

Universitätsstadt Tübingen
Wirtschaftsförderung
Thorsten Flink, Telefon: 204-2630
Gesch. Z.: /

Vorlage 55/2014
Datum 29.01.2014

Berichtsvorlage

zur Kenntnis im **Ortsbeirat Weststadt**
zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Betreff: **Neuordnung der Nutzungen auf dem Flst. 6631, ehem.
Zanker-Parkplatz, Sindelfinger Str.**

Bezug:

Anlagen: 2 Ersatzstandort Boule-Anlage
Neuordnung Zanker-Parkplatz

Zusammenfassung:

Auf dem Flurstück 6631, der ehemalige Zanker-Parkplatz in der Sindelfinger Straße, sind verschiedene Nutzungen untergebracht. Die südliche Grundstückshälfte wird als Parkplatz genutzt, wohingegen die nördliche Hälfte mit einer Skate- und einer Boule-Anlage für Freizeitnutzungen zur Verfügung steht. Unmittelbar westlich an das Flurstück schließt sich ein Gewerbegebiet an. Der direkt angrenzende Betrieb, eine Bäckerei, würde sich gern nach Osten auf einen Teil von Flurstück 6631 erweitern. Um die Erweiterung zu ermöglichen, soll die Boule-Anlage verlegt und die Skater-Anlage zum Teil umorganisiert werden.

Ziel:

Bereitstellung von ca. 400 m² Erweiterungsfläche für einen benachbarten Gewerbebetrieb auf Flurstück 6631

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Ein Gewerbebetrieb in der Sindelfinger Straße ist mit dem Wunsch nach Erweiterungsfläche auf dem benachbarten Flurstück 6631 an die Stadtverwaltung herangetreten. Dabei ist ein schmaler Streifen von ca. 40 x 10 Meter auf der nordwestlichen Seite des Flurstücks angefragt worden, so dass der Betrieb unmittelbar an sein bestehendes Gebäude anbauen könnte. Die südliche Hälfte des Flurstücks 6631 ist momentan als Parkplatz genutzt. Der Großteil der nördlichen Hälfte ist mit verschiedenen Geräten für Skater und BMX-Radfahrer belegt. Zudem ist in der nordwestlichen Ecke des Grundstücks eine Boule-Anlage untergebracht, die sich in einem sehr schlechten Zustand befindet. Wenn dem Gewerbebetrieb die gewünschte Erweiterungsmöglichkeit eingeräumt werden soll, muss ein Gerät der Skater-Anlage neu positioniert und ein Ersatzstandort für die Boule-Anlage gefunden werden.

2. Sachstand

Die südliche Hälfte des Flurstücks 6631 ist momentan als Parkplatz genutzt. Hier sind 29 notwendige Stellplätze als Baulast eingetragen. Die übrigen Stellplätze dienen als öffentlicher Parkplatz. Insgesamt ist der Parkplatz stets gut ausgelastet. Von der gewünschten Erweiterungsfläche des Gewerbebetriebs wären ein Großteil der Boule-Anlage sowie ein Skater-Gerät samt Um- bzw. Zufahrt betroffen. Um das Erweiterungsvorhaben des Gewerbebetriebs zu ermöglichen, müssen die Nutzungen auf der Nordhälfte der Fläche neu geordnet werden. In einigen Abstimmungsgesprächen und zwei Vor-Ort-Terminen mit der BI Weststadt, der Geschäftsführung des Gewerbebetriebs und betroffenen Skatern wurden verschiedene Lösungsvarianten diskutiert und geprüft. Dabei hat die BI Weststadt klar zum Ausdruck gebracht, dass bei einer Erweiterung des Gewerbebetriebs die hierdurch wegfallende Freizeitfläche an anderer Stelle in der Weststadt kompensiert werden sollte. Die Skater würden eine räumliche Trennung von Boule- und Skater-Anlage begrüßen, da verstreute Steinchen der Boule-Anlage das Skateboarden beeinträchtigen. Eine Einbeziehung der südlich gelegenen Stellplätze ist aufgrund der bestehenden Baulasten nicht möglich.

Das nordwestlich der Aischbachschule gelegene Kleinspielfeld muss in naher Zukunft erneuert werden. Bei einer Erneuerung könnte das Spielfeld etwas nach Osten verschoben werden. Auf dem dadurch gewonnenen Areal zwischen Fußweg und Kleinspielfeld könnte die Boule-Anlage im Rahmen der Gesamtbaumaßnahme neu angelegt werden. Die Skater-Anlage verliert zwar etwas Fläche im Westen, kann diesen Verlust jedoch durch Flächen der alten Boule-Anlage im Norden zum Geh- und Fahrradweg hin ausgleichen. Ein Skategerät müsste auf diese nördlich hinzugewonnene Fläche umgestellt werden. Der Verlust an Freizeitfläche durch Umwandlung in Gewerbefläche kann aufgrund der Ermangelung von Flächenreserven in der Weststadt nicht sofort ausgeglichen werden. Diesen Ausgleich würde die Stadtverwaltung jedoch in der angestrebten neuen Rahmenplanung für die Weststadt vorsehen und zusagen. Dem Gewerbebetrieb könnte eine Fläche von ca. 400 m² zum Kauf angeboten werden, die bauplanungsrechtlich als Gewerbegebiet ausgewiesen ist. Für die Errichtung des Gebäudes wären Befreiungen vom Bebauungsplan erforderlich, die aus Sicht der Baurechtsbehörde jedoch möglich wären. Zudem müsste ein Retentionsausgleich stattfinden, den die Verwaltung aber ebenfalls für machbar hält.

3. Vorgehen der Verwaltung

In einem Schreiben vom 28.12.2013 an die Bauverwaltung, die Wirtschaftsförderung und die

Fraktionen des Gemeinderats hat der Gewerbebetrieb seinen Unmut über die Dauer des Verfahrens geäußert und sein Interesse offiziell zurückgezogen. Eine Verlegung der Boule-Anlage macht aus Sicht der Verwaltung dennoch Sinn. Nach der Verlegung der Boule-Anlage wie dargestellt soll dem Gewerbebetrieb die gewünschte und dann verfügbare Fläche zum Kauf angeboten werden.

4. Lösungsvarianten

Die Nutzungen auf Flurstück 6631 bleiben wie bisher erhalten. Die Boule-Anlage wird an Ort und Stelle erneuert. Dem Gewerbebetrieb kann an diesem Ort keine Erweiterungsfläche angeboten werden.

5. Finanzielle Auswirkungen

Für das Verlegen der Boule-Anlage wären Ausgaben in Höhe von ca. 6.000 € notwendig. Das Veräußern einer Gewerbefläche von etwa 400 m² brächte Einnahmen in Höhe von ca. 40.000 – 50.000 €.

Sollte die Boule-Anlage nicht verlegt, sondern nur erneuert werden, ist mit Kosten von ca. 3.000 € zu rechnen.

6. Anlagen

Anlage 1: Neuordnung Zanker-Parkplatz

Anlage 2: Ersatzstandort Boule-Anlage