

### Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Planungsausschuss**  
**Ortsbeirat West**

---

**Betreff:** **Bebauungsplan "Beim Kupferhammer"**  
Aufstellungsbeschluss und Beschluss über das frühzeitige Beteiligungsverfahren  
**Bezug:** ---  
**Anlagen:** Lageplan mit Geltungsbereich (Anlage 1)

---

#### Beschlussantrag:

1. Für den im Lageplan vom 12.12.2007 dargestellten Bereich (Anlage 1) wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2 a BauGB aufgestellt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird in Form einer dreiwöchigen Auslegung durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden mit einer Frist von 3 Wochen frühzeitig am Verfahren beteiligt.
3. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

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

#### Ziel:

Die vorhandene städtebauliche Gemengelage soll aufgelöst werden mit dem Ziel, durch Ausweisung eines Mischgebietes die Wohnnutzung und die gewerblichen Nutzungen zu harmonisieren und die vorhandenen städtebaulichen Strukturen an die heutigen Nutzungsanforderungen anzupassen. Im Bebauungsplanverfahren soll geprüft werden, ob Vergnügungsstätten und Bordelle deshalb zukünftig ausgeschlossen werden sollen.

## **Begründung:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Um den Westbahnhof ist in den letzten 30 Jahren eine städtebauliche Gemengelage mit unterschiedlichen Nutzungen entstanden, die planungsrechtlich unverträglich sind und mittlerweile auch zu Konflikten führen. Insbesondere der positive Bescheid einer Bauvoranfrage für ein derzeit im Gewerbegebiet planungsrechtlich zulässiges Bordell könnte zu Konflikten mit der benachbarten Wohnnutzung führen.

Die vorhandene Gemengelage soll aufgelöst und eine städtebauliche Ordnung hergestellt werden.

### 2. Sachstand

Südlich des Ammertalbahn-Haltepunkts Westbahnhof befindet sich eine städtebauliche Gemengelage aus Wohngebäuden, untergenutzter ehemaliger Bahnfläche, Gebäuden ehemaliger Gewerbe- und Industriebetriebe – jetzt meist als Lagerhallen, aber auch als Büroflächen genutzt – und Handwerksbetrieben. Zum Burgholz hin schließt sich ein Wohngebiet entlang der Schwärzlocher Straße an.

Das Plangebiet ist derzeit im Bebauungsplan „Äußere Schwärzlocher Straße“, rechtsverbindlich seit 01.07.1970, als Gewerbegebiet und als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dies spiegelt die damals in der Weststadt typische Nutzungsmischung wider, die jedoch mit Aufgabe der Industrie- und Gewerbebetriebe so nicht mehr existiert. Das Zanker-Werk wurde geschlossen und auch der im Plangebiet damals ansässige Galvanisier- und Metallveredelungsbetrieb produziert nicht mehr.

Auf dem ehemaligen Gewerbegrundstück Beim Kupferhammer 23/1 wurden 1969 Lagerflächen und 6 Zimmer für Betriebsangehörige genehmigt. Derzeit wird im Gebäude ein Bordell mit 4 Zimmern betrieben, jedoch ohne baurechtliche Genehmigung. Entsprechend der derzeit laufenden Bauvoranfrage vom 22.10.2007 ist beabsichtigt, diese Zimmer sowie die Lagerräume im EG zu einem Bordellbetrieb mit insgesamt 9 Zimmern umzubauen. Über die Art des Stellplatznachweises macht die Bauvoranfrage keine Aussage. Noch vor der Angrenzerbeteiligung wurden Bedenken der benachbarten Wohnbevölkerung laut, insbesondere bezüglich der parkenden Fahrzeuge in der schmalen Straße. Planungsrechtlich sind Bordelle im Gewerbegebiet zulässig.

### 3. Lösungsvarianten

#### 3.1 Der Rahmenplan Weststadt von 1999/2000 empfiehlt die Entwicklung eines Mischgebietes im Bereich südlich der Ammer. Dies betrifft auch die südlich der Gleise liegende ehemalige Bahnfläche, die in das Eigentum der Aurelis Real Estate GmbH & Co.KG überging und für die der Gemeinderat bereits am 03.05.2004 einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan fasste mit dem Ziel, das Grundstück einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Die Aurelis möchte auf ihrer Fläche möglichst Wohnnutzung ansiedeln.

Nördlich der Ammertalbahn liegt ein Betriebsgelände der Stadtbaubetriebe (SBT). Es ist geplant, sämtliche Betriebsflächen der SBT an einem Standort zusammenzulegen. Die dann

freiwerdende Fläche am Schleifmühlweg soll dem Flächennutzungsplan entsprechend als Mischgebiet neu genutzt werden.

Gegenüberliegend auf der Südseite der Gleise befindet sich das ehemalige Zanker-Werk 1, heute im Eigentum der Stadt. Die Gebäude werden derzeit überwiegend als Lagerflächen, Büro- und Atelierräume genutzt. Des Weiteren sind auch drei Handwerksbetriebe dort untergebracht. Sowohl mit den heutigen Nutzungen als auch bei einer Umstrukturierung des Grundstücks wegen unrentabler Instandhaltungsarbeiten an den Gebäuden könnten hier nur Nutzungen angesiedelt werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören, da Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft angrenzt.

Das Plangebiet „Beim Kupferhammer“ ist damit im Norden und im Süden von Wohnnutzung umgeben.

Da sich derzeit im Plangebiet keine industriellen Anlagen mehr befinden, ist das Planungsziel die Ausweisung eines Mischgebietes, um die bestehende Gemengelage planungsrechtlich aufzulösen. Die vorhandenen Handwerksbetriebe sollen dabei integriert werden..

Weil das Plangebiet und dessen Umfeld überwiegend durch Wohnnutzung geprägt sind, soll im Bebauungsplanverfahren die Verträglichkeit von Vergnügungsstätten und Bordellen geprüft werden. Aus diesem Grunde soll das Baugesuch für ein Bordell mit 9 Zimmern zurückgestellt werden.

- 3.2 Alternativ zur Aufstellung eines Bebauungsplans könnte die derzeitige planungsrechtliche Situation belassen werden. Das beantragte Bordell wäre positiv zu bescheiden. Eine Aufwertung der Weststadt im Bereich des Bahnhofpunkts Westbahnhof wäre damit schwieriger..

#### 4. Vorschlag der Verwaltung

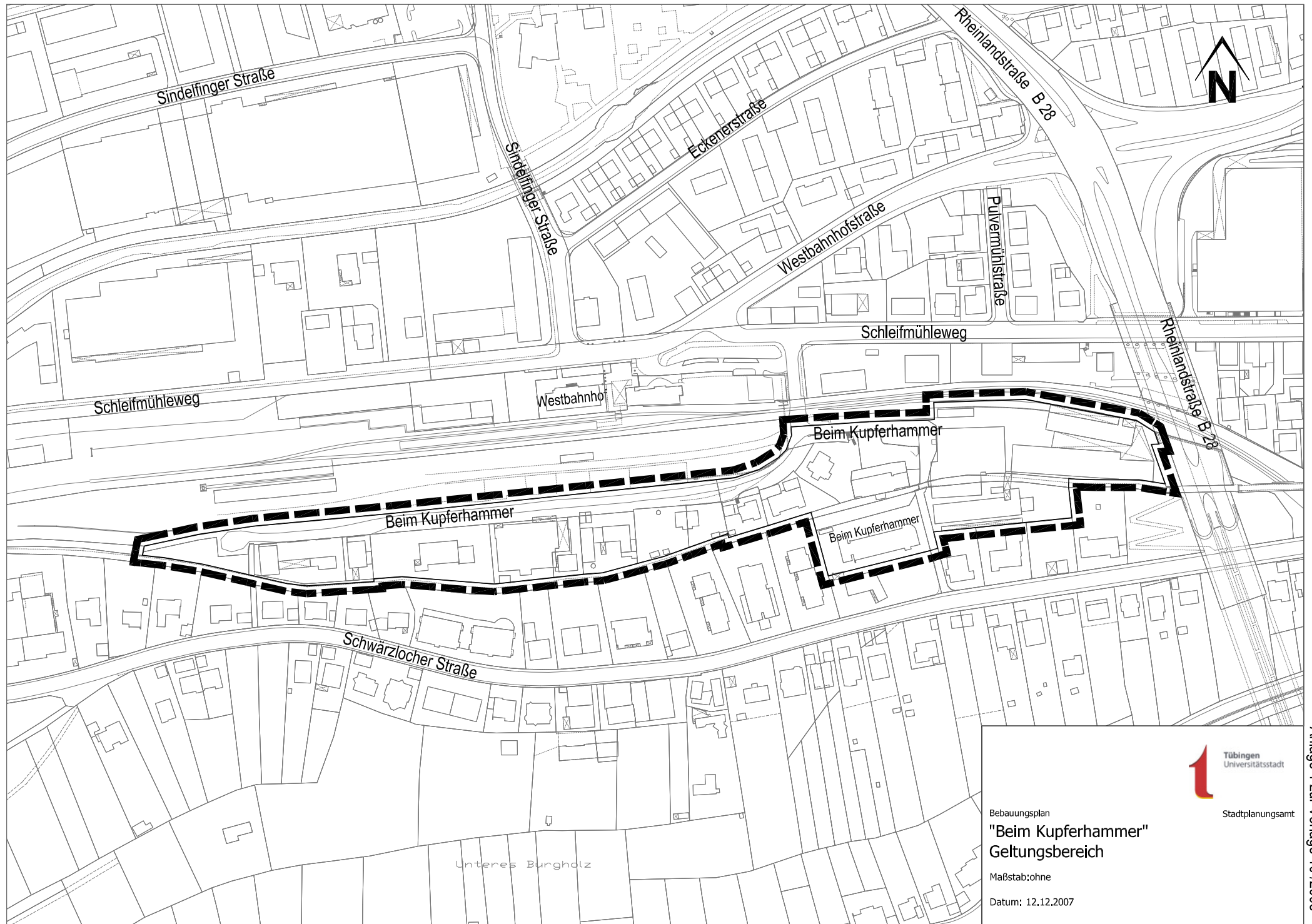
Die Verwaltung empfiehlt, gemäß der Lösungsvariante 3.1 den Bebauungsplan „Beim Kupferhammer“ aufzustellen, um das Plangebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Gleichzeitig soll die Zurückstellung des Baugesuchs verhindern, dass Nutzungen angesiedelt werden, die den späteren Planungszielen nicht entsprechen.

#### 5. Finanzielle Auswirkungen

Für das Bebauungsplanverfahren entstehen keine Kosten. Kosten entstehen erst mit der Umsetzung der Planung, z.B. durch die Erschließungsmaßnahmen. Die Straße „Beim Kupferhammer“ wurde noch nicht ordnungsgemäß hergestellt und ist in sehr schlechtem Zustand. Erschließungsbeiträge wurden bislang noch nicht erhoben.


#### 6. Anlagen

Lageplan vom 12.12.2007 mit Geltungsbereich (Anlage 1)



Bebauungsplan  
**"Beim Kupferhammer"**  
Geltungsbereich

Maßstab: ohne  
Datum: 12.12.2007



Tübingen  
Universitätsstadt  
Stadtplanungsamt