

Beschlussvorlage

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

Vorberatung im: **Ortsbeirat Weststadt**

Betreff: **Bebauungsplan „Beim Kupferhammer“**
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss

Bezug: Vorlage 10/2008, 448/2008, 366/2010
Anlagen: Bebauungsplanentwurf vom 18.05.2011 (Anlage 1)
Textliche Festsetzungen vom 18.05.2011 (Anlage 2)
Begründung vom 18.05.2011 (Anlage 3)
Übersicht bestehendes Planungsrecht (Anlage 4)

Beschlussantrag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Beim Kupferhammer“ in der Fassung vom 18.05.2011 wird gebilligt.
2. Abweichend von dem Beschluss aus Vorlage 10/2008 wird auf ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und auf ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.05.2011 wird 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 mit einer Frist von einem Monat zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ziel:

Ziel ist es, die Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen im Plangebiet zu harmonisieren. Durch den Bebauungsplan sollen städtebauliche „Fehlentwicklungen“ vermieden und die Vereinbarkeit mit angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen, z. B. mit dem Wohngebiet Schwärzlocher Straße wiederhergestellt bzw. erhalten werden. Trading Down Effekte wie z. B. durch Vergnügungsstätten oder Gaststätten sollen ebenfalls vermieden und die Attraktivität des Gebiets und der Umgebung damit gestärkt und aufgewertet werden. Die Entwicklungen der letzten Jahre sind Anlass für die städtebauliche Ordnung.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Das Plangebiet ist derzeit im Bebauungsplan „Äußere Schwärzlocher Straße“, rechtsverbindlich seit 01.07.1970, als Gewerbegebiet und als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen (s. Anlage 4). Durch das Planungsrecht wird der damals vorhandene Baubestand in Form eines Wohn- und Gewerbegebiets für mittelständische Betriebe abgebildet. Das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe führt teilweise bereits heute zu Konflikten und würde durch künftige Entwicklungen ggf. weiter verschärft. Diesen Konflikten ist durch einen Bebauungsplan entgegenzuwirken.

2. Sachstand

In den letzten Jahren haben im Gebiet einige Gewerbe- und Handelsbetriebe ihre Nutzung aufgegeben, so dass die damals vorhandene und planungsrechtlich abgesicherte Nutzungsmischung so nicht mehr existiert. U. a. wurde das Zanker-Werk geschlossen und auch der im Plangebiet damals ansässige Galvanisier- und Metallveredelungsbetrieb produziert nicht mehr. Gebäude im Gebiet stehen leer. Darüber hinaus ging im Jahr 2007 eine Bauvoranfrage für das Gebäude „Beim Kupferhammer 23/1“ zur Nutzung als Bordellbetrieb ein, die zwischenzeitlich aber wieder zurückgezogen wurde.

Die derzeitigen Entwicklungstendenzen sollen zum Anlass genommen werden, die im Gebiet vorhandenen Wohnnutzungen und gewerblichen Einrichtungen zu harmonisieren und die städtebaulich gewünschte Nutzungsmischung planungsrechtlich umzusetzen.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 28.01.2008 beschlossen, für den Bereich zwischen der Straße „Beim Kupferhammer“ und der „Schwärzlocher Straße“ einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer formalen Umweltprüfung aufzustellen, mit dem Ziel, die vorhandene städtebauliche Gemengelage aufzulösen und eine städtebauliche Ordnung herzustellen. Durch Ausweisung eines Mischgebiets sollen die Wohnnutzungen und die gewerblichen Nutzungen harmonisiert werden und die vorhandenen städtebaulichen Strukturen an die heutigen Nutzungsanforderungen angepasst werden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.02.2008 im Schwäbischen Tagblatt bekannt gemacht. Aufgrund der laufenden Entwicklungen und Untersuchungen konnte das Verfahren bislang nicht weiterbetrieben werden.

Die Planungen für den Bebauungsplan „Beim Kupferhammer“ wurden seit dem Jahr 2008 durch eine Veränderungssperre abgesichert. Ende des Jahres 2011 läuft die Veränderungssperre allerdings aus und kann nicht mehr verlängert werden. Damit die städtebaulichen Zielsetzungen auch weiterhin gesichert werden, müssen diese nun verbindlich in einem Bebauungsplan verankert werden.

Da weitergehende Inhalte für die städtebauliche Ordnung derzeit nicht erforderlich sind, wird zur Sicherung der städtebaulichen Ziele im Bebauungsplan „Beim Kupferhammer“ nur die Art der Nutzung festgesetzt. Weitere Festsetzungen können dann ggf. in späteren Bebauungsplänen getroffen werden.

Der östlich der Straße „Beim Kupferhammer“ gelegene Bereich (Beim Kupferhammer 5) wird nicht mehr – wie dies noch im Aufstellungsbeschluss vorgesehen war - in das Plangebiet aufgenommen, da sich diese Grundstücke alle im Eigentum der Stadt befinden und die Stadt daher z. B. durch Pacht- oder Kaufverträge sicherstellen kann, dass sich dort keine Nutzungen ansiedeln, die den Zielen dieses Bebauungsplanes entgegenstehen. Da die Gebäude auf diesen Grundstücken teilweise sehr renovierungsbedürftig sind, zeichnet sich hier langfristig eine städtebauliche Neuordnung mit kleinteiligeren

Nutzungen ab. Zu gegebener Zeit wird hier dann entsprechendes Planungsrecht geschaffen. Da hierfür aber derzeit keine konkreten Absichten vorliegen, soll der Bereich aus dem Bebauungsplan „Beim Kupferhammer“ ausgeklammert werden.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen.

Mit dem Bebauungsplan „Beim Kupferhammer“ kann hinsichtlich der Art der Nutzung Planungsrecht geschaffen werden, so dass im Rahmen der anstehenden Entwicklungen städtebauliche „Fehlentwicklungen“ vermieden werden können.

4. Lösungsvarianten

Keine.

5. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

6. Anlagen

Bebauungsplanentwurf vom 18.05.2011 (Anlage 1)
Textliche Festsetzungen vom 18.05.2011 (Anlage 2)
Begründung vom 18.05.2011 (Anlage 3)
Übersicht bestehendes Planungsrecht (Anlage 4)

Anlage 2

Anlage 2 zur Vorlage 196/2011

<h2>Textliche Festsetzungen</h2>

zum Bebauungsplan „Beim Kupferhammer“

Der Bebauungsplan Nr. 310 „Äußere Schwärzlocher Straße“, rechtskräftig seit dem 01.07.1970 wird hinsichtlich der Art der Nutzung durch diesen Bebauungsplan „Beim Kupferhammer“ überlagert.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) i. V. m. den §§ 1 ff. der 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 entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil als Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet ausgewiesen
- (2) In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO sind im WA folgende Arten von Nutzungen unzulässig:
 - die der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- (3) In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich folgende Arten von Nutzungen bzw. Unterarten von Nutzungen unzulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben, die im sachlichen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten Betrieb stehen und die Waren innerhalb des Gebiets hergestellt werden
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO

Tübingen, den 18.05.2010

Anlage 3

Anlage 3 zur Vorlage 196/2011

Begründung

zum Bebauungsplan „Beim Kupferhammer“

1. Anlass der Planung

Das Plangebiet ist derzeit im Bebauungsplan „Äußere Schwärzlocher Straße“, rechtsverbindlich seit 01.07.1970, als Gewerbegebiet und als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Durch das Planungsrecht wird der damals vorhandene Baubestand in Form eines Wohn- und Gewerbegebiets für mittelständische Betriebe abgebildet.

In letzten Jahren haben im Gebiet einige Gewerbe- und Handelsbetriebe im Gebiet aufgegeben, so dass die damals vorhandene und planungsrechtlich abgesicherte Nutzungsmischung so nicht mehr existiert. U. a. wurde das Zanker-Werk geschlossen und auch der im Plangebiet damals ansässige Galvanisier- und Metallveredelungsbetrieb produziert nicht mehr. Gebäude im Gebiet stehen leer. Darüber hinaus ging im Jahr 2007 eine Bauvoranfrage für das Gebäude „Beim Kupferhammer 23/1“ zur Nutzung als Bordellbetrieb ein, die zwischenzeitlich aber wieder zurückgezogen wurde.

Auch in der Umgebung verändert sich die damalige Struktur der Weststadt. Nachgefragt werden vor allem Wohn- und Mischnutzungen. Südlich an das Plangebiet schließt sich das Allgemeine Wohngebiet Schwärzlocher Straße an.

Die derzeitigen Entwicklungstendenzen sollen zum Anlass genommen werden, die im Gebiet vorhandenen Wohnnutzungen und gewerblichen Einrichtungen zu harmonisieren und die städtebaulich gewünschte Nutzungsmischung planungsrechtlich umzusetzen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Durch Änderung der Nutzungsart sollen im südlich der Straße „Beim Kupferhammer“ gelegenen Bereich die Wohn- und Gewerbenutzungen harmonisiert werden.

Ziel ist es, dass für die Zukunft verbindliches Planungsrecht hinsichtlich der Art der Nutzung geschaffen wird, damit durch die anstehenden Entwicklungen die Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen künftig harmonisiert werden. Das Plangebiet eignet sich vor allem auch wegen der innenstadtnahen Lage und der gut ausgebauten Infrastruktur (Läden, Schulen, ÖPNV) für Misch- und Wohnnutzungen.

Durch den Bebauungsplan sollen städtebauliche „Fehlentwicklungen“ vermieden und die Vereinbarkeit mit angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen, z. B. mit dem Wohngebiet Schwärzlocher Straße wiederhergestellt bzw. erhalten werden. Trading Down Effekte wie z. B. durch Vergnügungsstätten oder Gaststätten sollen ebenfalls vermieden und die Attraktivität des Gebiets und der Umgebung damit gestärkt und aufgewertet werden.

Dies wird durch den bestehenden Bebauungsplan „Äußere Schwärzlocher Straße“ so nicht sichergestellt. Daher wird der Bebauungsplan „Äußere Schwärzlocher Straße“ durch den Bebauungsplan „Beim Kupferhammer“ lediglich hinsichtlich der Art der Nutzung überlagert. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Äußere Schwärzlocher Straße“ gelten weiter.

3. Lärmuntersuchung

Um die planungsrechtliche Realisierung von Misch- und Wohnnutzungen zu untersuchen, wurde von der Braunstein + Berndt GmbH in Backnang mit Datum vom 26.04.2011 (Projekt Nr. 11 GS 015) eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Beim Kupferhammer“ angefertigt.

Im Rahmen der Untersuchung wurden die heutigen und künftig zu erwartenden Geräuschimmissionen auf das Plangebiet erhoben und bewertet. Es wurden folgende Aspekte betrachtet:

- Geräuscheinwirkungen durch die angrenzenden Verkehrswege (insbesondere B 28 und Ammertalbahn)
- Geräuscheinwirkungen durch benachbarte Gewerbebetriebe nördlich der Ammertalbahn und in diesem Zusammenhang auch das Café Coyote mit Außengastronomie
- Rahmenbedingungen und mögliche Einschränkungen für vorhandene und künftige Betriebe bei einer Ausweisung als Mischgebiet

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Verkehrslärm

Der östlich der Straße „Beim Kupferhammer“ gelegene Bereich (Beim Kupferhammer 5) wird durch die B 28 mit dem Schlossbergtunnel stark verlärm. Vor allem wegen dem hohen Nachtpegel sollte dort auf die Errichtung neuer Wohnbebauung verzichtet werden. Ein geschlossener Baukörper zur B 28 hin, der den Lärm nach Westen abschirmt wäre von Vorteil.

Entlang der Bahnlinie treten im unmittelbaren Schienennahbereich leicht erhöhte Schallpegelwerte auf. Der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete wird beim Gebäude „Beim Kupferhammer 11“ am Tag erreicht und in der Nacht um ca. 4 dB(A) überschritten. Aktiver Lärmschutz ist am Gebäude „Beim Kupferhammer 11“ wegen des Bahnübergangs nicht möglich und passiven Lärmschutz erfüllen die Gebäude aufgrund der Anforderungen an den Wärmeschutz.

- Gewerbelärm

Die Geräuscheinwirkungen durch Gewerbebetriebe am Tag liegen überall unterhalb der Immissionsrichtwerte der TA Lärm, so dass auch ein ausreichender Spielraum für Betriebe innerhalb des Bebauungsplangebiets verbleibt.

Nachts könnten die Richtwerte der TA Lärm durch die Vorbelastung punktuell erreicht und im Umfeld des ehemaligen Westbahnhofs (im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets) um bis zu 5 dB überschritten werden. Da das Allgemeine Wohngebiet im Abschnitt Beim Kupferhammer 11-19 seit langer Zeit existiert, steht der Betreiber des Cafés im Westbahnhof in der Pflicht, von seinen Gästen ein angepasstes Verhalten einzufordern.

Für die Betriebe innerhalb des Bebauungsplangebiets ist zum Schutz der Wohnbebauung eine Betriebstätigkeit nachts nur eingeschränkt möglich. Dies gilt auch für die Betriebsparkplätze.

Im Bereich östlich der Straße „Beim Kupferhammer“ (Beim Kupferhammer 5) sind derzeit aufgrund der Grundstücksgrößen und der Abmessung der Betriebsanlagen gewerbliche Nutzungen möglich, die sonst in einem MI nicht zulässig wären. Eine Ausweisung als Mischgebiet könnte zur Folge haben, dass in diesem Bereich Wohnbebauung ermöglicht und sich dieses Gebiet kleinteiliger entwickelt. Dies würde die derzeitige gewerbliche Nutzung beeinträchtigen. Sofern man die heutigen Betriebe in diesem Bereich halten möch-

te, sollte der Bereich als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden, in dem Wohnen nur ausnahmsweise möglich ist.

Für die Betriebe östlich und südlich der Straße „Beim Kupferhammer“ ergibt sich bei einer Ausweisung als Mischgebiet gegenüber heute keine weiteren Beeinträchtigungen, da die Betriebe schon heute auf die benachbarte Wohnbebauung Rücksicht nehmen müssen.

- Empfehlende Gebietsausweisung

Der Gutachter schlägt als Gebietsausweisung für den östlich der Straße „Beim Kupferhammer“ gelegenen Bereich ein Gewerbegebiet mit den Lärmpegelbereichen V (entlang der B 28) bis III (zur Straße beim Kupferhammer) vor. Für den südlich der Straße „Beim Kupferhammer“ gelegenen Bereich schlägt der Gutachter die Ausweisung als Mischgebiet vor. Das bestehende Allgemeine Wohngebiet soll weiterhin als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

4. Planbereich

Das Plangebiet besteht aus 2 Bereichen hat insgesamt eine Größe von ca. 12.400 m².

Bereich 1 (nördlich des Ammerkanals) wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Osten durch die Straße „Beim Kupferhammer“
- im Süden durch den Ammerkanal
- im Westen durch das Flst. Nr. 4320/1 im Bereich des Wendehammers der Straße „Beim Kupferhammer“

Der Bereich 1 hat eine Größe von ca. 10.400 m² und setzt sich aus einem Allgemeinen Wohngebiet mit ca. 3.160 m² und Mischgebieten mit ca. 7.250 m² zusammen.

Der Bereich 2 (südlich des Ammerkanals) wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Ammerkanal
- im Osten durch den Weg Flst. 361/5
- im Süden durch das Grundstück Schwärzlocher Straße 44
- im Westen durch das Grundstück Schwärzlocher Straße 48/50

Der Bereich 2 hat eine Größe von ca. 1.970 m² und setzt ein Mischgebiet fest.

Der östlich der Straße „Beim Kupferhammer“ gelegene Bereich (Beim Kupferhammer 5) wird nicht in das Plangebiet aufgenommen, da sich diese Grundstücke alle im Eigentum der Stadt befinden und die Stadt daher z. B. durch Pacht- oder Kaufverträge sicherstellen kann, dass sich dort keine Nutzungen ansiedeln, die den Zielen dieses Bebauungsplanes entgegenstehen. Da die Gebäude auf diesen Grundstücken teilweise sehr renovierungsbedürftig sind, zeichnet sich hier langfristig eine städtebauliche Neuordnung mit kleinteiligeren Nutzungen ab. Zu gegebener Zeit wird hier dann entsprechendes Planungsrecht geschaffen. Da hierfür aber derzeit keine konkreten Absichten vorliegen, soll der Bereich aus dem Bebauungsplan „Beim Kupferhammer“ ausgeklammert werden.

5. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Reutlingen – Tübingen vom 11.09.2009 wird der Planbereich als gewerbliche und gemischte Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird

im Planbereich entsprechend dem Bebauungsplan „Beim Kupferhammer“ im Wege der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in gemischte Baufläche angepasst.

6. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet gilt der seit dem 01.07.1970 rechtskräftige Bebauungsplan „Äußere Schwärzlocher Straße“. Dieser Bebauungsplan setzt entsprechend den damals vorhandenen Nutzungen die Art der baulichen Nutzung für den östlichen und westlichen Bereich des Plangebiets als Gewerbegebiet und für den mittleren Teil (Beim Kupferhammer 11-19) als Allgemeines Wohngebiet fest. Ziel der Stadt war es, ein Wohn- und Gewerbegebiet für mittelständische Betriebe zu schaffen, weshalb auch die Wohnnutzung direkt an die Gewerbenutzung angrenzt.

Über Baugrenzen definiert der Bebauungsplan in Anlehnung an die damalige Bestandsbebauung die überbaubare Fläche. Der Bebauungsplan legt auch die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Grund- und Geschossflächenzahlen fest. Ergänzend hierzu wird für das WA die offene Bauweise festgesetzt. Darüber hinaus wurden bauordnungsrechtliche Vorgaben zu Grenzabständen und Gebäudestellungen sowie Dachneigung getroffen.

Die Straße „Beim Kupferhammer“ wurde mit Fahrbahnbreite von 6,50 m und einem einseitigen Gehweg von 2,00 m im Bebauungsplan verankert. Die Straße ist bislang noch nicht ausgebaut und nicht endgültig hergestellt.

Der Bebauungsplan „Äußere Schwärzlocher Straße“ wird durch den Bebauungsplan „Beim Kupferhammer“ hinsichtlich der Art der Nutzung überlagert. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Äußere Schwärzlocher Straße“ gelten weiter.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Bebauungsplan „Beim Kupferhammer“ wird nur die Art der Nutzung festgesetzt. Weitere Festsetzungen erfolgen dann gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt.

Die Art der Nutzung wird auf der Grundlage der Ergebnisse der Lärmuntersuchung (Ergebnisse s. Nr. 3) festgesetzt.

Das bestehende Allgemeine Wohngebiet im Bereich „Beim Kupferhammer“ 11-19 bleibt erhalten und wird in den Bebauungsplan „Beim Kupferhammer“ aufgenommen um die Art der Nutzung an die Bau-nutzungsverordnung von 1990 anzupassen. Die Bereiche „Beim Kupferhammer“ 23-33 und „Beim Kupferhammer“ 9 und 5/4 werden als Mischgebiet ausgewiesen.

Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Lärm, Gerüchen sowie Zu- und Abfahrtsverkehr wie auch vor Belästigungen und Verschmutzungen durch Besucher werden im Allgemeinen Wohngebiet die der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe und Tankstellen als Nutzungen aus dem Katalog des § 4 BauNVO ausgeschlossen. Aus denselben Gründen werden im Mischgebiet aus dem Katalog des § 6 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Prinzipiell werden im Mischgebiet auch Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ansässigen Betrieben soll allerdings unter Rücksichtnahme auf die vorhandenen Wohnnutzungen ermöglicht werden, Waren zu veräußern. Aus diesem Grunde werden Einzelhandelsbetriebe, die im sachlichen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten Betrieb stehen und deren Waren innerhalb des Gebiets hergestellt werden, zugelassen.

8. Erschließung

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

9. Beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung

Ziel des Bebauungsplanes „Beim Kupferhammer“ ist es, das teilweise leerstehende Gebiet einer neuen Nutzung zuzuführen. Es handelt sich hierbei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung ohne Durchführung einer formalen Umweltprüfung aufgestellt werden kann.

Tübingen, den 18.05.2011

