

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Lustnau**
zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Betreff: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Lustnauer Mühle"**
Billigung des Planentwurfs, des Entwurfs der örtlichen
Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss

Bezug: 410/2011, 410a/2011, 183/2012

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 22.07.2013 (Anlage 1)
Entwurf der textlichen Festsetzungen vom 22.07.2013 (Anlage 2)
Begründung vom 22.07.2013 (Anlage 3)
Vorhaben- und Erschließungspläne vom 16.01.2013 (Anlage 4)
Umweltbericht und Grünordnungsplan vom 28.08.2013 (Anlage 5)
Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 6)

Beschlussantrag:

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften je in der Fassung vom 22.07.2013 werden 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 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ziel:

Städtebauliches Ziel ist es, auf dem Areal neben Erhaltung denkmalgeschützter Bausubstanz Wohnnutzungen und weitere gewerbliche Nutzungen zu realisieren. Im Kreuzungsbereich Stuttgarter Straße/Nürtinger Straße soll durch Entfall eines Verkehrsteilers mit Veränderung des Einmündungsradius in die Stuttgarter Straße eine attraktive Vorzone zur gestalterischen Aufwertung des Lustnauer Stadteinganges geschaffen werden. Der innere Quartiersbereich soll als öffentlich zugängliche Wegeverbindung dienen und durch die Anordnung von kleinen Plätzen eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers schaffen.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Das Areal Lustnauer Mühle bietet am Ortseingang zentral gelegene Flächen, die für eine Wohnbebauung mit ergänzenden gewerblichen Angeboten geeignet sind. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen. Ein Bebauungsplan besteht für das Gebiet nicht. Bislang gilt in Teilbereichen der Ortsbauplan Lustnau mit entsprechenden Baulinien und die Ortsbildsatzung Lustnau.

Der Investor, die Mörk Projektträger + Immobilien GmbH Leonberg, hat eine Mehrfachbeauftragung mit sechs Architekturbüros durchgeführt, um ein städtebaulich tragfähiges Konzept für das Areal zu finden. Grundlage für die Mehrfachbeauftragung waren die gemeinsam mit der Stadt erarbeiteten und von den Gremien beschlossenen Eckpunkte.

2. Sachstand

Der Gemeinderat hat am 18.06.2012 aufgrund von § 2 Abs. 1 BauGB, § 1 Abs. 3 BauGB und § 12 BauGB beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lustnauer Mühle“ aufzustellen und ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren durchzuführen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aufgrund der Komplexität der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu klärenden Themen (Hochwasser, Artenschutz, Lärmschutz usw.) im „Regelverfahren“ mit Umweltbericht und Eingriffs-/Ausgleichsregelung aufgestellt.

Der Aufstellungsbeschluss und das frühzeitige Beteiligungsverfahren wurden am 11.08.2012 im Schwäbischen Tagblatt ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer Planauslage in der Zeit vom 13.08.2012 bis einschließlich 14.09.2012 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.08.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 14.09.2012 aufgefordert. Im Zuge des Beteiligungsverfahrens gingen aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen folgende Stellungnahmen ein:

2.1 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Regierungspräsidium Tübingen, Straßenbetrieb und Verkehrstechnik (11.09.2012)

Es wird auf Lärm- und Schadstoffemissionen durch den Straßenverkehr hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Lärmemissionen wurden gutachterlich untersucht. Aufgrund der Verkehrsbelastung von Stuttgarter und Nürtinger Straße ergeben sich für die Fassadenbereiche, die diesen Straßen zugewandt sind, hohe Lärmbelastungen. Durch die lärmabschirmende Wirkung der Neubauten entlang der Straßen reduzieren sich die Werte auf der lärmabgewandten Seite jedoch deutlich, so dass sie unter den Vorbelastungswerten ohne Neubebauung liegen. An den straßenzugewandten Fassaden und den dortigen Außenwohnbereichen im Süden und Westen des Gebiets kommt es zu deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005. Hier müssen passive Lärmschutzmaßnahmen, wie z. B. erhöhte Schalldämmmaße der Fassadenbauteile und schallgedämmte Lüftungselemente für die Wohnbereiche ergriffen werden. Dadurch kann in den Innenräumen der Gebäude ein ausreichender Lärmschutz erreicht werden.

Die Luftschadstoffbelastung entlang der Stuttgarter Straße wurde im Umweltbericht betrachtet. Die

Luftschadstoffbelastung entlang der Stuttgarter Straße ist zwar deutlich, es kommt aber zu keinen Überschreitungen der zum Schutz der menschlichen Gesundheit erlassenen Immissionswerte der TA Luft. Da auf den übrigen Straßen deutlich weniger Verkehr herrscht, ist hier von einer geringen Belastung auszugehen.

Regierungspräsidium Tübingen, Bauleitplanung (17.09.2012)

Die Umsetzung der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikomanagement) sind zu beachten

Stellungnahme der Verwaltung:

Der überwiegende Teil des Plangebiets liegt laut Hochwassergefahrenkarte innerhalb der Überflutungsflächen eines 100-jährlichen Hochwassers. Die Hochwassersituation wurde gutachterlich geprüft.

Durch die geplante Bebauung kommt es ohne Schutzvorkehrung zu einer Überflutung der Gebäude bei Hochwasserereignissen. Die Gefährdung der neuen Gebäude soll durch ein Anheben der Erdgeschossfußbodenhöhe vermieden werden. Auch das zwischen den Gebäuden liegende Gelände wird erhöht. Kellerräume sind teilweise als wasserdichte Wanne anzulegen. Diese Maßnahmen führen zu einem zusätzlichen Verlust von Retentionsraum mit negativen Auswirkungen auf die umliegende Bebauung. Daher ist ein Grabensystem entlang der Stuttgarter Straße mit Verdolung im Bereich der Nürtinger Straße bis zur Ammer vorgesehen, welches im Hochwasserfall das Wasser aufnimmt und schadfrei in die Ammer leitet.

Landratsamt Tübingen (05.09.2012)

Es wird darum gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes eine Mehrfertigung des Bebauungsplanes für das Raumordnungskataster zu übersenden. Des Weiteren wird die Abarbeitung folgender Punkte gefordert:

- Der genaue Standort der Rauchschnalben-Nisthilfen ist festzulegen und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen
- Die Hochwassersituation ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen
- Die Altlast im Plangebiet ist zu berücksichtigen
- Der Lärmkonflikt zwischen Wohnbebauung und Straßenlärm ist abzarbeiten

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Regierungspräsidium Tübingen erhält regelmäßig nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eine Ausfertigung des Bebauungsplanes.

Die Nisthilfen für Rauchschnalben wurden konkretisiert. Sie wurden bereits in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in einem Schafstallgebäude des Stadtteilbauernhofs Lustnau e. V. angebracht. Der dauerhafte Erhalt der Nisthilfen wurde über eine Vereinbarung gesichert. Der Funktionsverlust ist damit ausgeglichen.

Die Altlastensituation wurde gutachterlich untersucht. Der westliche Teil des zur Bebauung vorgesehenen Geländes wurde vor dem Bau der heutigen Weinhandlung von einem Sägewerk mit Holzschutzimprägnierung genutzt. Aus dieser Zeit stammen Bodenkontaminationen mit polycyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW). Bei der Errichtung des Weinkellers wurde ein Teil des belasteten Untergrundes ausgehoben und auf einer zugelassenen Deponie entsorgt. Nördlich des Gebäudes Aeulestraße 6 und an dessen Südwestende bestehen weiterhin Schadensherde, die zu einer Kontamination des Grundwassers im Umfeld dieser Herde führen. Im Zuge der Baumaßnahmen werden die festgestellten Untergrundverunreinigungen gemäß dem Sanierungskonzept saniert. Aushub aus diesem Bereich ist möglicherweise nicht uneingeschränkt verwert-

bar. Im südöstlichen Teil des zur Bebauung vorgesehenen Geländes befand sich in der 1960er Jahren eine Betriebstankstelle. Auch Aushub aus diesem Bereich ist möglicherweise nicht uneingeschränkt verwertbar. Für beide Bereiche gilt, dass Aushub bei geruchlichen oder visuellen Verunreinigungen gutachterlich überwacht werden muss. Diese Maßnahmen wurden mit dem Landratsamt Tübingen abgestimmt. Damit wird eine umfassende Altlastensanierung gewährleistet.

Bezüglich der Hochwasserthematik wird auf die Ausführungen beim Regierungspräsidium Tübingen, Bauleitplanung, bezüglich der Lärmthematik auf die Ausführungen beim Regierungspräsidium Tübingen, Straßenbetrieb und Verkehrstechnik verwiesen.

Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege (24.09.2012)

Es wird auf die beiden Kulturdenkmale nach § 2 DSchG im Plangebiet hingewiesen: Die Scheune Aeulestraße 4/1 und eine Inschriftentafel an der Lustnauer Mühle Aeulestraße 4.

Auch wenn die ehem. Mühle den strengen Kriterien eines Kulturdenkmals gerade nicht mehr genügt, so handelt es sich doch um einen ortsbildprägenden und erhaltenswerten Bau. Der Erhalt des Ensembles Lustnauer Mühle wird begrüßt.

Das Plangebiet südlich des Kulturdenkmals Aeulestraße 4/1 wird vom ehem. Mühlenkanal durchquert (Prüffall). Zudem können sich im Boden archäologische Befunde zum Mühlenzubehör erhalten haben. Erdarbeiten sind mit der archäologischen Denkmalpflege abzustimmen. Gegebenenfalls ist eine archäologische Begleitung zu ermöglichen.

In den Hinweisen zum Bebauungsplan sollte auf die Regelungen des § 20 DSchG verwiesen werden: „Sollten während der Bauausführung / Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die beiden Kulturdenkmale im Plangebiet wurden nachrichtlich gekennzeichnet. Ebenso wurde in die Hinweise aufgenommen, dass Erdarbeiten mit der Archäologischen Denkmalpflege abzustimmen sind. Der Hinweis auf § 20 DSchG wurde ergänzt.

Deutsche Telekom GmbH (21.09.2012)

Die Telekom weist auf folgende Punkte hin.

- Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien, auf die Rücksicht zu nehmen ist. Eine Neuverlegung von Leitungen ist derzeit nicht geplant. Eine unterirdische Neuversorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur ist aus wirtschaftlichen Gründen nur bei einer koordinierten Erschließung und Planungssicherheit möglich.
- Im Bebauungsplan sollte beachtet werden, dass in Straßen und Gehwegen ausreichend Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,5 m für die Unterbringung von Telekommunikationsleitungen vorgesehen werden.
- Hinsichtlich Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten. Baumpflanzungen dürfen den Bau, Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationsanlagen nicht behindern.

- Bestehende und künftige Telekommunikationsleitungen sollten über ein Leitungsrecht mit Dienstbarkeit gesichert werden.
- Erforderliche Schaltgehäuse auf privaten Flächen sind durch Dienstbarkeit zu sichern.
- Lage und Dimensionierung von Leitungszonen sind rechtzeitig mit allen Erschließungsträgern abzustimmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise wurden an den Vorhabenträger zur Beachtung in der Ausführung weitergegeben.

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (02.10.2012)

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau weist auf folgende Punkte hin:

- Das Plangebiet liegt im Verbreitungsbereich von oberflächennah verwitterten und verkarsteten Ton- und Mergelsteinen mit Sandstein- bzw. Dolomitsteinlagen des Mittelkeupers (Grabfeld-Formation), die von jungen lehmig-tonigen Talfüllungen der Ammer überlagert werden. Die Mächtigkeit der quartären Ablagerungen ist im Detail nicht bekannt. Möglicherweise kommt im Untergrund noch auslaugungsfähiger Gips vor. Lokale Auffüllungen einer vorangegangenen Nutzung sind nicht auszuschließen.
- Es ist mit bauwerksrelevanten Grundwasserflurständen zu rechnen. Grund- und Schichtwässer in sulfathaltigen Gesteinen können betonangreifend sein. Sofern die geplante Versickerung von Oberflächenwasser wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen. Falls im Zuge von Baumaßnahmen eine temporäre Grundwasserabsenkung erforderlich ist, sollte gegebenenfalls ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung auf Setzungsschäden eingeleitet werden.
- Die jungen Talfüllungen stellen einen uneinheitlichen und teilweise stark setzungsfähigen Baugrund dar, die zu saisonalen Volumenveränderungen neigen. Verkarstungsbedingte Spalten und Hohlräume im Untergrund ggf. sogar Erdfälle können nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Bedingt durch die Überdeckung mit quartären Lockergesteinen sind Verkarstungserscheinungen an der Erdoberfläche ohne weitere Untersuchungen unter Umständen nicht erkennbar.
- Für Neubaumaßnahmen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ausführungen des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wurden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

2.2 Städtebaulicher Entwurf

Der historische Ortskern von Lustnau ist geprägt von einer gewachsenen heterogenen Struktur mit vielfältigen räumlichen Versprüngen, Ecken, schmalen Fugen und unterschiedlichsten Winkeln. Das Bebauungskonzept des Siegerentwurfs lehnt sich durch die städtebauliche Anordnung und Ausformung der Baukörper an die dörfliche Struktur Lustnaus an. Das charakteristische System aus Gassen und Plätzen, räumlichen Verengungen und Aufweitungen wird aufgenommen und geschickt transformiert, sodass ein eigenständiges Quartier mit hohem Identifikationspotential entsteht.

Dies wird dadurch unterstützt, dass die Wege innerhalb des Quartiers in einen zentralen Platz münden, der analog zu einem klassischen Dorfplatz als Treffpunkt für Jung und Alt fungiert und damit das soziale Miteinander und das nachbarschaftliche Leben befördert. Entsprechend der Tradition Tübinger Stadtentwicklung wird auch hier erhaltenswerte ortsbildprägende Bausubstanz in das Gesamtkonzept integriert. Die denkmalgeschützte Scheune als identitätsstiftendes Element wird dabei nicht nur erhalten sondern städtebaulich als visueller Endpunkt und Platzkante nach Norden wirkungsvoll in Szene gesetzt.

Der städtebauliche Entwurf lässt sich in drei Abschnitte gliedern, deren Übergänge allerdings fließend sind. Im Westen entsteht eine weitgehend geschlossene bauliche Struktur, die sich nach außen parallel zu den angrenzenden Straßen entwickelt. Hier sind ein abgewinkelter Studentenwohnkomplex in Ost-West-Ausrichtung mit eigenem, leicht erhöhtem Platz und ein Mietwohnungsbau an der Ecke Stuttgarter Straße/Nürtinger Straße geplant. So gelingen einerseits ein städtebaulich angemessener Auftakt am südlichen Ortseingang von Lustnau und andererseits die notwendige bauliche Abschirmung zum Verkehrslärm der Stuttgarter Straße. Im Nordosten bildet die erhaltenswerte Bausubstanz aus Scheune und Gasthaus den Übergang zur Bestandsbebauung im Norden und Osten, wobei sich zwischen den Gebäuden ein kleiner Platz auf dem ursprünglichen Geländeneiveau aufspannt, der zum Verweilen einlädt und der Scheune als neuer attraktiver Vorbereich dient. Im Osten und Südosten entsteht ein Komplex aus nach Süden ausgerichtetem Mehrgenerationenhaus und Eigentumswohnungen mit Gärten, die eine kleine Gasse in Ost-West-Richtung flankieren.

Der Nutzungsschwerpunkt liegt auf dem Wohnen in verschiedensten Größen und für unterschiedlichste Nutzergruppen. Nichtsdestotrotz wird das Gebiet an wichtigen Punkten mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss belegt. Außerdem soll die Scheune als „Kulturscheune“ mit einem lebendigen Mix aus Wohnen, Arbeiten und öffentlichkeitswirksamen Einrichtungen zum Mittelpunkt des dörflichen Lebens werden.

Die Ränder des neuen Quartiers werden mit Baumpflanzungen begleitet und bilden damit einen freiräumlichen Puffer zum öffentlichen Verkehrsraum. Das Quartier ist von Wegen, Gassen und charakteristischen Hofbereichen durchzogen, es werden an den Randbereichen vielfältige Anknüpfungspunkte geschaffen, um eine durchgehende Vernetzung mit dem umgebenden Bestand zu schaffen. Durch die differenzierte Wegeführung und die vielfältigen Platzbildungen werden die unterschiedlichen Nutzungen im Neubau und Altbestand wirkungsvoll miteinander verbunden. So wird letztlich ermöglicht, dass das Quartier zu einem neuen lebendigen Stadtbaustein von Lustnau werden kann.

Der Siegerentwurf wurde nach Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens in Abstimmung mit der Stadtverwaltung in folgenden wesentlichen Punkten überarbeitet:

- Im Mehrgenerationenhaus wurde im Bereich Aeulestraße/„Kastanienplatz“ eine gewerbliche Nutzung ins Konzept integriert. Außerdem wurde auf den Höhenversprung innerhalb des Gebäudekörpers verzichtet, um diesen gestalterisch harmonisch zu einer Einheit zusammenzufassen.
- Im nördlichen Bereich der beiden Studentenwohnriegel wurde eine Höhenabstaffelung im obersten Geschoss vorgenommen, um städtebaulich adäquat auf die nördlich angrenzende Bestandsbebauung zu reagieren.
- Die Fassaden der Gebäude wurden überarbeitet und gestalterisch aufgewertet.
- Die Erdgeschoss-Zonen der platzflankierenden Neubebauung öffnen sich stärker zum zentralen Quartiersplatz. Gemeinschaftliche Nutzungen werden hier konzentriert.
- Die Südgärten wurden vergrößert, die nördlichen Vorzonen der Gebäude reduziert.
- Das Freiraumkonzept wurde überarbeitet und konkretisiert (Beläge, Grün, etc)

Weitere Details zur Materialverwendung und Fassadengestaltung werden im weiteren Verfahren diskutiert und im städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt verbindlich festgeschrieben.

Der städtebauliche Entwurf mit den oben genannten Änderungen wurde dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vgl. Anlage 4 Vorhaben- und Erschließungspläne) zu Grunde gelegt.

2.3 Hochwasser

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden hydraulische Berechnungen zur geplanten Bebauung durchgeführt. Um die Belange der Hochwasservorsorge zu beachten, ist vorgesehen, die neuen Gebäude auf einem erhöhten Areal zu errichten. Das Höherlegen des Areals hat negative Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss. Um die negativen Auswirkungen zu kompensieren, wurden Maßnahmen (Bau einer Hochwassermulde, eines Blocksteinsatzes und einer Verdolung) empfohlen. Durch eine hydraulische Berechnung wurde nachgewiesen, dass es außerhalb des Planungsgebietes keine Wasserspiegelerhöhung beim HQ100 an Gebäuden zu verzeichnen sind. Im östlich anschließenden Bereich der Fischergärten und im Bereich der Äulestraße sind beim HQ100 Wasserspiegelabsenkungen im Bereich weniger cm zu erwarten. Für die drei Gebäude „Scheune“, „Gaststätte“ und Wohnhaus auf Flst. Nr. 45/1 ergeben sich um bis zu 10 cm höhere Wasserstände beim HQ100. Bei der derzeitigen Nutzung der Gebäude ist bei einer Erhöhung des Wasserspiegels bei großen Hochwasserereignissen mit keiner signifikanten Erhöhung des Schadenspotenzials auszugehen.

Bezüglich der Eingangsfußbodenhöhen (EFH) wird für die neu erstellten Gebäude empfohlen, mindestens die berechneten Wasserspiegelhöhen beim HQ100 zuzüglich eines Freibords von 0,3 m einzuhalten. Alternativ sind Objektschutzmaßnahmen oder eine hochwasserangepasste Bauweise vorzusehen.

Private Grundstücke, die vom Bau der Hochwassermulde tangiert werden und private Grundstücke, die durch die Neubebauung Wasserspiegelerhöhungen beim HQ 100 erfahren, werden bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch eine Dienstbarkeit im Grundbuch belastet. Die jeweiligen Eigentümer haben Zustimmung signalisiert.

2.4 Städtebaulicher Vertrag

Zum Satzungsbeschluss wird zwischen Stadt und Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. In dem städtebaulichen Vertrag wird der Vorhabenträger u. a. dazu verpflichtet, das Vorhaben entsprechend den Vorhaben- und Erschließungsplänen innerhalb bestimmter Fristen zu realisieren. Der Vorhabenträger wird außerdem verpflichtet, die externen und internen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen herzustellen und zu unterhalten. Außerdem wird sich der Vorhabenträger an Erschließungs- und Folgemaßnahmen im Gebiet beteiligen (Rückbau Kreuzungspunkt Stuttgarter Straße/Nürtinger Straße, Hochwasserschutzmaßnahmen). Die genauen Vertragsinhalte werden im weiteren Verfahren bis zum Satzungsbeschluss festgelegt. Ebenso werden die Nutzungen in den Vorhaben- und Erschließungsplänen im weiteren Verfahren konkretisiert.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen. Das Areal kann so einer städtebaulichen Neuordnung zugeführt werden.

4. Lösungsvarianten

Auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes könnte verzichtet werden. Eine Bebauung des Gebiets wäre zwar – zumindest in Teilen des Gebiets – nach § 34 BauGB möglich, allerdings könnte eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht gewährleistet werden. Ohne das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wären weder die gewünschten Nutzungen noch das qualitätsvolle öffentliche Wegenetz noch eine städtebaulich hochwertige Bebauung sicherzustellen.

5. Finanzielle Auswirkung

Die Stadt hat mit dem Investor einen Planungskostenübernahmevertrag abgeschlossen. Der Investor trägt die Kosten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich der hierfür erforderlichen Gutachten.

Die durch den geplanten Rückbau freiwerdenden Straßenflächen der Nürtinger Straße werden an den Vorhabenträger veräußert.

6. Anlagen

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 22.07.2013 (Anlage 1)

Entwurf der textlichen Festsetzungen vom 22.07.2013 (Anlage 2)

Begründung vom 22.07.2013 (Anlage 3)

Vorhaben- und Erschließungspläne vom 16.01.2013 (Anlage 4)

Umweltbericht und Grünordnungsplan vom 28.08.2013 (Anlage 5)

Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 6)