

### Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Planungsausschuss  
Ortsbeirat West**

---

**Betreff: Bebauungsplanänderung "Freiacker, Teil 1"**

Bezug:

- Anlagen:
- Lageplan,
  - Auszug aus dem Bebauungsplan,
  - Plankonzepte
- 

#### Beschlussantrag:

1. Für den im Lageplan (Anlage 1) dargestellten Bereich wird der Bebauungsplan „Freiacker, Teil 1“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer Informationsveranstaltung und einer 14-tägigen Planaufgabe durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.
3. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die Planung angepasst.
4. Den Eckpunkten des städtebaulichen Vertrags wird zugestimmt.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		Jahr:	Folgej.:
Investitionskosten:	€	€	€
bei HHStelle veranschlagt:			
Aufwand / Ertrag jährlich	€	ab:	

#### Ziel:

Mit der Änderung des Bebauungsplans „Freiacker, Teil 1“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des ehemaligen Betriebsareals der Firma Steinhilber geschaffen werden. Als Maßnahme der Innenentwicklung sollen auf dem Areal Wohnnutzungen ermöglicht werden.

## **Begründung:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Seit Beendigung des Betriebs der Bauunternehmung zum Jahresende 2004 liegt das Areal der Firma Steinhilber brach. Der 1988 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan „Freiacker, Teil 1“ sieht für einen Teil des Betriebsareals ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Um dort Wohnnutzung zulassen zu können, ist eine Bebauungsplanänderung notwendig.

### 2. Sachstand

Das Betriebsareal der Firma Steinhilber liegt zum größten Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Freiacker, Teil 1“, ein kleiner Teil liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Freiacker, Teil 2“. Von insgesamt ca. 11.000 m<sup>2</sup> Fläche sind ca. 3.700 m<sup>2</sup> als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die restlichen Flächen sind in den Bebauungsplänen als Mischgebiet, Wohngebiet, Wegeflächen oder als Spielplatz festgesetzt (siehe Anlage 2).

Über die Grundstücksteile des Betriebsareals, die im Bebauungsplan als Wohngebiet, Verkehrsfläche und Kinderspielplatz ausgewiesen sind, wurden 2005 Kaufverträge mit der Immobilienabteilung einer Bank abgeschlossen. Für die Teile, die nach Bebauungsplan Verkehrsflächen oder Spielplatz sind wurde das Vorkaufsrecht ausgeübt. Südlich der Ammer wurde zwischenzeitlich eine Wohnbebauung genehmigt.

Nun sollen auch die als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzten Flächen nördlich der Ammer entwickelt werden. Die Grundstückseigentümer sind bereit, sich per städtebaulichen Vertrag zu verpflichten, die Kosten für die Erschließung zu übernehmen und eine hohe städtebauliche und ökologische Qualität der Bebauung zu gewährleisten.

### 3. Lösungsvarianten

3.1 Beibehaltung der Festsetzung eingeschränktes Gewerbegebiet entsprechend dem Grundsatz „Gewerbe bleibt Gewerbe“ mit der Konsequenz, dass Wohnnutzung nicht realisiert werden kann.

3.2 Änderung des Bebauungsplans dahingehend, dass statt eingeschränktem Gewerbegebiet allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Sicherstellung einer Anknüpfung des Gebiets an die Naherholungsräume entlang der Ammer, an die Altstadt, die Schulen in der Weststadt und den Verbrauchermarkt und Sicherstellung einer besonderen ökologischen Qualität der Neubebauung mittels städtebaulichen Vertrag, der folgende Eckpunkte umfasst:

- Abtretung der Flächen, die für die Erstellung des Ammerbegleitweges noch notwendig sind,
- Kostenübernahme der folgenden Erschließungsmaßnahmen: Wendemöglichkeiten in der Georgstraße, Ausbau Freiackerstraße, Fußgänger- und Fahrradbrücke über die Ammer, Ammerbegleitweg, Ökologische Aufwertung Ammer, Spielplatz. Erschließungsbeiträge von Dritten werden auf diese Kosten angerechnet.
- Ökologische Konzepte der Bebauung: KfW-Energiesparhaus 40, Regenwasserkonzept

Die Grundstückseigentümer haben diesen Eckpunkten zugestimmt.

#### 4. Vorschlag der Verwaltung

Aufgrund der dichten Wohnnutzung in direkter Umgebung wird es nicht leicht sein, ein die Wohnfunktion nicht störendes Gewerbe anzusiedeln. Dagegen haben die Grundstücke das Potential, zu gutem Wohnbauland entwickelt werden zu können: Wenn eine Erschließung auch entlang der Ammer erfolgt und über eine Brücke über die Ammer auch kurze attraktive Wege in die Altstadt, zu den Schulen und zum Einkaufszentrum in der Westbahnhofstraße entstehen, stehen genügend Wohnfolgeeinrichtungen zur Verfügung und das Gebiet ist dann mit ÖPNV, fußläufig und mit Fahrradwegen sowohl an Naherholungsgebiete als auch an das Stadtzentrum gut angebunden. Die Wohnbevölkerung würde dann den Geschäften in der West- und Altstadt Kaufkraft bringen.

In der Abwägung, einerseits den Grundsatz „Gewerbe bleibt Gewerbe“ befolgen zu wollen und den oben genannten Vorteilen einer Ansiedlung von Wohnbevölkerung speziell an diesem Standort und unter der Voraussetzung der Anbindung an die Stadtgebiete südlich der Ammer andererseits schlägt die Verwaltung für diesen Standort vor, den Bebauungsplan wie unter 3.2. beschrieben zu ändern.

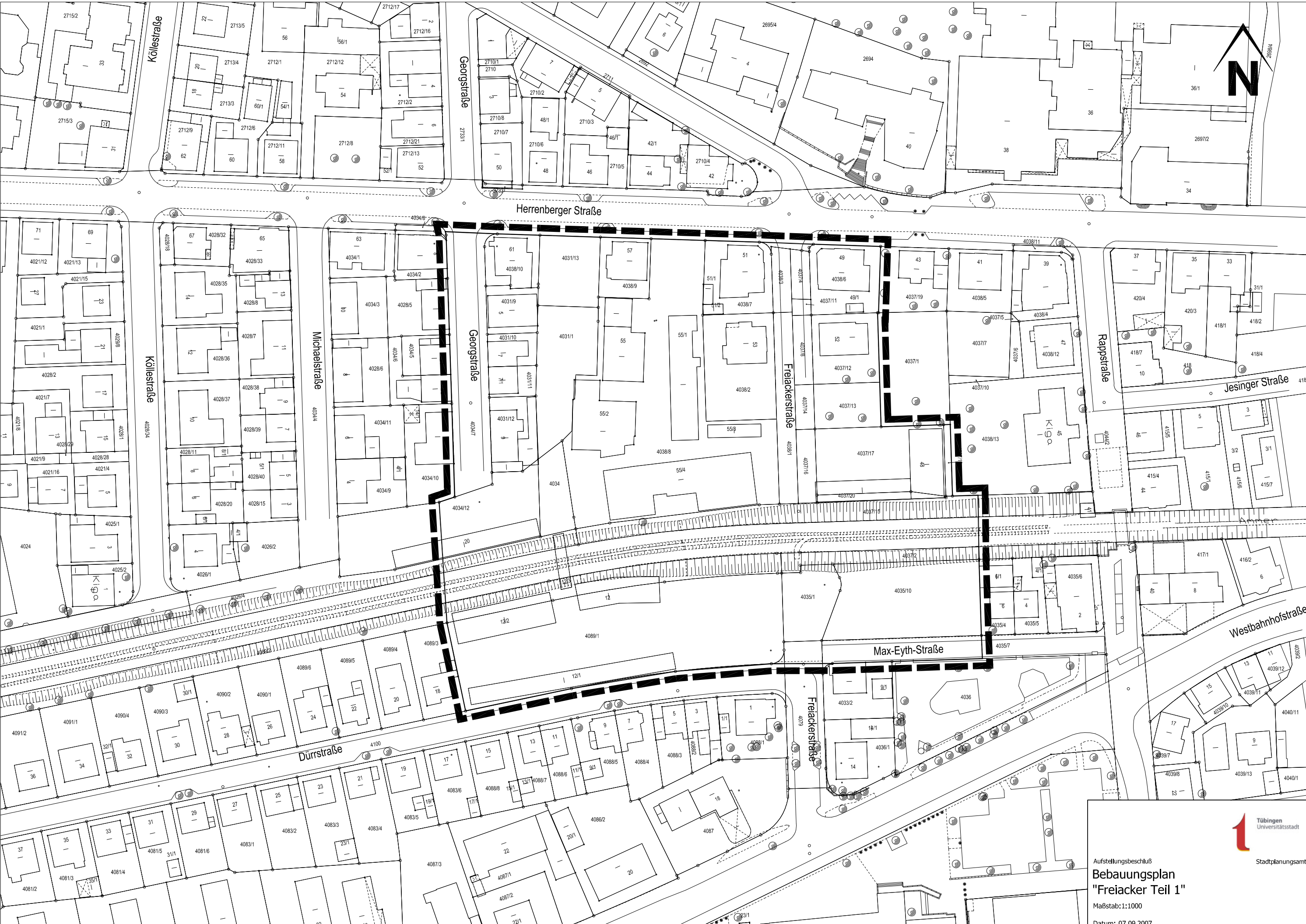
Die Plankonzepte sehen eine Straßenrandbebauung vor, die mit Steildächern versehen werden soll und sich mit der Höhenentwicklung in die bestehende Bebauung einfügt. Im Blockinneren soll die Dachform nicht vorgeschrieben sein, die Höhenentwicklung soll unter den Höhen des Blockrandes bleiben. Der Grünraum der Ammer soll mit den Freiräumen der Bebauung verzahnt werden, deswegen ist die Bebauung Ost-West orientiert. Die Parkierung soll über die Freiackerstraße mit einer Tiefgarage erfolgen. Die Erschließung der Parkierung von der Herrenberger Straße scheitert an der Topographie: das zur Ammer fallende Gelände würde zu sehr langen Rampen führen. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags soll der Ammerbegleitweg bis zur Rappstraße verlängert werden und ein neuer Spielplatz an der Ammer entstehen. Außerdem ist eine Fußgänger- und Fahrradbrücke über die Ammer in der Freiackerstraße vorgesehen. Die Straßenenden der Georgstraße und der Freiackerstraße sollen Aufenthaltsqualität bekommen, wobei sich die Gestaltung an die der Rappstraße anlehnt.

Um eine Sichtbeziehung zwischen Herrenberger Straße und Westbahnhofstraße herzustellen und um die Wege zum Einkaufszentrum, zu den Schulen und zur Hepperhalle ohne Umweg führen zu können soll geprüft werden, ob die Fußgänger- und Fahrradfahrerbrücke in direkter Verlängerung der Freiackerstraße die Ammer überbrücken könnte (Plankonzept A). Hierfür müsste aber mit der oben genannten Immobilienabteilung einer Bank Einigkeit erzielt werden, die ein bereits genehmigtes Wohngebäude dann umplanen muss. Kann diese Einigkeit nicht erzielt werden, müsste die Wegeführung entsprechend dem jetzt geltenden Bebauungsplan realisiert werden (Plankonzept B).

#### 5. Finanzielle Auswirkungen

Über Erschließung und Planungskosten wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem sich die Grundstückseigentümer verpflichten, die hierfür entstehenden Kosten zu tragen. Die Grundstückseigentümer haben den Eckpunkten dieses Vertrags bereits zugestimmt.

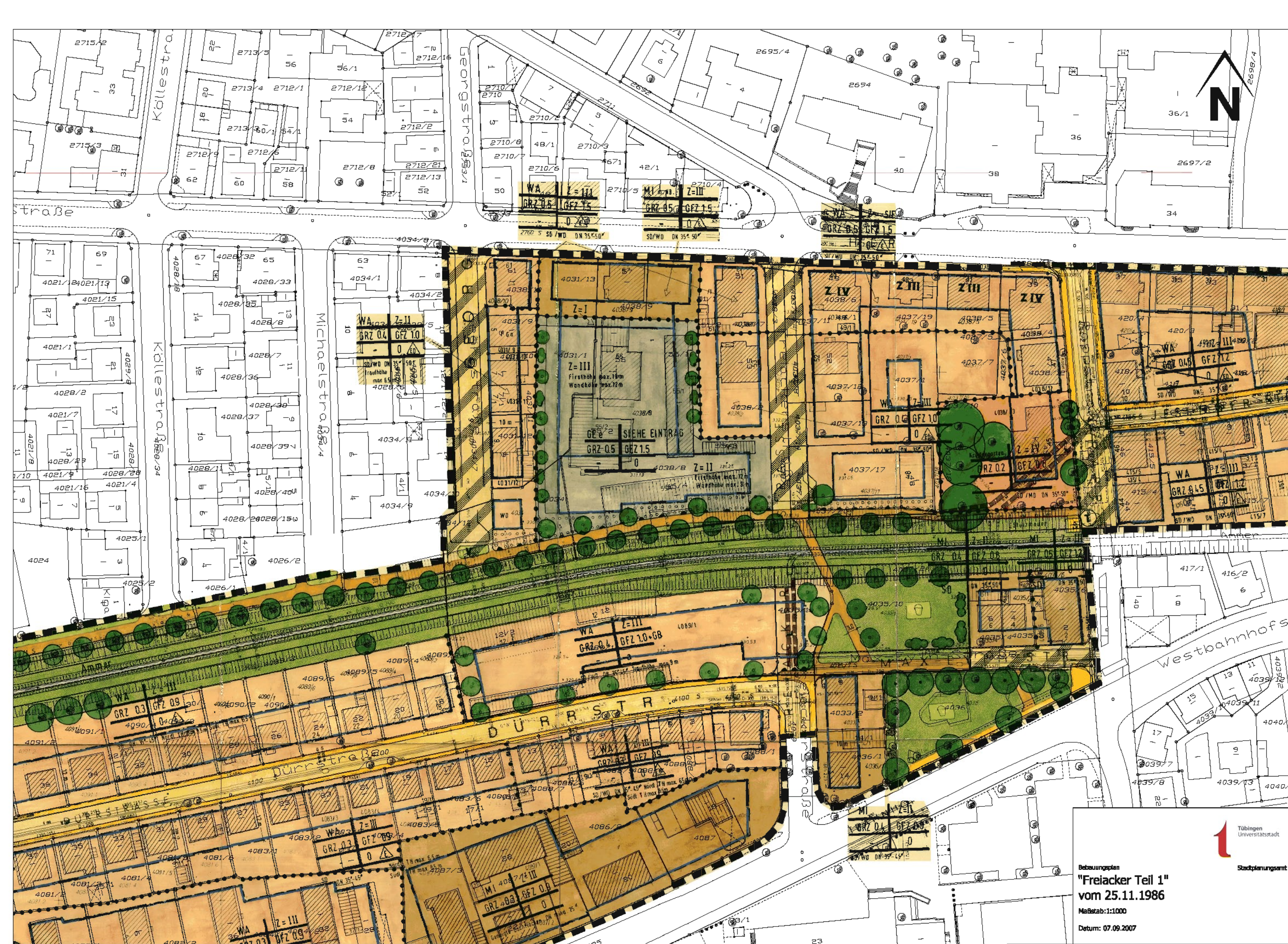
6. Anlagen




**Tübingen**  
Universitätsstadt  
Stadtplanungsamt

Aufstellungsbeschluss  
**Bebauungsplan**  
"Freiacker Teil 1"  
Maßstab: 1:1000  
Datum: 07.09.2007

Anlage 1 zur Vorlage 356/2007

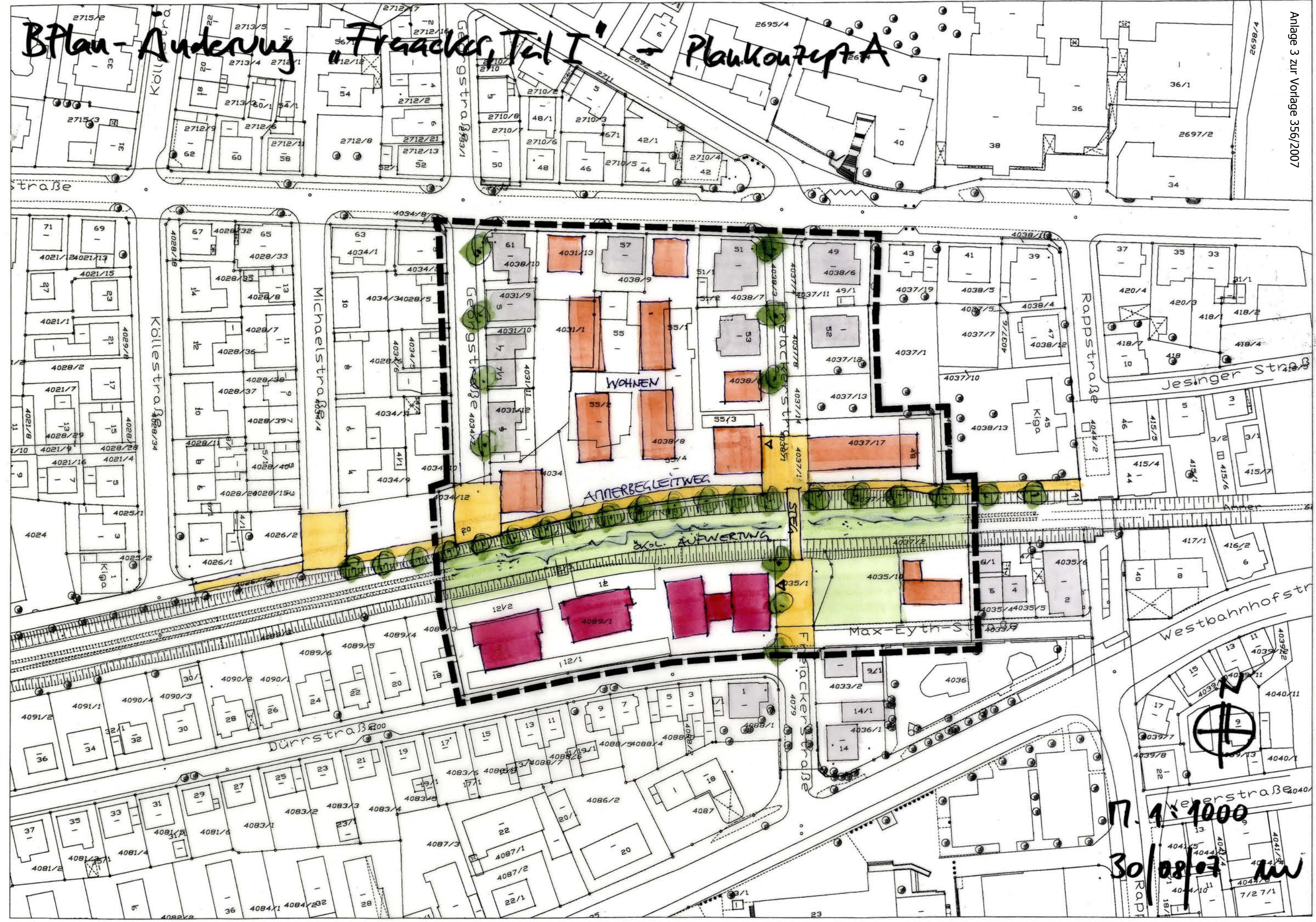



 Tübingen  
 Universitätsstadt  
 Stadtplanungsamt

Bebauungsplan  
**"Freiacker Teil 1"**  
 vom 25.11.1986  
 Maßstab: 1:1000  
 Datum: 07.09.2007

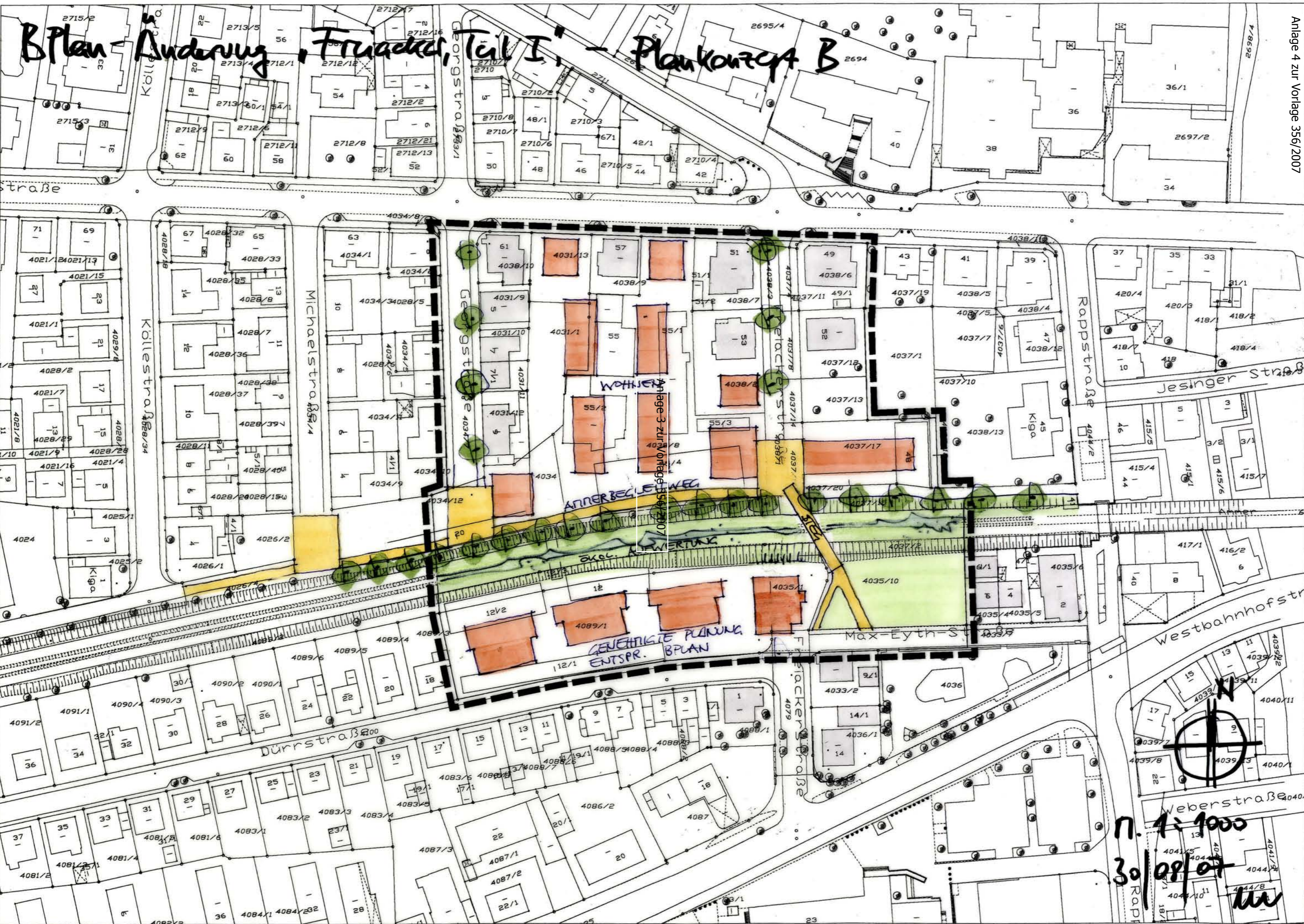
Anlage 2 zur Vorlage 356/2007

# B-Plan - Änderung "Fracker, Teil I" - Plankontzept A



1:1000  
 30/08/07

# B-Plan Änderung, Friedhof, Teil I, - Plankonzep B



n. 1:1000  
30/08/07  
lu