

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

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

Betreff: **Bebauungsplan „Hechinger Straße“**
Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Bezug: Vorlage 297/2011
Anlagen: Bebauungsplanentwurf vom 18.08.2011 (Anlage 1)

In den Planunterlagen haben sich keine Änderungen ergeben, es wird auf die Anlagen der Vorlage 297/2011 verwiesen. Maßgebend für den Satzungsbeschluss sind der Bebauungsplan mit Textlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 18.08.2011.

Beschlussantrag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.08.2011 vorgebrachten Stellungnahmen entsprechend Punkt 2 dieser Vorlage abgewogen.
2. Der Bebauungsplan „Hechinger Straße“ in der Fassung vom 18.08.2011 wird nach § 10 BauGB i. V. mit § 4 GemO als Satzung beschlossen.

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 befin-

den 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

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 28.11.2011 beschlossen, den Bebauungsplan „Hechinger Straße“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde abgesehen. Außerdem wurde gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

In der Sitzung am 28.11.2011 hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplanes „Hechinger Straße“ in der Fassung vom 18.08.2011 gebilligt und beschlossen, den Entwurf gemäß § 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.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung in der Fassung vom 18.08.2011 von Montag, den 12.12.2011 bis einschließlich Freitag, den 20.01.2012 bei der Fachabteilung Stadtplanung öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.11.2011 mit Frist bis 20.01.2012 beteiligt.

Im Auslegungsverfahren gingen aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nachfolgend dargestellt.

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (09.12.2011)

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau weist darauf hin, dass sich das Bebauungsplangebiet im Verbreitungsbereich von jungen, überwiegend sandig-kiesigen Flussablagerungen des Neckars und der Steinlach befindet. Im tieferen Untergrund stehen Gesteine des Keupers, wahrscheinlich der Grabfeld-Formation an. Möglicherweise kommt im Untergrund noch auslaugungsfähiger Gips vor. Wegen des uneinheitlichen und setzungsfähigen Baugrunds sowie eventuell auftretenden Verkarstungen werden für Neubaumaßnahmen objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 empfohlen.

Weiterhin ist mit bauwerksrelevanten Grundwasserflurabständen zu rechnen. Grund- und Schichtwässer in sulfathaltigen Gesteinen können betonangreifend sein. Sollte im Zuge von Baumaßnahmen eine temporäre Grundwasserabsenkung erforderlich sein, wird ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung auf Setzungsschäden empfohlen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Deutsche Telekom GmbH (11.01.2012)

Die Telekom weist darauf hin, dass sich im Plangebiet rechts- und linksseitig der Straße umfangreiche Telekommunikationslinien befinden. Die geplanten städtebaulichen Maßnahmen sind im Hinblick auf die vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom rechtzeitig mit der Telekom abzustimmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch den Bebauungsplan „Hechinger Straße“ wird die Art der Nutzung (hier Mischgebiet) für die direkt an die Hechinger Straße angrenzenden Grundstücke verbindlich geregelt. Die Hechinger Straße selbst ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Änderungen im Straßenverlauf der Hechinger Straße und an bestehenden Leitungen werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet.

Landratsamt Tübingen (12.01.2012)

Das Landratsamt bittet um Berichtigung des Hinweises zu den Altlasten. Auf den Flächen Schickhardtstraße 5/ Autenriethstraße 20 wurden bereichsweise Untergrundverunreinigungen festgestellt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Berichtigung wurde vorgenommen.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen.

4. Lösungsvarianten

Keine.

5. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

6. Anlagen

Bebauungsplanentwurf vom 18.08.2011 (Anlage 1)

In den Planunterlagen haben sich keine Änderungen ergeben, es wird auf die Anlagen der Vorlage 297/2011 verwiesen. Maßgebend für den Satzungsbeschluss sind der Bebauungsplan mit Textlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 18.08.2011.



- Legende**
- MI** Mischgebiet
 - Gutachterliche Aushubüberwachung notwendig. Aushub kann möglicherweise nicht uneingeschränkt verwendet werden.
 - Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Bebauungsplan Entwurf
Hechinger Straße

Maßstab: ohne
Datum: 18.08.2011

