

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

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

**Betreff: Bebauungsplan „Hechinger Straße“
 Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss und Beschluss über das Beteili-
 gungsverfahren**

Bezug: -
Anlagen: Bebauungsplanentwurf vom 18.08.2011 (Anlage 1)
 Textlichen Festsetzungen vom 18.08.2011 (Anlage 2)
 Begründung vom 18.08.2011 (Anlage 3)

Beschlussantrag:

1. Der Bebauungsplan „Hechinger Straße“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.
2. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird bestimmt, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans „Hechinger Straße“ in der Fassung vom 18.08.2011 wird gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.
4. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

Ziel:

Um die Attraktivität der Wohn- und Geschäftsgebäude entlang der Hechinger Straße auch weiterhin zu erhalten, die Hechinger Straße als Verbindungsstraße zwischen den östlich und westlich angrenzenden Quartieren zu stützen und damit Trading Down Effekte zu vermeiden, soll die Art der Nutzung in einem

Bebauungsplan verbindlich festgeschrieben und Nutzungen, die der städtebaulichen Qualität des Gebiets entgegenstehen, planungsrechtlich ausgeschlossen werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Hechinger Straße ist eine wichtige Wegeverbindung in das Stadtzentrum. Innerhalb der Südstadt bildet sie städtebaulich mit den angrenzenden gewerblichen, sozialen und kirchlichen Einrichtungen eine Art Rückgrat für die angrenzenden Wohn- und Mischgebiete. Entlang der Hechingerstraße befinden sich die Grundschule am Hechinger Eck, das Kinderhaus Carlo Steeb, die St. Michaels Kirche und die Villa Metz. Östlich und westlich der Hechingerstraße liegen die Grün- und Freiräume der Südstadt, die Steinlach und der Volksgarten, wodurch ihr weitere Erschließungsfunktionen zukommen.

In den letzten Jahren häufen sich im Stadtgebiet vor allem an frequentierten, innenstadtnahen Straßen Bauanträge über Vergnügungsstätten, wie z. B. Spielhallen oder Wettbüros. Auch entlang der Hechinger Straße ging im Jahr 2008 für das Grundstück Hechinger Straße 3 ein Bauantrag über den Einbau einer Spielhalle mit 8 Geldspielautomaten und Gaststätte mit 3 zusätzlichen Spielautomaten ein.

Die Attraktivität der Wohn- und Geschäftsgebäude entlang der Hechinger Straße mit Wohnen, Einzelhandel, Gewerbe, Schank- und Speisewirtschaften soll erhalten und die Wohnnutzung in der Hechinger Straße unter Berücksichtigung der angrenzenden kirchlichen und sozialen Einrichtungen und ihrer Erschließungsfunktion gestärkt werden. Nutzungen, die der städtebaulichen Qualität des Gebiets entgegenstehen oder Trading Down Effekte hervorrufen können, sollen vermieden werden.

2. Sachstand

Im Plangebiet existieren diverse Ortsbaupläne, die die überbaubaren Grundstücksflächen definieren. Über diese Festsetzungen hinaus sind Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Sie müssen sich hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Mit dem Bebauungsplan „Hechinger Straße“ soll die Art der Nutzung künftig durch einen Bebauungsplan verbindlich geregelt werden und nicht mehr einer Beurteilung nach § 34 BauGB unterliegen. Die bestehenden Ortsbaupläne werden durch den Bebauungsplan „Hechinger Straße“ ergänzt. Die Art der Nutzung richtet sich künftig nach den Festsetzungen des Bebauungsplans „Hechinger Straße“.

Über die Art der Nutzung hinaus sind im Bebauungsplan „Hechinger Straße“ keine weiteren Festsetzungen erforderlich, weil das bestehende Planungsrecht der Ortsbaupläne und die ergänzenden Regelungen nach § 34 BauGB ausreichend sind, die städtebaulichen Ziele in diesem bestehenden Gebiet zu erhalten.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen.

4. Lösungsvarianten

Auf die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hechinger Straße“ könnte verzichtet werden. Dadurch könnte die Funktion und Qualität der Hechinger Straße als Wohn- und Geschäftsstraße und als wichtiges Verbindungselement in der Südstadt mit einer Vielzahl von sozialen und kirchlichen Einrichtungen geschwächt werden.

5. Finanzielle Auswirkungen

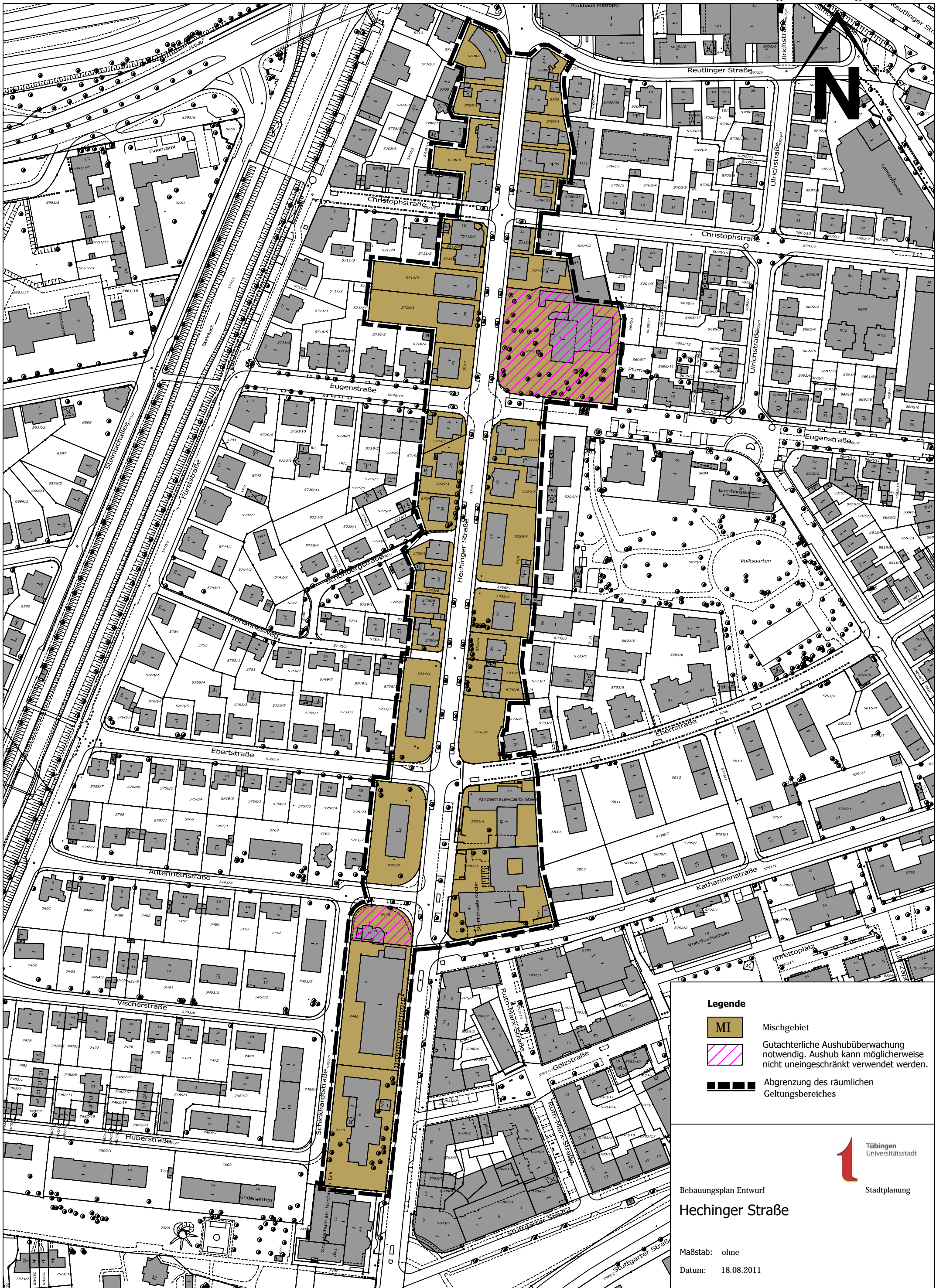
Keine.

6. Anlagen

Bebauungsplanentwurf vom 18.08.2011 (Anlage 1)

Textlichen Festsetzungen vom 18.08.2011 (Anlage 2)

Begründung vom 18.08.2011 (Anlage 3)



Legende



Mischgebiet



Gutachterliche Aushubüberwachung notwendig. Aushub kann möglicherweise nicht uneingeschränkt verwendet werden.



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches



Tübingen
Universitätsstadt

Stadtplanung

Bebauungsplan Entwurf

Hechinger Straße

Maßstab: ohne

Datum: 18.08.2011

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Hechinger Straße“

Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bestehenden Rechtsvorschriften werden durch diesen Bebauungsplan hinsichtlich der Art der Nutzung ergänzt.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619) 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) 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 als Mischgebiet ausgewiesen.
- (2) In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen bzw. Unterarten von Nutzungen unzulässig:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO

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

- (1) Es werden folgende Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt:

Bis zu 10 m Entfernung von der Straßenmitte: Lärmpegelbereich V (71-75 dB (A))
10-25 m Entfernung von der Straßenmitte: Lärmpegelbereich IV (66-70 dB (A))
25-55 m Entfernung von der Straßenmitte: Lärmpegelbereich III (61-65 dB (A))

- (2) In den Lärmpegelbereichen gelten für die einzelnen Fassadenbereiche in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung die Anforderungen an das resultierende bewertete 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 III

- Wohnnutzung: $R'_{w, res} = 35$ dB(A)
- Büronutzung: $R'_{w, res} = 30$ dB(A)

Lärmpegelbereich IV

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

Lärmpegelbereich V

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

- (3) Im Lärmpegelbereich IV und V 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.

HINWEISE

1. Altlasten

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Flächen ist eine gutachterliche Aushubüberwachung notwendig. Aushub kann möglicherweise nicht uneingeschränkt verwendet werden.

Fläche Schickardtstr. 5 / Autenriethstr. 20: Hier befand sich von ca. 1969 bis 1986 eine Tankstelle. Untergrundverunreinigungen können nicht ausgeschlossen werden. Untergrunduntersuchungen wurden bisher noch nicht durchgeführt.

Fläche Hechinger Str. 13: Hier befand sich von 1905 - 1991 eine Druckerei und Photographische Anstalt. Untergrundverunreinigungen können nicht ausgeschlossen werden. Untergrunduntersuchungen wurden auch hier bisher noch nicht durchgeführt.

2. Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

3. DIN 4109

Grundlage ist die DIN 4109: Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise (November 1989, Berichtigung August 1992). Die DIN 4109 wird beim Service-Center Bauen der Universitätsstadt Tübingen zur Einsicht bereit gehalten.

Tübingen, den 18.08.2011

Begründung

zum Bebauungsplan „Hechinger Straße“

Anlass und Ziel der Planung

In den letzten Jahren häufen sich im Stadtgebiet vor allem an frequentierten, innenstadtnahen Straßen Bauanträge über Vergnügungsstätten, wie z. B. Spielhallen oder Wettbüros. Auch entlang der Hechinger Straße ging im Jahr 2008 für das Grundstück Hechinger Straße 3 ein Bauantrag über den Einbau einer Spielhalle mit 8 Geldspielautomaten und Gaststätte mit 3 zusätzlichen Spielautomaten ein.

Im Plangebiet existieren diverse Ortsbaupläne, die ausschließlich Regelungen über die überbaubaren Flächen enthalten. Im Übrigen ist die planungsrechtliche Situation nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Um die Attraktivität der Wohn- und Geschäftsgebäude entlang der Hechinger Straße auch weiterhin zu erhalten und die Wohnnutzung in der Hechinger Straße unter Berücksichtigung der angrenzenden kirchlichen und sozialen Einrichtungen und ihrer Erschließungsfunktion als Verbindungsstraße zwischen den östlich und westlich angrenzenden Quartieren zu stärken und damit Trading Down Effekte zu vermeiden, soll die Art der Nutzung in einem Bebauungsplan verbindlich festgeschrieben und Nutzungen, die der städtebaulichen Qualität des Gebiets entgegenstehen, planungsrechtlich ausgeschlossen werden.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hechinger Straße“ bestehenden Rechtsvorschriften werden durch den Bebauungsplan „Hechinger Straße“ hinsichtlich der Art der Nutzung ergänzt.

2. Planbereich

Das Plangebiet umfasst die direkt an die Hechinger Straße angrenzenden Grundstücke und hat eine Größe von insgesamt ca. 43.740 m².

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Reutlingen – Tübingen vom 11.09.2009 wird der Planbereich als gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung kulturellen Zwecken, Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt. Der Flächennutzungsplan entspricht im Bereich der Wohnbaufläche und Gemeinbedarfsfläche zwar formal nicht der im Bebauungsplan geplanten Mischnutzung. Die innerhalb der Wohnbau- und Gemeinbedarfsfläche vorhandenen Nutzungen sind aber auch innerhalb einer gemischten Baufläche zulässig, so dass der Bebauungsplan „Hechinger Straße“ als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden kann.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Plangebiet existieren diverse Ortsbaupläne, die die überbaubaren Grundstücksflächen definieren. Über diese Festsetzungen hinaus sind Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Sie müssen sich hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Mit dem Bebauungsplan „Hechinger Straße“ soll die Art der Nutzung künftig durch einen Bebauungsplan verbindlich geregelt werden und nicht mehr einer Beurteilung nach § 34 BauGB unterliegen. Die bestehenden Ortsbaupläne werden durch den Bebauungsplan „Hechinger Straße“ ergänzt. Die Art der Nutzung richtet sich künftig nach den Festsetzungen des Bebauungsplans „Hechinger Straße“.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der Nutzung

Die Hechinger Straße ist eine wichtige Wegeverbindung in das Stadtzentrum. Innerhalb der Südstadt bildet sie städtebaulich mit den angrenzenden gewerblichen, sozialen und kirchlichen Einrichtungen eine Art Rückgrat für die angrenzenden Wohn- und Mischgebiete östlich und westlich. Entlang der Hechingerstraße befinden sich die Grundschule am Hechinger Eck, das Kinderhaus Carlo Steeb, die St. Michaels Kirche und die Villa Metz. Östlich und westlich der Hechingerstraße liegen die Grün- und Freiräume der Südstadt, die Steinlach und der Volksgarten, wodurch ihr weitere Erschließungsfunktionen zukommen.

Im Bebauungsplan „Hechinger Straße“ wird die Art der Nutzung entlang der Hechinger Straße als Mischgebiet festgesetzt um die bereits vorhandene Nutzungsmischung beidseits der Hechinger Straße mit Wohnen, Einzelhandel, Gewerbe, Schank- und Speisewirtschaften zu erhalten und planungsrechtlich abzusichern. Die Attraktivität der Hechinger Straße als Wohn- und Geschäftsstraße unter Berücksichtigung der angrenzenden kirchlichen und sozialen Einrichtungen und ihrer Erschließungsfunktion soll gestärkt werden. Trading Down Effekte, wie diese insbesondere durch Vergnügungstätten hervorgerufen werden, sollen vermieden werden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen fügen sich städtebaulich nicht in die vorhandene Mischnutzung ein und werden auch wegen ihres störenden Charakters auf die Wohnnutzung (Zu- und Abfahrtsverkehr, Lärm, Gerüche) ausgeschlossen.

Über die Art der Nutzung hinaus sind im Bebauungsplan „Hechinger Straße“ keine weiteren Festsetzungen erforderlich, weil das bestehende Planungsrecht der Ortsbaupläne und die ergänzenden Regelungen nach § 34 BauGB ausreichend sind, die städtebaulichen Ziele in diesem bestehenden Gebiet zu erhalten.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Um die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen zu untersuchen, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bei der Planungsgruppe KUHN GmbH & Co. KG in Sindelfingen eine Stellungnahme zur Lärmpegelverteilung an der Hechinger Straße in Auftrag gegeben. Die Stellungnahme vom 30.08.2011 kommt zu dem Ergebnis, dass das Lärmaufkommen durch den Straßenverkehr auf der Hechinger Straße bei ca. 72 dB(A) liegt. Der Lärm nimmt mit der Entfernung ab. Dadurch ergeben sich für das Plangebiet folgende Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989:

Bis zu 10 m Entfernung von der Straßenmitte: Lärmpegelbereich V (71-75 dB (A))
10-25 m Entfernung von der Straßenmitte: Lärmpegelbereich IV (66-70 dB (A))
25-55 m Entfernung von der Straßenmitte: Lärmpegelbereich III (61-65 dB (A))

Auf Grundlage der Lärmpegelbereiche sind im Baugenehmigungsverfahren für die einzelnen Fassadenbereiche in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung die Anforderungen an das resultierende bewertete Schalldämmmaß der Außenbauteile $R'_{w, res}$ nach DIN 4109 einzuhalten. Für Fenster von schutzbedürftigen Räumen (Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume sowie Wohnküchen oder ähnliche Aufenthaltsräume) sind folgende Schalldämmmaße der Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich III

- Wohnnutzung: $R'_{w, res} = 35$ dB(A)
- Büronutzung: $R'_{w, res} = 30$ dB(A)

Lärmpegelbereich IV

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

Lärmpegelbereich V

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

Im Lärmpegelbereich IV und V sind entsprechend der DIN 4109 Maßnahmen zur mechanischen Be- und Entlüftung der Aufenthaltsräume vorzusehen.

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

Aufgrund der städtebaulichen Gestaltung und unter Berücksichtigung der gegebenen baulichen Situation kommen Lärmschutzwände entlang der Hechinger Straße als aktive Schallschutzmaßnahmen nicht in Frage.

6. Erschließung

Das Gebiet ist über das vorhandene Straßen- und Kanalnetz erschlossen.

7. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hechinger Straße“ wird die Art der Nutzung künftig nicht mehr nach § 34 BauGB über das Einfügen in die nähere Umgebung beurteilt sondern im Bebauungsplan „Hechinger Straße“ festgeschrieben. Durch den Bebauungsplan „Hechinger Straße“ wird der sich bisher nach § 34 BauGB ergebende Zulässigkeitsmaßstab der näheren Umgebung hinsichtlich der Art der Nutzung nicht wesentlich verändert, die Hechinger Straße soll auch weiterhin als Wohn- und Geschäftsstraße erhalten und gestärkt werden (vgl. Nr. 6).

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen wird durch den Bebauungsplan „Hechinger Straße“ nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht.

Die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB sind damit gegeben.

Tübingen, den 18.08.2011