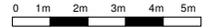
Baugrundstück:

Gartenstraße 4
72074 Tübingen

Format: A4/A2 Drucker 50-100



PLAN NR:
04/10



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

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN**

Maßstab:
1: 200

Planbezeichnung:
Grundriß OG

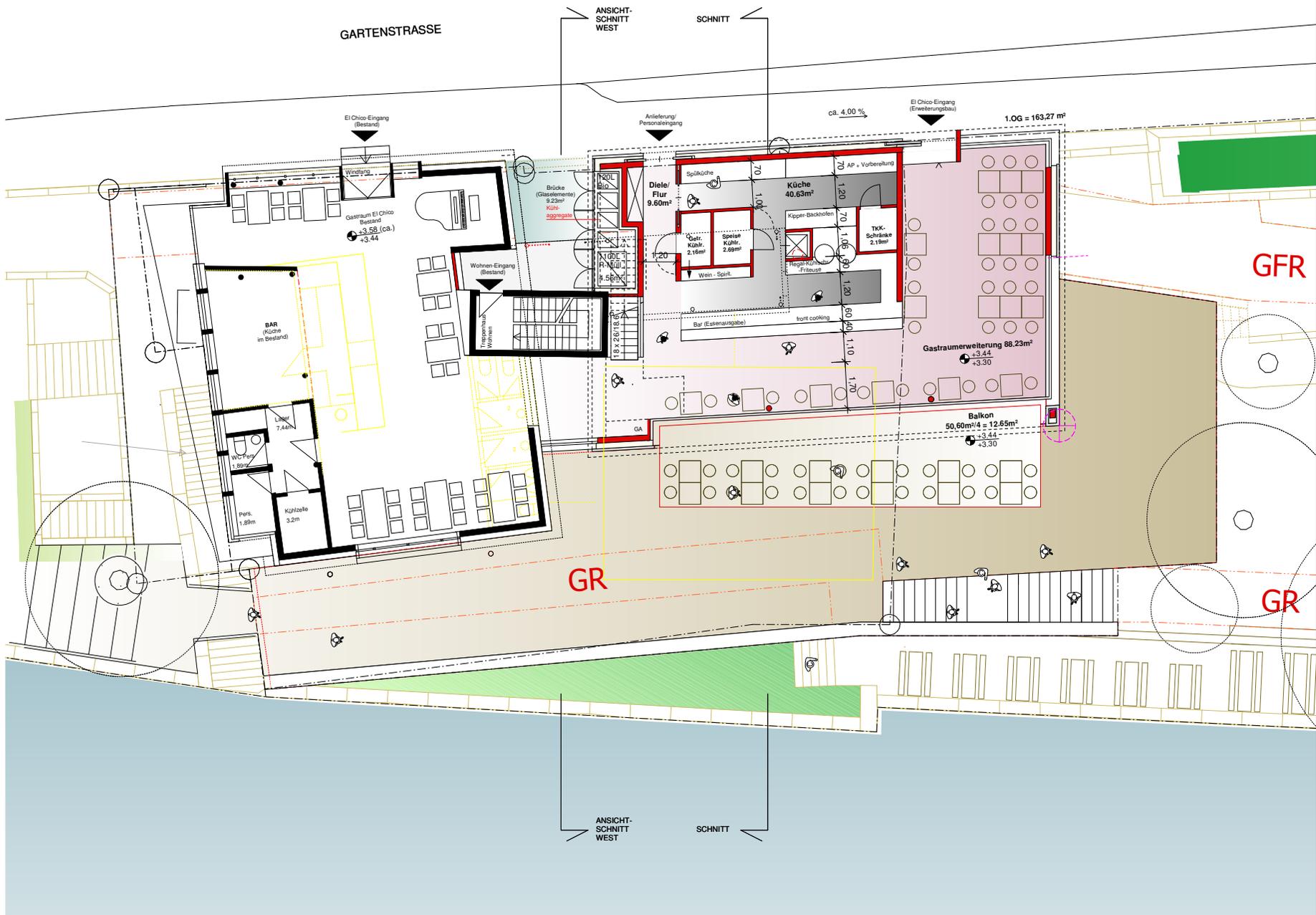
Datum:
05.03.2009

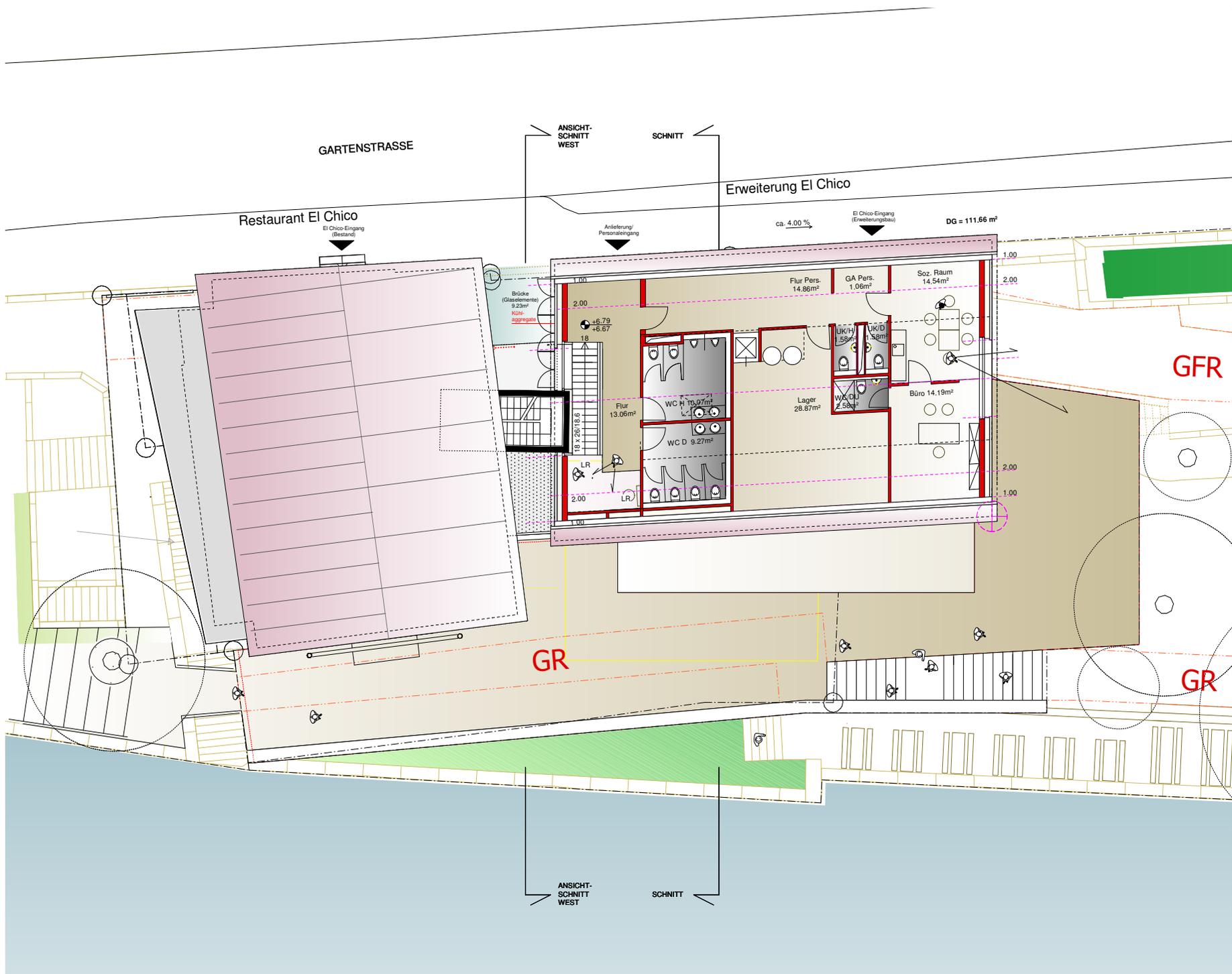
Architekten:
AW ARCHITEKTENWERKGRUPPE
ARCHITECTS PLANNERS ENGINEERS

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

Bauherr:
Heinrich Fischer
Fischer's Brauhaus Mössingen
72116 Mössingen

Baugrundstück:
Gartenstraße 4
72074 Tübingen





Bauvorhaben:

**ERWEITERUNG
RESTAURANT
NECKARMÜLLER /
EL CHICO**

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN**

Maßstab:

1: 200

Planbezeichnung:

Grundriß DG

Datum:

05.03.2009

Architekten:



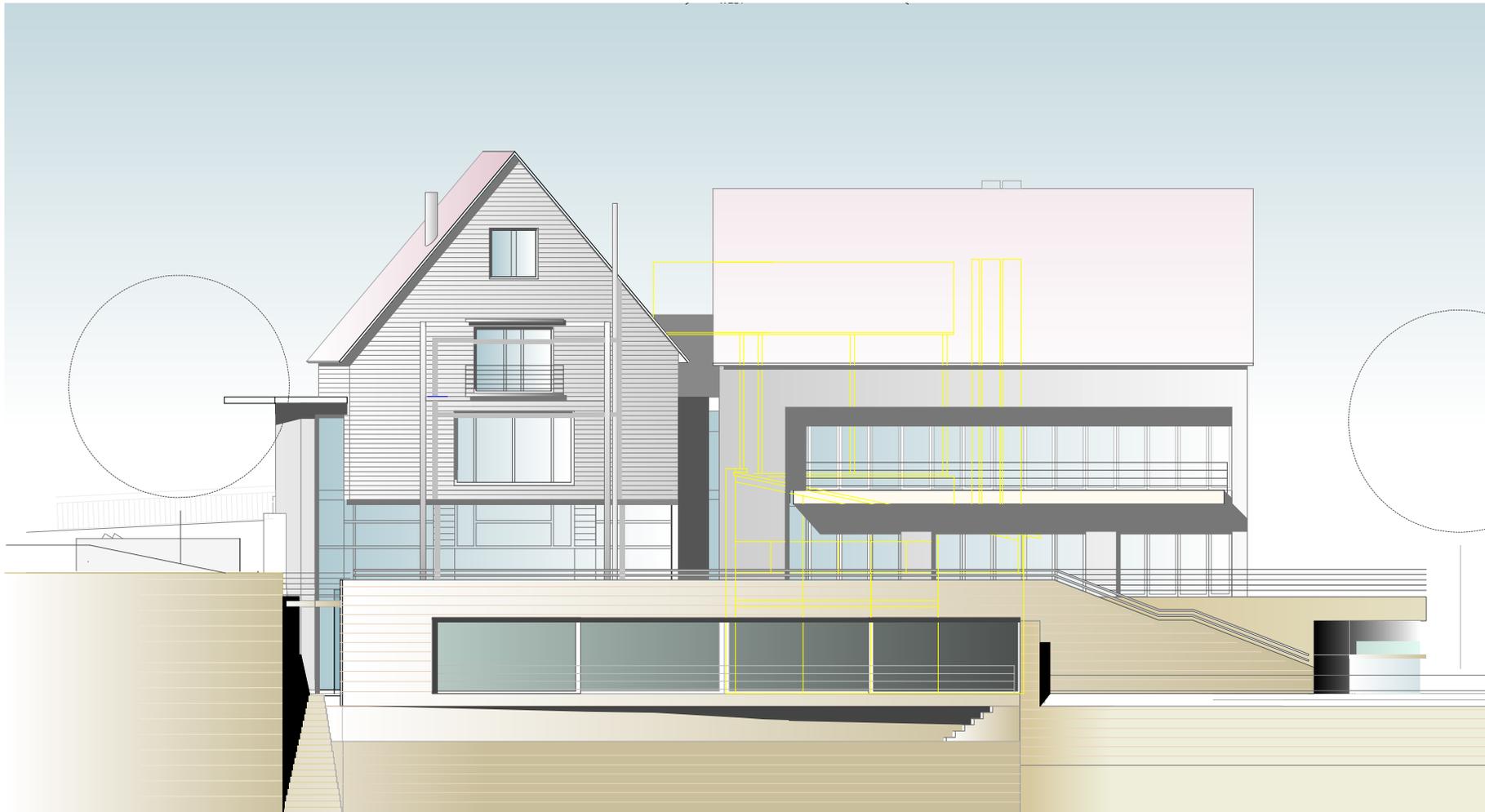
Mömpelgarder Weg 4, 72072 Tübingen
 Fon: 07071 - 1598-0
 Fax: 07071 - 1598-20
 info@architektenwerkgruppe.de
 www.architektenwerkgruppe.de

Bauherr:

Heinrich Fischer
 Fischer's Brauhaus Mössingen
 72116 Mössingen

Baugrundstück:

Gartenstraße 4
 72074 Tübingen



PLAN NR:
07/10

0 1m 2m 3m 4m 5m

Bauvorhaben:

**ERWEITERUNG
RESTAURANT
NECKARMÜLLER /
EL CHICO**

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN**

Maßstab:

1: 200

Planbezeichnung:

Ansicht Süd

Datum:

05.03.2009

Architekten:

AW ARCHITEKTENWERKGRUPPE

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

Bauherr:

Heinrich Fischer
Fischer's Brauhaus Mössingen
72116 Mössingen

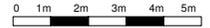
Baugrundstück:

Gartenstraße 4
72074 Tübingen

ANSICHT SÜD

PLAN NR:

08/10



Bauvorhaben:

**ERWEITERUNG
RESTAURANT
NECKARMÜLLER /
EL CHICO**

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN**

Maßstab:

1: 200

Planbezeichnung:

Ansicht Ost

Datum:

05.03.2009

Architekten:



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

Bauherr:

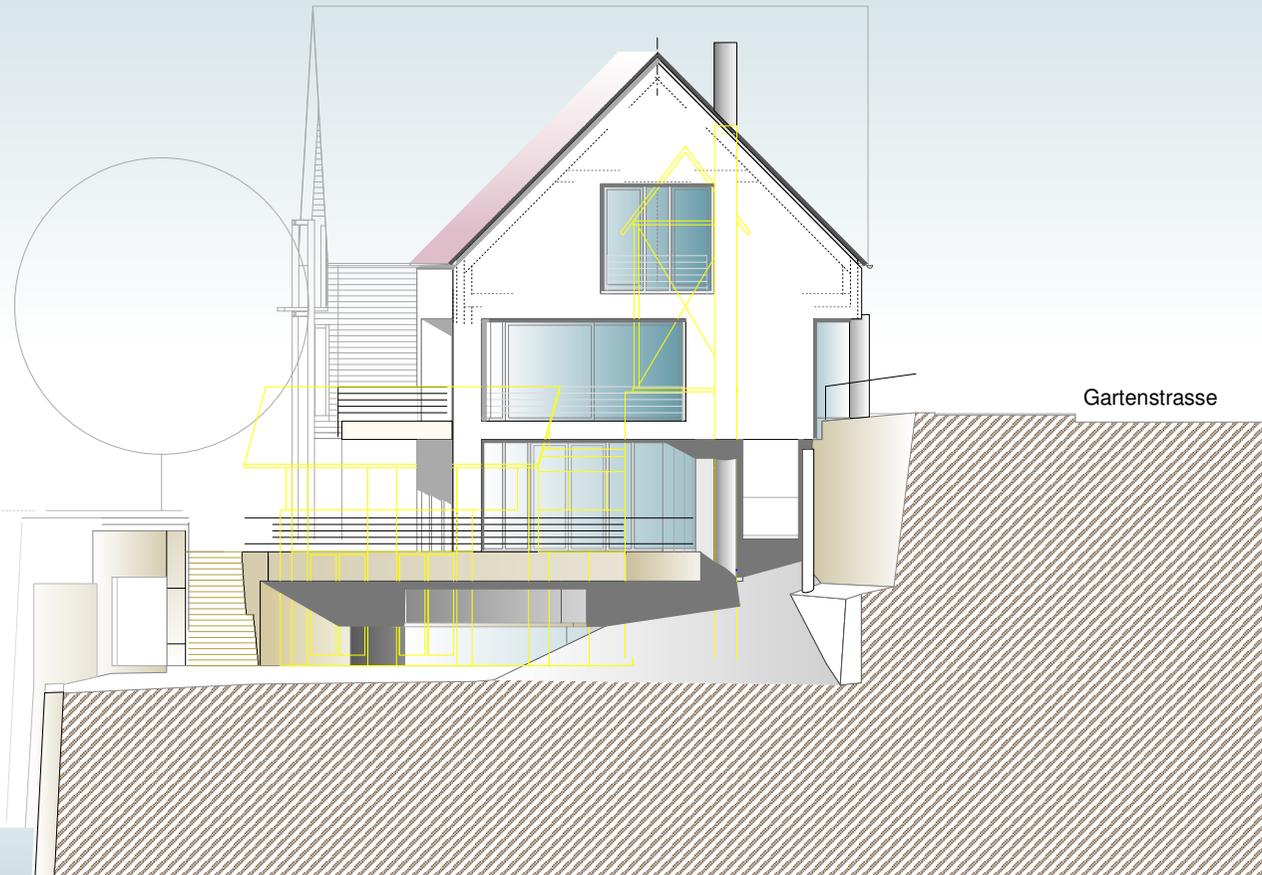
Heinrich Fischer
Fischer's Brauhaus Mössingen
72116 Mössingen

Baugrundstück:

Gartenstraße 4
72074 Tübingen

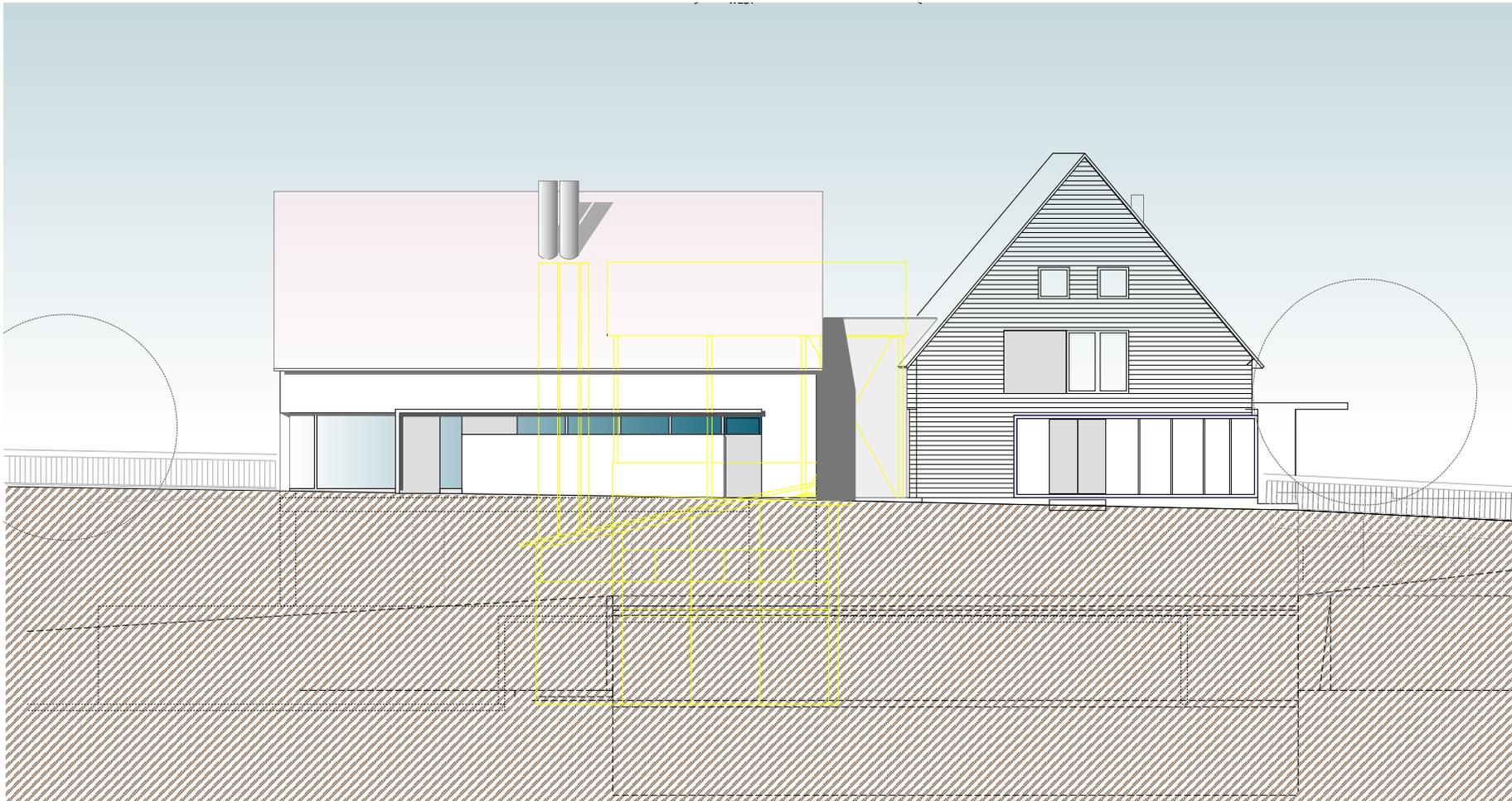
Format: A4 / A2 Drucker: 50-100

NECKAR



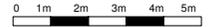
Gartenstrasse

ANSICHT OST



Gartenstrasse

PLAN NR:
09/10



Bauvorhaben:

**ERWEITERUNG
RESTAURANT
NECKARMÜLLER /
EL CHICO**

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN**

Maßstab:
1: 200

Planbezeichnung:
Ansicht Nord

Datum:
05.03.2009

Architekten:



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

Bauherr:

Heinrich Fischer
Fischer's Brauhaus Mössingen
72116 Mössingen

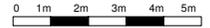
Baugrundstück:

Gartenstraße 4
72074 Tübingen

ANSICHT NORD

PLAN NR:

10/10



Bauvorhaben:

**ERWEITERUNG
RESTAURANT
NECKARMÜLLER /
EL CHICO**

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN**

Maßstab:

1: 200

Planbezeichnung:

Ansicht/Schnitt West

Datum:

05.03.2009

Architekten:



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

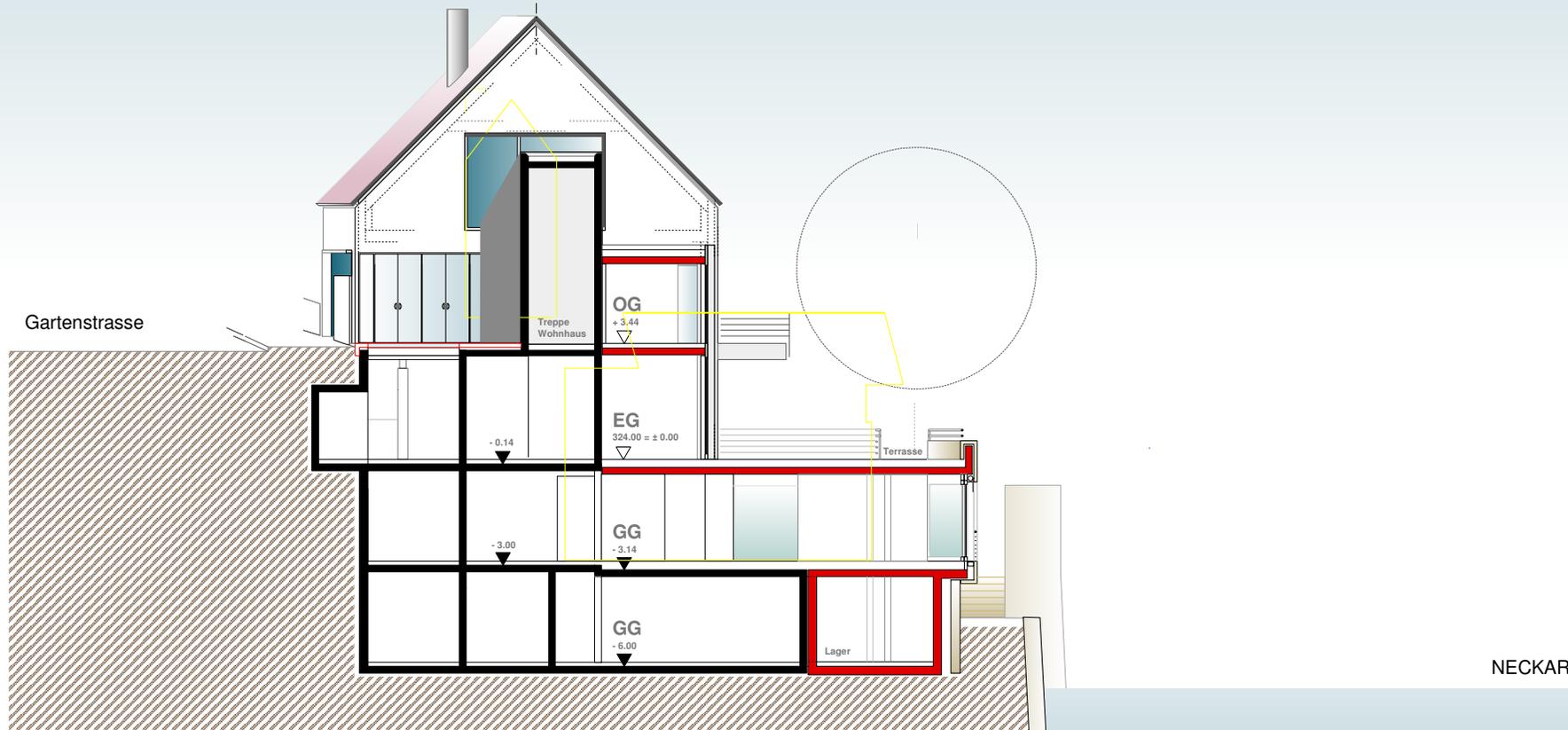
Bauherr:

Heinrich Fischer
Fischer's Brauhaus Mössingen
72116 Mössingen

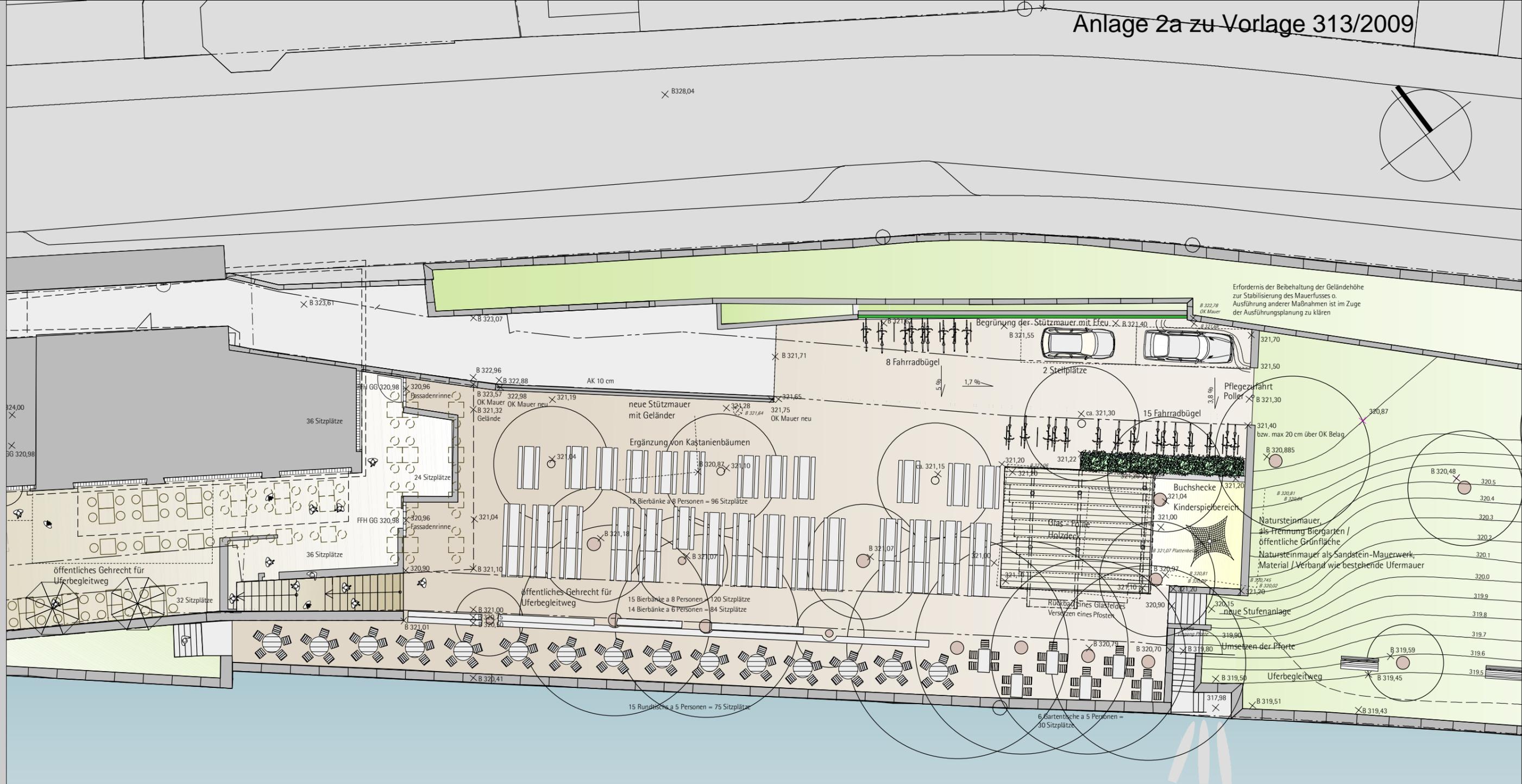
Baugrundstück:

Gartenstraße 4
72074 Tübingen

Format A4/A2 Drucker 50-100



ANSICHT WEST



Nutzungsbilanz vorher - nachher

Bedienter Terrassenbereich	
Bestand	95 m ² mit ca. 70 Sitzplätzen
nach Erweiterung	225 m ² mit ca. 100 Sitzplätzen inkl. 43 m ² Fläche Gehrecht
Biergarten	
Bestand	570 m ² mit ca. 590 Sitzplätzen
nach Erweiterung	460 m ² mit ca. 420 Sitzplätzen inkl. 81,5 m ² Fläche Gehrecht

Legende

	Gehrecht für die Öffentlichkeit
	Geh- und Fahrrecht zugunsten der Unterhaltung und Andienung der angrenzenden Flächen.
	Kiesfläche / wassergebunde Decke
	Spielsand
	Buchspflanzung mit Buxus microphylla 'Faulkner' zulässige Wuchshöhe bis 40 cm
	Bestandshöhe bleibt
	Bestandshöhen / Höhenneuplanung

Fischers Brauhaus GmbH u. Co. KG 72116 Mössingen

Neckarmüllerei Tübingen

Freiflächengestaltungsplan

M 1:200

15. August 2009

Dagmar Hedder

Landschaftsarchitektin
Lindenstraße 37 72810 Gomaringen
T 07072 505 135 dagmar.hedder@t-online.de

Textliche Festsetzungen

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



Tübingen
Universitätsstadt

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

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 12 Abs. 3 a BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 1 ff. BauNVO)

- (1) Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird als „Mischgebiet“ ausgewiesen.
- (2) In Anwendung von § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Nutzungen unzulässig:
 - Vergnügungsstätten
 - Tankstellen
 - Gartenbaubetriebe
- (3) In Anwendung von § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sexshops und ähnliche Einzelhandelsbetriebe sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe unzulässig.
- (4) In Anwendung von § 12 Abs. 3 a BauGB und entsprechender Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

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

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

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

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

Es wird offene Bauweise festgesetzt.

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

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Sie besitzen auch unterirdische Wirkung.
- (2) Das im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Geh- und Fahrrecht innerhalb der überbaubaren Fläche darf erst ab einer Höhe von 326,5 m ü NN mit baulichen Anlagen überbaut werden.
- (3) Offene, nicht überdachte Balkone dürfen über die Bereiche, die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit unterschiedlichen Gebäudehöhen abgegrenzt sind, entsprechend den Vorhaben- und Erschließungsplänen, auskragen.
- (4) Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf auf einer Fläche von maximal 380 m² für eine Außengastronomie genutzt werden. Sie ist entsprechend dem Freifächengestaltungsplan vom 15.08.2009 zu gestalten. Das Zubereiten von Speisen ist auf dieser Fläche unzulässig. Auf der nicht überbaubaren Fläche sind außerdem Stützmauern zulässig, wie im Plan nachrichtlich dargestellt.

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

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

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

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

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

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

9. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche für die Wasserwirtschaft dient als Gewässerrandstreifen entsprechend § 68b Wassergesetz Baden-Württemberg. In diesen Flächen sind der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen verboten. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche auf Flst. Nr. 512/1 (nicht überbaubare Mischgebietsfläche) ist eine Befestigung des Bodens mit einer wassergebundenen Decke und das Aufstellen von Tischen und Stühlen zur Nutzung als Gartenwirtschaft zulässig.

10. Geh- und Fahrrechte

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

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

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

Die Bäume müssen 3 mal verpflanzt sein, einen Mindeststammumfang von 18-20 cm haben und die Qualität der Pflanzen muss den Bestimmungen des BdB und der DIN 18916 entsprechen. Die mit Pflanzgebot belegten Gehölze sind bei Abgang arten- und qualitätsgleich zu ersetzen.

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

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

13. Stadtbildsatzung

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gilt die Stadtbildsatzung in der jeweils gültigen Fassung.

14. Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB)

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

HINWEISE

1. 1. 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).

2. Vorhaben- und Erschließungspläne

Die Vorhaben- und Erschließungspläne 1/10 bis 10/10 in der Fassung vom 05.03.2009 und der Freiflächengestaltungsplan vom 15.08.2009 werden Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Tübingen, den 05.03.2009/15.08.2009

Begründung

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

Anlass der Planung

Das Gebäude Gartenstraße 4 wurde 1990 auf Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbs erbaut und beinhaltet zwei Gaststätten: den „Neckarmüller“ und die von der Gartenstraße aus erschlossene Gaststätte „El Chico“. Im Jahr 1996 erfolgte ein Anbau an das Gebäude. Anschließend wurde das Grundstück ausparzelliert und an den damaligen Pächter, das Fischer's Brauhaus, verkauft. Über dieses Gebäude und Grundstück hinaus hat der „Neckarmüller“ derzeit 250 m² Freifläche von der Stadt gepachtet, auf der ein Biergarten betrieben wird.

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

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

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

Ziele und Zwecke der Planung

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

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

Vorhabensbeschreibung

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

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

Planbereich

Der Planbereich wird begrenzt

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

Vorbereitende Bauleitplanung

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

Bestehende Rechtsverhältnisse

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

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Es handelt sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, weil die Fläche zum größten Teil bereits überbaut ist. Die Grundstücksfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beträgt ca. 2.400 m². Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan werden FFH Gebiete sowie Vogelschutzgebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB nicht beeinträchtigt. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB sind gegeben.

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

8.1 Art der baulichen Nutzung

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

8.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

8.3 Stellung der baulichen Anlagen

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

8.4 Bauweise

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

8.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Bestehende Unterbauungen öffentlicher Räume außerhalb der Baugrenzen genießen Bestandsschutz. Grundsätzlich sollen öffentliche Fläche nicht durch private Bauten unterbaut werden. Die einzelnen Baukörper werden durch Höhenfestsetzungen innerhalb des Baufelds definiert. Die innerhalb der überbaubaren Fläche liegenden Geh- und Fahrrechte sollen die Erschließung und Unterhaltung der öffentlichen Grünfläche sicherstellen. Die nördliche überbaubare Fläche darf daher erst ab einer Höhe von 326,50 m.ü.NN überbaut werden.

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

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

8.6 Nebenanlagen

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

8.7 Stellplätze

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

8.8 öffentliche Grünflächen

Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist es, das Vorhaben der Erweiterung der Neckarmüllerei mit einer verbesserten Anbindung des öffentlichen Parks zu verbinden und zu erreichen, dass die „Biergartenfläche“ von der öffentlichen Grünfläche unterscheidbar wird. Zu diesem Zweck soll die Grünfläche umgestaltet werden, um sie für den Aufenthalt attraktiver zu machen. Deshalb sind dort nur bauliche Anlagen zulässig, die dem Zweck als Aufenthaltsbereich oder der Modellierung des Geländes dienen.

8.9 Flächen für die Wasserwirtschaft

Zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen der Gewässer wird ein Gewässerrandstreifen entsprechend Wassergesetz Baden-Württemberg festgesetzt. Dessen Breite wurde in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Gewässer beim Regierungspräsidium Tübinger als Träger der Ausbau-

und Unterhaltungslast am Neckar festgelegt. Über das durch die anderen Festsetzungen bereits bestehende Verbot von baulichen Anlagen hinaus sind dort auch andere Anlagen unzulässig und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist hier verboten. Zulässig sind lediglich im Bereich des Mischgebiets die Befestigung des Bodens mit wassergebundener Decke und das Aufstellen von Tischen und Stühlen zur Nutzung als Gartenwirtschaft.

8.10 Geh- und Fahrrechte

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

8.11 Pflanzgebote und -erhaltungsgebote

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

Bodenordnung

Bodenordnende Verfahren sind nicht notwendig.

Hochwasser

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

Geräusentwicklung

Das Gelände wird bereits seit langer Zeit als „Biergarten“ genutzt. Die dadurch ausgehenden Geräusche befinden sich im Rahmen der vielfach in der Altstadt üblichen Außenbewirtung auf öffentlichen Flächen. Um hier einen Ausgleich zwischen dem öffentlichen Interesse einer belebten Innenstadt mit dem Interesse an einer bewohnten Innenstadt zu schaffen, wird in der gaststättenrechtlichen Erlaubnis geregelt, dass für die Bewirtschaftung der Freiflächen die jeweils gleichen Regeln gelten wie bei der Außenbewirtung im Rahmen der Sondernutzungsgenehmigungen öffentlicher Flächen. Außerdem liegen die Grundstücke im Plangebiet tiefer als die nördlich angrenzende Bebauung und auch der Ab-

stand zwischen der Gaststätte mit Außenbewirtschaftung und der umgebenden Mischnutzungen ist ausreichend, so dass für die Umgebungsbebauung mit keinen Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen ist. Auf den Störgrad der umgebenden Bebauung wird auch durch die Beibehaltung des Mischgebiets Rücksicht genommen.

Umweltbelange

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

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

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

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

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

Tübingen, den 05.03.2009/15.08.2009

Anlage 6

Verfahrens- und Datenübersicht			
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Flst. Nr. 512/1 und 512/4 (Neckarmüller)“			Gemarkung Tübingen
			Stadtgebiet / Stadtteil Stadtmitte
Baugebiet: MI			Gebietsgröße: 0,24 ha
Baugrundstücke: 2	Wohneinheiten: -	Gewerbeeinheiten: 2	Baudichte in E / ha
Sonstige Nutzung: -			Brutto: Netto:
Übereinstimmung mit FNP: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Anpassung im Wege der Berichtigung nach § 13 a BauGB			
<u>Anlass der Planung</u> Die Gaststätten „Neckarmüller“ und „El Chico“ sollen erweitert werden. Mit bestehendem Planungsrecht ist dies nicht mehr möglich, weswegen ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wurde.			
<u>Ziele und Zwecke der Planung:</u> Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten, unter Bereinigung bestehender städtebaulicher Mängel (Nebenanlagen, mangelhafte Anbindung der öffentlichen Grünfläche, mangelhafte Abgrenze von Biergarten und öffentlicher Grünfläche).			
Verfahren:			Zeitraum/Zeitpunkt
Aufstellungsbeschluss			28.01.2008
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Planauslage			14.07.2008 – 15.08.2008
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			07.07.2008
Auslegungsbeschluss			30.03.2009
Öffentliche Auslegung			14.04.2009 – 22.05.2009
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			31.03.2009 – 22.05.2009
Behandlung der Anregungen			
Satzungsbeschluss			
IN-KRAFT-TRETEN			