

## **Beschlussvorlage**

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt  
Ortsbeirat Weststadt**

---

**Betreff:        Bebauungsplan „Rappstraße-West“  
                  Aufstellungsbeschluss und Beschluss über das frühzeitige Beteiligungsver-  
                  fahren**

Bezug:           Vorlage 540/2009

Anlagen:        Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Anlage 1)

---

### **Beschlussantrag:**

1. Für den in Anlage 1 dargestellten Bereich wird nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan „Rappstraße-West“ aufgestellt.
2. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer formellen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne eigenständigen Umweltbericht aufgestellt. Die Umweltbelange werden im Abwägungsprozess nach § 1 Abs 7 BauGB behandelt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer 14-tägigen Planaufgabe durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Verfahren beteiligt.
4. Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen – Tübingen wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die Planung angepasst.
5. Der Bebauungsplan Nr. 393 „Freiacker, Teil 1“, rechtskräftig seit dem 22.08.1988 und der Bebauungsplan Nr. 412 „Westbahnhof/Rappstraße“, rechtskräftig seit dem 13.12.1991 werden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes „Rappstraße–West“ durch diesen Bebauungsplan überlagert und in dessen Geltungsbereich für unanwendbar erklärt.

## **Ziel:**

Als Maßnahme der Innenentwicklung soll mit dem Bebauungsplan „Rappstraße-West“ der Übergang von der Weststadt zur Altstadt städtebaulich und gestalterisch neu definiert werden. Dazu soll untersucht werden, wie eine Entwicklung des Grundstücks des ehemaligen Milchwerks, des nördlich daran angrenzenden Parkplatzes und des „Genkinger“-Spielplatzes erfolgen kann.

## **Begründung:**

### **1. Anlass / Problemstellung**

Im Planbereich ergibt sich durch die Aufgabe der Nutzung des Milchwerks, den Entwicklungen auf dem Steinhilberareal und dem Sanierungsbedarf der Hepperhalle ein städtebaulicher Neuordnungsbedarf. Die städtebaulichen und gestalterischen Ziele können mit dem bestehenden Planungsrecht nicht umgesetzt werden. Daher ist die Schaffung von neuem Planungsrecht für diesen Bereich erforderlich.

### **2. Sachstand**

Die Nutzung auf dem Grundstück Rappstraße 21 als „Molkerei“ wurde vor einiger Zeit aufgegeben. Das Gebäude steht bislang leer. Mit Datum vom 26.04.2010 ging bei der Stadt Tübingen ein Antrag auf Neubau eines Biomarktes/Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfts mit Backshop, Imbiss/Stehcafé und 37 Stellplätzen ein. Die Hauptnutzfläche beträgt 693m<sup>2</sup>. Das bestehende Molkereigebäude soll abgebrochen werden. Der beantragte Neubau ist eingeschossig, weist ein geneigtes Walmdach mit 15° Dachneigung und Zinkstehfalzdeckung auf und offene Parkierung sowohl im Norden des geplanten Gebäudes als auch entlang der Rappstraße. Der Antragsteller hat das Grundstück bereits erworben.

Das Bauvorhaben liegt in einem Übergangsbereich zwischen der dichten kleinteiligen Bebauung in Richtung der Altstadt und den eher großmaßstäblichen Baukörpern in Richtung Weststadt. Es definiert zusammen mit den anderen Flächen den Eingangsbereich in die Altstadt von Tübingen und kann daher nicht unabhängig von der Umgebung betrachtet werden. Das Vorhaben erfüllt in der vorgeschlagenen Form diese Anforderungen nicht und bedarf daher einer planerischen Überarbeitung. Auch die Fläche des bestehenden Parkplatzes nördlich des Milchwerks soll in die Überlegungen einbezogen werden, da diese Fläche den Kreuzungspunkt vieler Wege zwischen Weststadt, Altstadt und Hepperhalle darstellt und die Westbahnhofstraße mit prägt.

Die Hepperhalle ist in schlechtem baulichem Zustand. Wegen der derzeit fehlenden Mitteln ist dort zwar kurzfristig nicht mit einer Veränderung zu rechnen, vor der Entscheidung einer neuen Bebauung auf dem Areal des ehemaligen Milchwerks muss aber geprüft werden, welche Auswirkungen die Sanierung der Hepperhalle oder der Neubau einer Halle auf die städtebauliche Situation haben wird.

Mit der nun anstehenden Bebauung des ehemaligen Betriebsareals der Firma Steinhilber soll der im Bebauungsplan „Freiacker, Teil 1“ ausgewiesene öffentliche Spielplatz auf dem Flst. Nr. 4035/1 nördlich des heutigen Genkinger Spielplatzes hergestellt werden. In diesem Zusammenhang sollte damit auch die zukünftige funktionale und räumliche Bedeutung des Genkinger Spielplatz auf dem Flst. Nr. 4036 geprüft werden.

Die genannten Punkte sind Anlass für eine städtebauliche und gestalterische Neuordnung des Bereichs. Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens sollen verschiedene Szenarien für eine übergreifende Gesamtplanung erarbeitet und diskutiert werden, die dann dem Bebauungsplanverfahren zu Grunde gelegt werden. Folgende Fragestellungen sollen geklärt werden:

- Wie kann die Westbahnhofstraße aufgewertet, evtl. auch räumlich gefasst werden?
- Wie wird zwischen der kleinteiligen Blockrandbebauung östlich und südlich des Milchwerks und den großen solitären Volumen der Hepperhalle und der Albert-Schweizer-Realschule vermittelt?
- Welche Nutzungen und welcher Grad von Nutzungsmischung sind im Plangebiet sinnvoll und notwendig?
- Wie können attraktive Freiräume geschaffen werden, die den Wegebeziehungen von der Weststadt nördlich und südlicher der Ammer in die Altstadt, sowie von der Altstadt zu den Schulen und dem Verbrauchermarkt Rechnung tragen?
- Wie kann der bestehende Parkplatz gestalterisch eingebunden werden?
- Wie können Stellplätze für neue Nutzungen stadtverträglich untergebracht werden?
- Wie kann maximaler Spielraum für die Entwicklung der Hepperhalle erhalten werden?

Am 18.05.10 hat ein Gespräch mit den neuen Eigentümern des Grundstücks stattgefunden. Prinzipiell sind die Eigentümer offen für den Wunsch der Verwaltung, eine der Lage angemessenere Planung zu erhalten und haben die Bereitschaft signalisiert, umzuplanen. Zielkonflikte haben sich allerdings in diesem Gespräch ebenfalls gezeigt, insbesondere die Vorstellungen für die Parkierung liegen derzeit noch auseinander.

### **3. Lösungsvarianten**

- 3.1 Weiterbearbeitung des Bauantrages und ggf. Genehmigung der eingereichten Pläne auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts.
- 3.2 Aufstellung des Bebauungsplans „Rappstraße–West“ und Rückstellung des Baugesuchs.

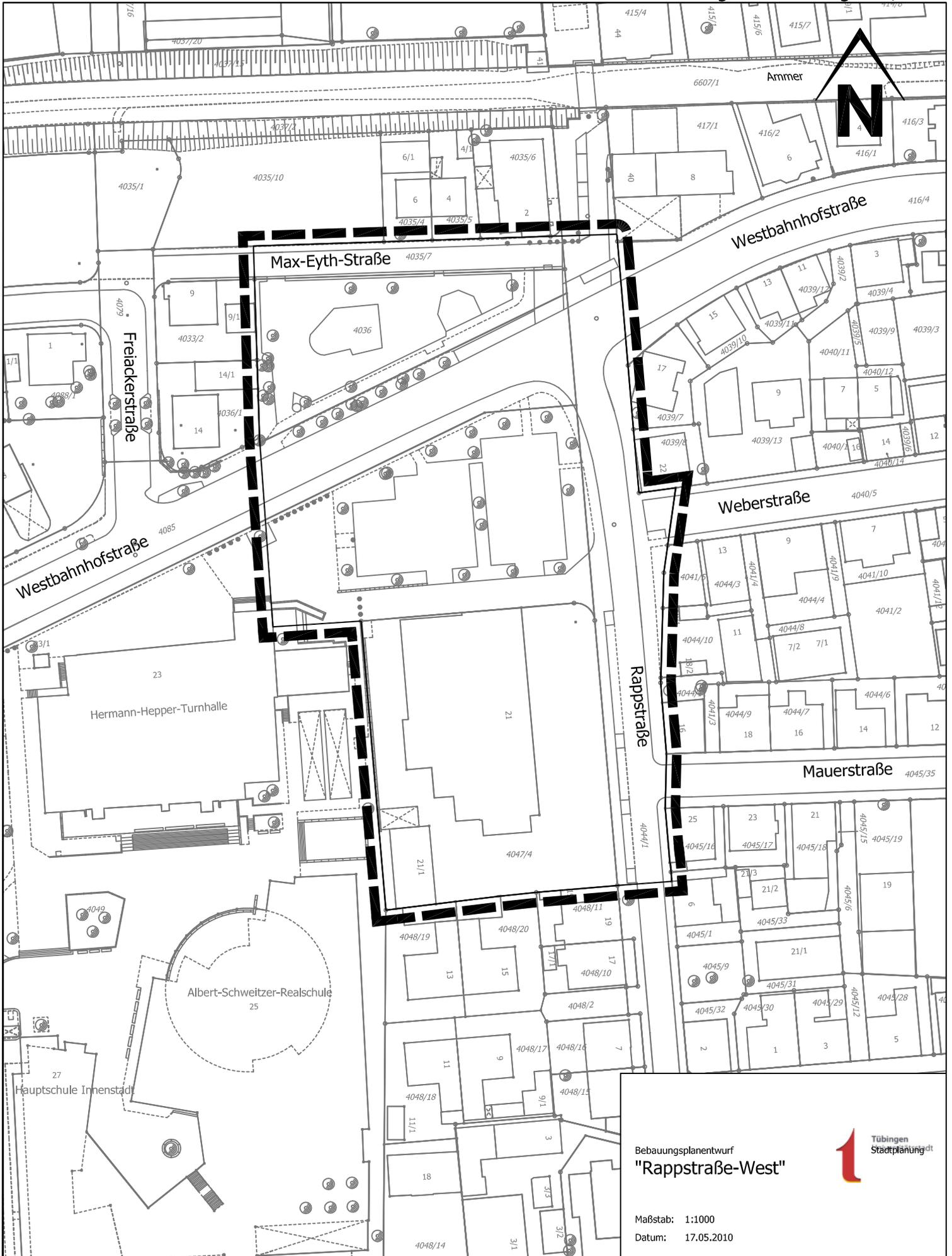
### **4. Vorschlag der Verwaltung**

Der eingereichte Bauantrag löst die im Sachstand aufgeworfenen Fragestellungen nicht. Das vorgeschlagene Gebäude ist ein Standardbauwerk für Supermärkte in Gewerbegebieten und reagiert in keiner Weise auf die bestehende Umgebung. Eine Umsetzung des Bauvorhabens würde wegen der fehlender Einbindung des Bauvolumens, der geplanten Art der Anlieferung und der offenen Parkierung zu einer städtebaulich äußerst problematischen Situation führen mit negativen Ausstrahlungseffekten auf die angrenzende Umgebung. Die städtebauliche Neuordnung dieses Bereiches bietet die Chance die bestehenden Planungsüberlegungen in ein Gesamtkonzept zu integrieren, das das Quartier mit seinen öffentlichen Räumen deutlich aufwertet. Die Verwaltung schlägt daher vor, dem Beschlussantrag entsprechend Lösungsvariante 3.2 zu folgen und einen Bebauungsplan aufzustellen, sowie anschließend das Bauvorhaben zurückzustellen.

Durch Abbruch und Neubau des Milchwerks bietet sich die Chance, den westlichen Eingang in die Altstadt und den Übergang zur Weststadt neu zu gestalten. Vor der Genehmigung eines Bauvorhabens müssen aus Sicht der Verwaltung Bebauungs- und Nutzungsalternativen im Plangebiet entwickelt, abgewogen und entschieden werden. Die Verwaltung beabsichtigt, diese ersten Untersuchungen extern zu vergeben. Im Herbst 2010 soll auf dieser Grundlage über eine Planungswerkstatt mit Vertretern des Gemeinderates, des Ortsbeirates, der BI Weststadt und des Biomarktbetreibers ein Rahmen für die geordnete Entwicklung des Areals abgestimmt und zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

### **5. Finanzielle Auswirkungen**

Keine.



Bebauungsplanentwurf  
"Rappstraße-West"



Maßstab: 1:1000  
Datum: 17.05.2010