

### **Beschlussvorlage**

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Planungsausschuss**  
**Ortsbeirat Lustnau**

---

**Betreff:** **Bebauungsplan Südlich Nürtinger Straße zwischen Ammer und Klärwerk**  
Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Bezug:

Anlagen: Lageplan 1: 5000 – Rahmenkonzept (Anlage 1)  
Lageplan 1: 2500 – Geltungsbereich Bebauungsplan (Anlage 2)

---

#### **Beschlussantrag:**

1. Für den im Lageplan vom 16.11.2006 abgegrenzten Geltungsbereich zwischen Nürtinger Straße und Neckar, Ammer und Kläranlage Tübingen wird ein Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt im Rahmen einer 14tägigen Planaufgabe mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Plankonzepts. Gleichzeitig wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.
3. Der Nachbarschaftsverband Reutlingen/Tübingen wird beauftragt den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

#### **Ziel:**

Neuordnung des Lustnauer Südens im Bereich der ehem. Firmen Queck und Egeria sowie der östlich angrenzenden Flächen bis zur Tübinger Kläranlage.

#### **Begründung:**

1. Anlass / Problemstellung

Bereits seit Längerem hat sich in Lustnau-Süd durch Firmenaufgaben, Altlasten, Neuansiedlungen, Hochwasserproblematik, Erschließungsfragen und viele andere Faktoren ein grundlegender planerischer Neuordnungsbedarf ergeben. Zum Teil wurde versucht, dem Neuordnungsbedarf durch Einzellösungen und Planungen gerecht zu werden, die sich an konkreten Vorhaben orientiert haben. Z. B. wurde für den südlich der Nürtinger Straße gelegenen Teil

der ehem. Fa. Egeria in Abstimmung mit der Firma und damaligen Interessenten der Bebauungsplan „Nürtinger Straße / Kusterdinger Straße“ (rechtskräftig seit 17.11.1995) aufgestellt, der jedoch bis heute nicht umgesetzt wurde. Ebenso wurde für das Gelände der ehem. Fa. Queck 1999 ein Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt, der ebenso wenig realisiert und 2002 vom Gemeinderat wieder aufgehoben wurde.

Damit ist deutlich geworden, dass nur eine übergeordnete Planung für den Gesamtbereich in der Lage ist, sowohl die aktuellen Probleme als auch die möglichen zukünftigen Nutzungskonflikte zu bearbeiten. Nicht Anlass, aber letztes Indiz für die Notwendigkeit einer umfassenden Neuordnung ist hierbei eine Bauvoranfrage für einen Teil des Egeria-Süd-Areals, die der Verwaltung zur Entscheidung vorliegt. Die „Tübinger Offensive Stadtmission (TOS)“ beabsichtigt auf dem Flst. 1844 ein Gemeindezentrum zu erstellen. Dazu soll das bestehende Gebäude Nr. 58 (Verwaltungs- und Lagergebäude der früheren Firma Egeria) bis auf das Untergeschoss und das Gebäude 58/1 vollständig abgebrochen werden. Anstelle des alten Gebäudes soll in einem ersten Bauabschnitt ein Versammlungsraum für ca. 800 Personen mit den dazu gehörenden Nebenräumen wie Foyer, Bühne, Technik und Küche sowie ein Gebäude mit Büros und Gruppenräumen geschaffen werden. In einem 2. Bauabschnitt sind dann eine Sporthalle mit dazu gehörenden Sanitär- und Umkleieräumen sowie Verkaufs- und Wohnflächen und ein Cafe geplant. Die Stellplätze sollen sowohl in einer Tiefgarage als auch oberirdisch nachgewiesen werden. Die Prüfung der Bauanfrage ist noch nicht endgültig abgeschlossen; insbesondere der Nachweis der Stellplätze muss noch geprüft werden.

Das Vorhaben besitzt mit seinen Versammlungsraum von 800 Plätzen überregionale Bedeutung und wird zu bestimmten Tagen einen starken Zu- und Abfahrtsverkehr erzeugen. Es ist zu befürchten, dass Größe und Verkehrsaufkommen des Vorhabens den Gestaltungsspielraum der umgebenden Bereiche stark einschränken und den Erwartungen des Stadtteils Lustnau entgegenstehen könnten.

Aktuelle Probleme ergeben sich auch in dem östlich angrenzenden Bereich Parkplatz / Bocciabahn / Neckargarage, in dem mit der Betriebsaufgabe der Neckargarage, der möglichen Ansiedlung der Stadtbaubetriebe und der stark sanierungsbedürftigen Wohnbehelfsbauten an der Nürtinger Straße ebenfalls kurzfristig notwendige Planungsüberlegungen angestellt werden müssen. Die Verlagerung der Stadtbaubetriebe von der Sindelfinger Straße, vom Schleifmühlweg und vom Schwärzlocher Täle hierher, würden in der Weststadt attraktive Möglichkeiten zur Ansiedlung von Wohnbau- und Gewerbebauflächen bieten.

Möglicherweise könnte auch die Straßenmeisterei von der Reutlinger Straße hierher verlegt werden. Damit würden der Entwicklungsmaßnahme Stuttgarter Straße/Französisches Viertel neue Perspektiven eröffnet werden.

Der Landesbetrieb Gewässer plant im Bereich der Gartenstraße Schutzmaßnahmen für den 100jährigen Wasserschutz, für die eine städtebaulich und landschaftlich vertretbare Ausformung und Gestaltung gefunden werden muss.

Ungelöst sind auch einige Erschließungsfragen, z. B. die Anbindung der Welzenwiler Straße an die Gartenstraße.

## 2. Sachstand

Die Verwaltung hält es daher für zwingend erforderlich, eine umfassende planerische Neu-

ordnung vorzunehmen und dabei die oben angesprochenen aktuellen Fragestellungen zu bearbeiten. Das hierfür erforderliche Gebiet umfasst mindestens den dargestellten Geltungsbereich für einen ersten Bebauungsplan mit den Flächen „Egeria Süd“ – „Parkplatz Bocciabahn“ – „Neckargarage“ (siehe Anlage 2). In der weiteren Bearbeitung müssen auch für die Bereiche „Queck-Areal“, „Egeria-Nord“ und evtl. „Gartenstraße-Ost“ Bebauungspläne erstellt werden. Eingeordnet werden müssen die einzelnen Planungsschritte in eine zusammenfassende Rahmenkonzeption (siehe Anlage 1).

Zielsetzung des ersten Bebauungsplans ist es, für den abgegrenzten Bereich eine verträgliche Nutzungsmischung zu definieren und die gegebenen städtebaulichen und infrastrukturellen Probleme zu lösen, die sich in das Gesamtgefüge des Stadtteils Lustnau einordnen können. Die Entwicklungsmöglichkeiten der Bereiche „Queck-Areal“ und „Egeria-Nord“ dürfen durch die zu erstellende Planung nicht wesentlich eingeschränkt werden. Auch hier werden sich in den nächsten Jahren voraussichtlich Nutzungsänderungen ergeben, die hinsichtlich Erschließung, Emissionen und Nutzungsgefüge unmittelbar von den Festlegungen des o. g. Bebauungsplans abhängen.

### 3. Lösungsvarianten

Sofern der Gemeinderat zum aktuellen Zeitpunkt keine Aufstellung des Bebauungsplans und die damit verbundene Möglichkeit, Bauanträge für ein Jahr zurückzustellen bzw. eine Veränderungssperre zu erlassen, wünscht, kann dies auch noch zu einem späteren Zeitpunkt, ggf. mit einem veränderten Gebietszuschnitt, erfolgen. Zu beachten ist hierbei jedoch, dass dann über die vorliegende Bauvoranfrage kurzfristig entschieden werden muss und somit möglicherweise Tatbestände geschaffen würden, die den Gestaltungsspielraum der Stadt bei der Neuordnung erheblich einschränken würden und nicht problemlos in die Lustnauer Entwicklung integriert werden können. Ähnliches gilt auch für mögliche Veränderungen im Bereich Parkplatz / Bocciabahn / Neckargarage / Wohnbehelfsbauten.

### 4. Vorschlag der Verwaltung

Aus Sicht der Verwaltung gebietet das übergeordnete Interesse der Stadt an einer sinnvollen Neuordnung und vorausschauenden Lösung der Nutzungskonflikte eine kurzfristige Entscheidung. Die Verwaltung schlägt vor, für den gesamten Bereich vom Queck-Areal bis zur Kläranlage eine grobe städtebauliche Zielvorstellung und eine Rahmenkonzeption zu erarbeiten und als ersten planungsrechtlichen Schritt für den engeren, im anliegenden Lageplan (Anlage 2) abgegrenzten Bereich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

### 5. Finanzielle Auswirkungen

keine

### 6. Anlagen

Anlage 1 / Lageplan 1: 5000 – Abgrenzung städtebauliche Rahmenkonzeption  
Anlage 2 / Lageplan 1: 2500 – Abgrenzung Geltungsbereich Bebauungsplan