

Bebauungsplan  
Nr. 401

Stadtplanungsamt

Eing.: 09. MAI 1988

Begründung zum Bebauungsplan  
"Schleifmühleweg/Westbahnhof"  
in Tübingen

## 1. Plananlaß

Der konkrete Anlaß für das vorliegende städtebauliche Ordnungskonzept ergibt sich durch die Veräußerung von Teilflächen des Betriebsgeländes der Deutschen Bundesbahn. Damit unterliegen diese Flächen der Planungshoheit der Gemeinde mit der Konsequenz, daß ihre Nachfolgenutzung und Gestaltung geklärt werden muß.

Ein weiterer Anlaß besteht in der Festlegung der Nachfolgenutzung des ehemaligen Zanker - Teilbetriebes, der Firma Integrata, in der Überprüfung der Vereinbarkeit der unterschiedlichen Arten von Nutzungen sowie der Integrierung der vorliegenden Baugesuche im Plangebiet.

## 2. Planbereich

Der Planbereich ergibt sich überwiegend durch den Anschluß an die Geltungsbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne:

Im Norden schließt bis zur Ammer der qualifizierte Bebauungsplan "Sindelfinger Straße" an, im Süden der qualifizierte Bebauungsplan "Äußere Schwärzlocher Straße". Im Westen begrenzt das "kleine Ämmerle" den Planbereich. Im Osten wird das ehemalige Betriebsgrundstück der Firma Belzer an der Westbahnhofstraße in den Planbereich einbezogen, um hier die Nachfolgenutzung festzusetzen sowie das Kindergartengrundstück zu arrondieren.

Der Planbereich umfaßt insgesamt 8,71 ha.

Davon sind

* Betriebsflächen der Deutschen Bundesbahn	3,21 ha
* Gewerbegebiet	2,34 ha
* Mischgebiet	1,35 ha

* Gemeinbedarf	0,13 ha
* Straßenfläche	0,73 ha
* Öffentliches Grün	0,70 ha
* privates Grün	0,02 ha
* Gewässer	0,23 ha

### 3. Bestehendes Planungsrecht

#### a. vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen/Tübingen ist der Planbereich südlich des Schleifmühlweges als Bundesbahngelände und der Planbereich nördlich des Schleifmühlweges als "gemischte Baufläche" dargestellt. Die Fläche zwischen Eckenerstraße und Westbahnhofstraße ist als "Wohnbaufläche" dargestellt. Der Bebauungsplan weicht mit seinen Festsetzungen nur geringfügig ab, indem er Teilflächen als "eingeschränktes Gewerbegebiet" (GEE) festsetzt, was mit dem Begriff des Entwickelns nach § 8 (2) BauGB abgedeckt ist.

#### b. bisherige Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet

Für Teilflächen des Plangebiets galt bisher der Ortsbauplan "Oberes Ammertal" von 1928, der nur Festsetzungen für den Bereich nördlich des Schleifmühlweges bezüglich der überbaubaren Fläche enthält, im Zusammenhang mit § 34 BauGB.

### 4. Städtebauliche Zielvorstellungen

Im Planbereich liegt eine sehr unterschiedliche Bau- und Nutzungsstruktur vor.

Vorwiegend im westlichen Bereich sind kleinere Wohngebäude in Form von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern vorhanden, im östlichen Bereich auch Mehrfamilienhäuser.

Daneben sind verschiedene Gewerbebetriebe, ein Bürogebäude, ein Gemeinbedarfsgrundstück sowie eine Gaststätte mit Diskothek ansässig.

Durch diese unterschiedlichsten Nutzungen entstehen die typischen Probleme der Gemengelagen. Insbesondere die Beurteilung von Bauvorhaben stellt sich nach den bisherigen Rechtsvorschriften sehr schwierig dar. Ziel dieses Bebauungsplanes ist, eine städtebauliche Ordnung des Gebietes mit gestalterischer Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes - insbesondere auch durch Maßnahmen der Grünplanung - zu schaffen und dabei ein sinnvolles und verträgliches Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen zu erreichen.

Durch die Realisierung dieser Zielvorstellungen entstehen voraussichtlich keine Planungsschäden.

#### 5. Art der baulichen Nutzung

Soweit der Bestand es zuläßt, werden im Plangebiet Bereiche der verschiedenen Nutzungsarten gebildet.

Da die konsequente Zusammenfassung von Nutzungszonen nur mit der Entstehung von Planungsschäden zu verwirklichen wäre, sind die eventuell entstehenden Konflikte durch die Festsetzung der aneinander angrenzenden Bereiche als "eingeschränktes Gewerbegebiet" (GEE) und "Mischgebiet" so gering wie möglich gehalten. Ein Nebeneinander dieser beiden Gebietskategorien ist aufgrund der festgesetzten Immissionsgrenzwerte sinnvoll.

#### 6. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich weitgehend am Bestand.

Erweiterungsmöglichkeiten sind in begrenztem Umfang vor allem auf den Gewerbeflächen möglich, ohne einzunehmend nachteilige Auswirkung auf die angrenzenden Bauflächen zu haben. Von Bebauung freizuhaltende Flächen zwischen den Baukörpern sorgen für die Gliederung und-soweit wie möglich - für gegenseitige Verträglichkeit. Auf dem Grundstück Schleifmühlweg 95 wird westlich der geplanten Gaststätte (ehemalige Toilettenanlage der Deutschen Bundesbahn) eine weitere Baumöglichkeit für ein Wohn- und Bürogebäude ausgewiesen, die in ihrer Größenordnung sowohl auf die Nachbarschaft zum denkmalgeschützten Gebäude als auch als Auftakt bzw. markiertes Ende vor dem Bahnübergang zugeschnitten ist. Auswirkungen auf den Straßenraum des Schleifmühlweges sind durch die vorgelagerte Grüninsel nur begrenzt wahrnehmbar.

## 7. Gemeinbedarfsflächen

Von der Außenfläche des Kindergartens mit ca. 1000 qm sind wegen der Lage zur Straße und wegen des Baumbestandes nur ca. 600 qm nutzbar. Erforderlich wären ca. 800 qm. Deshalb sind an der östlichen Seite des Kindergartengrundstückes ca. 200 qm zusätzliche Außenspielfläche ausgewiesen.

Auf dem östlich anschließenden Grundstück bleibt dennoch eine zusätzliche Baumöglichkeit.

## 8. Verkehrserschließung

### 8.1 KFZ-Verkehr

Die im Planbereich ansässigen Gewerbebetriebe verursachen zu unterschiedlichen Zeiten teilweise ein erhebliches Verkehrsaufkommen. Die Gaststätte "Zentrum Zoo" hat ihre Stellplätze größtenteils auf dem Parkplatz des Zankerwerkes außerhalb des Plangebietes zugewiesen, wodurch eine nächtliche Lärmbelastung in unmittelbarer Umgebung durch motorisierten Verkehr vermindert werden soll.



## 8.2 Fußwege/Radwege

Die Fußwegverbindung von der Innenstadt zum Landschaftsschutzgebiet Spitzberg und in das Ammertal wird durch die Sicherung der bereits vorhandenen Straßenbäume und deren Ergänzung sowie der Festsetzung eines Grünstreifens sowohl auf öffentlicher als auch auf privater Grundstücksfläche in ihrer Attraktivität aufgewertet.

Östlich der Fuß- und Radwegverbindung zwischen Schleifmühlweg und Ammerbegleitweg wird im Planbereich ein ca. 7 m breiter Grünstreifen gesichert.

Der Schleifmühlweg ist im Fahrradverkehrsnetz von 1988 als "geeignete Verbindungsstrecke" dargestellt.

## 9. Grünordnung/Umweltverträglichkeit

Es ist zu erwarten, daß durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine schwerwiegenden Umweltauswirkungen entstehen. Im Planbereich werden die Böschungsflächen entlang der Ammer als Grünzug gesichert. Auf Grund der umgebenen z.T. sehr großflächigen Bebauung wird auf die Anlage eines Fußweges verzichtet, auch um die Uferbepflanzung ungestört erhalten zu können.

Die Sicherung der Bäume auf der Nordseite des Schleifmühlweges durch einen Grünstreifen auf öffentlicher und privatgenutzter Fläche und die Neueinpflanzung auf der Südseite kann die Klimasituation in diesem Gebiet verbessern. Das Gleiche gilt für die Erweiterung der Grünfläche am Kindergarten. Auf Grund ihrer Lage und Größe führen die neu ausgewiesenen Baumöglichkeiten nicht zu einer Beeinträchtigung der Frischluftzufuhr aus dem Ammertal.

#### 10. Denkmalschutz

Im Plangebiet liegen die Kulturdenkmale Bahnhofsgebäude, Frachtschuppen und Toilettenanlage.

Für das Bahnhofsgebäude werden keine Festsetzungen getroffen, weil es im Besitz der Deutschen Bundesbahn ist und somit nicht der Planungshoheit der Gemeinde unterliegt. Die beiden von der Deutschen Bundesbahn veräußerten Gebäude Schleifmühlweg 95 und 99 werden durch die rechtlichen Festsetzungen in ihrem Bestand gesichert. Ihre nähere Umgebung unterliegt nicht dem Denkmalschutz.

#### 11. Bodenordnung

Zur sinnvollen Bebauung des städt. Flst. 4111 entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Grenzregelung sinnvoll.

#### 12. Kosten

Da die Erschließung des Plangebiets bereits vorhanden ist, entstehen allenfalls Kosten für den Erwerb von Böschungsflächen entlang der Ammer.

Tübingen, den 25.04.1988

*Fromm*