

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

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

**Betreff: Bebauungsplan „Beim Kupferhammer“
Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss**

Bezug: 10/2008, 448/2008, 366/2010, 196/2011

Anlagen: Bebauungsplanentwurf vom 18.05.2011/26.09.2011 (Anlage 1)
Textliche Festsetzungen vom 18.05.2011/26.09.2011 (Anlage 2)

In den Planunterlagen haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben, es wird auf die Anlagen der Vorlage Nr. 196/2011 verwiesen. Maßgebend für den Satzungsbeschluss sind Bebauungsplan, die textlichen Festsetzungen und die Begründung in der Fassung vom 18.05.2011/26.09.2011.

Beschlussantrag:

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplanes „Beim Kupferhammer“ in der Fassung vom 18.05.2011 eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß den Ausführungen unter Nr. 2 Sachstand behandelt bzw. abgewogen.
2. Der Bebauungsplan „Beim Kupferhammer“ in der Fassung vom 18.05.2011/26.09.2011 wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) als Satzung beschlossen.

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. Konflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung, 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. 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

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Beim Kupferhammer“ in der Fassung vom 18.05.2011 wurde im Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt am 11.07.2011 gebilligt. Auf ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und auf ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren für die Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.

In der Sitzung am 11.07.2011 hat der Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes „Beim Kupferhammer“ 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 mit einer Frist von einem Monat zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Beim Kupferhammer“ wurde nach Bekanntmachung am 16.07.2011 im Schwäbischen Tagblatt in der Zeit vom 25.07.2011 bis einschließlich 02.09.2011 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.07.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 02.09.2011 aufgefordert.

Aus der Öffentlichkeit gingen zum Entwurf des Bebauungsplanes keine Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Folgenden dargestellt und entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung behandelt:

- Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege (17.08.2011)

In die Hinweise zum Bebauungsplan sollte ein Hinweis auf § 20 Denkmalschutzgesetz aufgenommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregung wurde aufgenommen. In den Hinweisen zum Bebauungsplan wurde die Regelung des § 20 Denkmalschutzgesetz nachrichtlich aufgenommen.

- Regierungspräsidium Freiburg (30.08.2011)

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau gibt Hinweise zur Geotechnik.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregung wurde aufgenommen. In den Hinweisen zum Bebauungsplan wurden die Hinweise nachrichtlich übernommen.

- **Landratsamt Tübingen (25.08.2011)**

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mehrere im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasste Flächen liegen. Diese Bodenbelastungen seien bislang im Bebauungsplan nicht berücksichtigt und es sei auch keine Kennzeichnung dieser Bereiche im Bebauungsplan erfolgt.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass gemäß der aktuellen Hochwassergefahrenkarte Ammer randliche Überflutungen entlang des Ammerkanals möglich sind. Es wird angeregt, einen nicht überbaubaren Bereich entlang des Ammerkanals festzusetzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund der Stellungnahme wurden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes die belasteten Flächen gekennzeichnet, bei denen bei Eingriffen in den Untergrund eine gutachterliche Überwachung notwendig wird.

Der Bebauungsplan „Beim Kupferhammer“ enthält keine Regelungen zu überbaubaren Grundstücksflächen. Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich weiterhin aus dem Bebauungsplan „Äußere Schwärzlocher Straße“. Im Bebauungsplan „Äußere Schwärzlocher Straße“ werden u. a. Baugrenzen zur Ammer festgelegt. Des Weiteren befinden sich im Plangebiet derzeit ausschließlich Bestandsgebäude. Im Falle einer Neuplanung ist der Hochwasserschutz im baurechtlichen Verfahren zu berücksichtigen.

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 18.05.2011/26.09.2011 (Anlage 1)

Textliche Festsetzungen vom 18.05.2011/26.09.2011 (Anlage 2)

In den Planunterlagen haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben, es wird auf die Anlagen der Vorlage Nr. 196/2011 verwiesen. Maßgebend für den Satzungsbeschluss sind Bebauungsplan, die textlichen Festsetzungen und die Begründung in der Fassung vom 18.05.2011/26.09.2011.



- Mischgebiet
- Wohngebiet



Bebauungsplanentwurf
"Beim Kupferhammer"

Maßstab: ohne
 Datum: 18.05.2011/26.09.2011

Anlage 1 zu Vorlage 338/2011

Textliche Festsetzungen

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 MI 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

II. HINWEISE

1. Altlasten

In den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Bereichen ist bei Eingriffen in den Untergrund eine gutachterliche Aushubüberwachung durchzuführen.

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. Geotechnik

Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich von oberflächennah verwitterten und verkarsteten Ton- und Mergelsteinen mit Sandstein- bzw. Dolomitsteinlagen des Mittelkeupers (Grabfeld-Formation, früher „Gipskeuper“). Möglicherweise kommt im Untergrund des Plangebiets noch auslaugungsfähiger Gips vor. Mit Auffüllungen der

vorausgegangenem Nutzung ist im Plangebiet zu rechnen.

In der Niederung ist mit bauwerksrelevanten hohen Grundwasserständen zu rechnen. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser beabsichtigt bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird wegen des vermutlich nur gering durchlässigen Untergrunds die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen. Ggf. sollte wegen der Auslaugungsgefahr evtl. vorhandener Gipslagen auf eine Versickerung von Oberflächenwasser verzichtet werden. Grund- und Schichtwässer in sulfathaltigen Gesteinen können betonangreifend sein.

Die tonig-schluffigen Verwitterungsböden der Grabfeld-Formation neigen zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen bei Wiederbefeuchtung) und können in Ein- bzw. Anschnitten rutschanfällig sein.

Verkarstungsbedingte Spalten und Hohlräume im Untergrund, ggf. sogar Erdfälle, können nicht ausgeschlossen werden. Bedingt durch die Überdeckung mit quartären Lockergesteinen sind Verkarstungserscheinungen an der Erdoberfläche ohne weitere Untersuchungen u. U. nicht erkennbar.

Für Neubaumaßnahmen werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 empfohlen.

Tübingen, den 18.05.2011/26.09.2011