

---

## Begründung

---

zum Bebauungsplan „Hechinger Straße“



**Tübingen**  
Universitätsstadt

## **1. 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 m<sup>2</sup>.

## **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 Vergnügungsstätten 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:  $R'_{w, res} = 40 \text{ dB(A)}$
- Büronutzung:  $R'_{w, res} = 35 \text{ dB(A)}$

#### 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