

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Südstadtausschuss**

Betreff: **Schweickhardt-Straße**
Aufstellungsbeschluss eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Bezug: 213/2007

Anlagen: Bezeichnung:
Anlage 1: Lageplan
Anlage 2: Plankonzept der Fa. Lidl

Beschlussantrag:

1. Für den im Lageplan (Anlage 1) dargestellten Bereich wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Schweickhardtstraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.
2. Der Bebauungsplan "Östlich der Schweickhardtstraße", rechtskräftig seit dem 22.07.1980, wird durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan überlagert und im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für unanwendbar erklärt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer vierwöchigen Planaufgabe durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Verfahren beteiligt.
4. Das Plankonzept in der Fassung vom 28.06.2007 wird gebilligt und dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren zu Grunde gelegt.
5. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung an die Planung angepasst.

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

Ziel:

Städtebauliche Neuordnung des Plangebiets

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Firma Lidl möchte auf dem südlichen Schweickhardt-Areal einen Verkaufsmarkt mit ca. 1000 qm Verkaufsfläche ansiedeln und hat hierfür mit dem Grundstückseigentümer eine grundsätzliche Einigung erreicht. Neben der Klärung entwicklungsrechtlicher Fragestellungen, auf die in der Vorlage 213/2007 eingegangen wird, ist hierfür auch die Aufstellung eines neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Der geltende Bebauungsplan von 1980 sieht Baugrenzen, die für das veränderte Konzept nicht mehr geeignet sind, sowie eine Einschränkung der Einzelhandelsverkaufsfläche auf 500 qm vor. Zudem ergibt sich bei der Ansiedlung die Notwendigkeit, eine Vielzahl von Aspekten im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zu regeln.

2. Sachstand

Die Verwaltung hat der Fa. Lidl als Voraussetzung für eine planungsrechtliche Veränderung eine Reihe von Eckpunkten genannt, auf die in Vorlage 213/2007 eingegangen wird.

Das Plankonzept des Büros bau werk stadt Stuttgart, das von Lidl beauftragt wurde, nimmt einen großen Teil dieser Eckpunkte auf. Durch die vorgeschlagene Drehung des Lidl-Marktes in die Ost-West-Richtung sowie die Ergänzung mit einem dreigeschossigen Baukörper an der Schweickhardtstraße werden die räumlichen Kanten gestärkt. Die Höhe der Bestandsgebäude auf dem Schweickhardt-Areal wird aufgenommen, durch die zusätzlichen Flächen ist eine Nutzungsmischung aus Büros, Wohnen, Einzelhandel und Markt denkbar.

Die ebenerdigen Parkplätze, die aus Sicht der Fa. Lidl unabdingbar sind, werden in den Innenbereich des Schweickhardt-Areals gelegt und stehen für alle Nutzungen zur Verfügung. Der Zugang für Fahrradfahrer und Fußgänger von der Schweickhardtstraße wird durch eine überdachte Zone betont. Entlang der Schweickhardtstraße wird ein öffentlicher Gehweg auf bislang privaten Flächen vorgesehen. Das Konzept erlaubt grundsätzlich eine Erweiterbarkeit nach Verlegung der Bundesstraße 27, die jedoch noch nicht Inhalt dieses Verfahrens sein kann. Ebenfalls noch nicht Bestandteil dieses Verfahrensschrittes ist die konkrete Gestaltung der Fassaden und Oberflächen; diese wird aber in den weiteren Schritten präzise festgelegt.

Über die Art der baulichen Nutzung ist bei diesem Planungsstand ebenfalls noch keine Aussage möglich. Das Schweickhardt-Areal ist bisher als Mischgebiet eingestuft; sofern dies planungsrechtlich möglich ist, strebt die Verwaltung weiter eine Ausweisung als Mischgebiet an.

Aus Sicht der Verwaltung sind die städtebaulichen Rahmenbedingungen soweit erfüllt, dass eine grundsätzliche Zustimmung zu diesem Konzept denkbar ist. Daher sollen in diesem Bereich neue städtebauliche Zielsetzungen mit alternativen Nutzungen (Einzelhandel, Büros und Wohnen) zugelassen werden. Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung liegen vor. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Dennoch sind die Belange der Umwelt in die Abwägung einzustellen.

3. Lösungsvarianten

Durch das Vorhaben wird eine umfassende Neuordnung eines Gebiets vorgenommen, das zudem teilweise im Städtebaulichen Entwicklungsbereich liegt. Dies würde u.U. sogar eine

noch umfassendere planerische Voruntersuchung mit mehreren Alternativen rechtfertigen. Aus Sicht der Verwaltung verbindet das Plankonzept des Büros bau werk stad aber die unterschiedlichen Vorgaben der Verwaltung und der Fa. Lidl so weitgehend, dass sich die Verwaltung von weiteren Planungsvarianten keinen Nutzen verspricht.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, den Beschlussanträgen zuzustimmen.

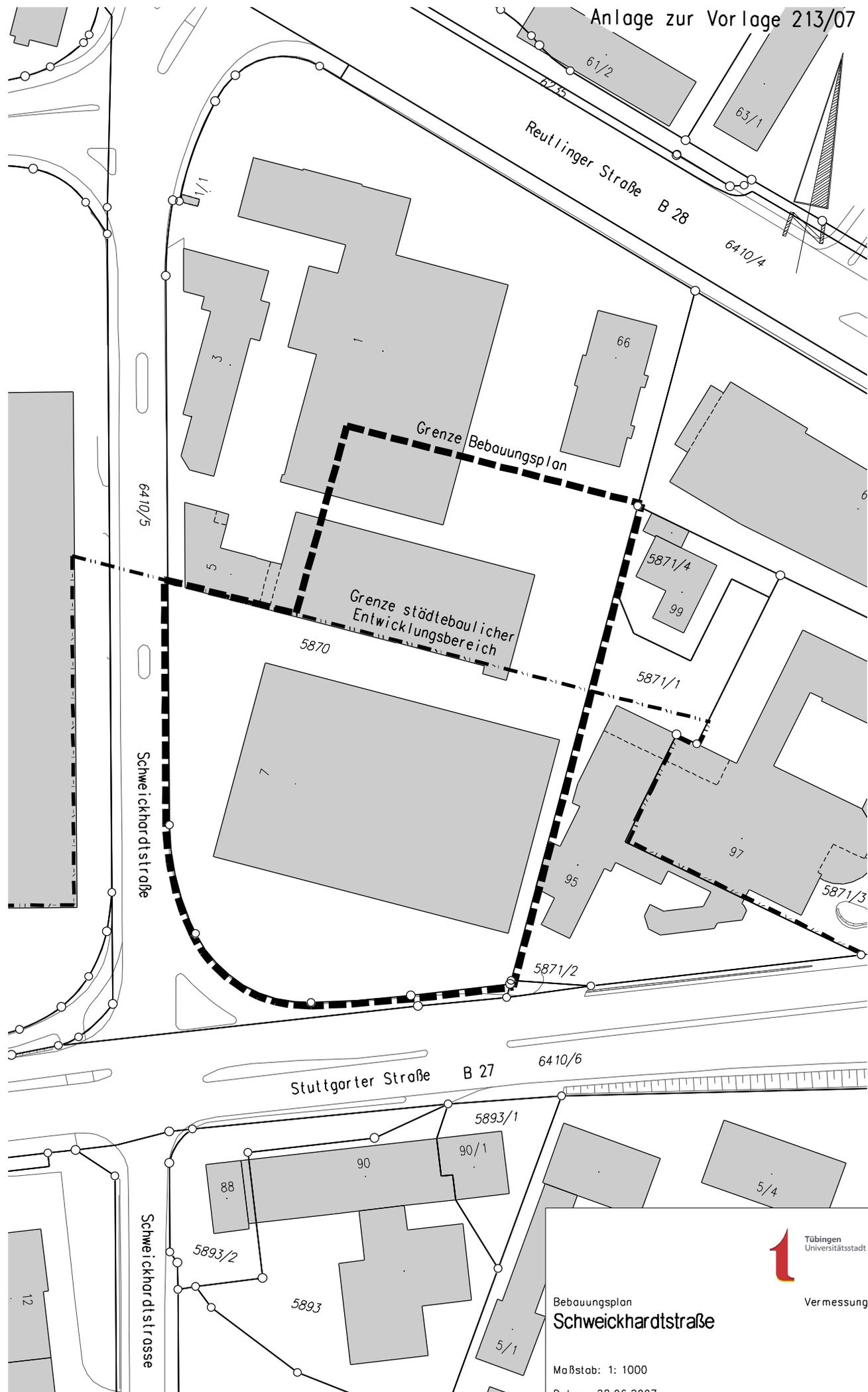
5. Finanzielle Auswirkungen

Keine

6. Anlagen

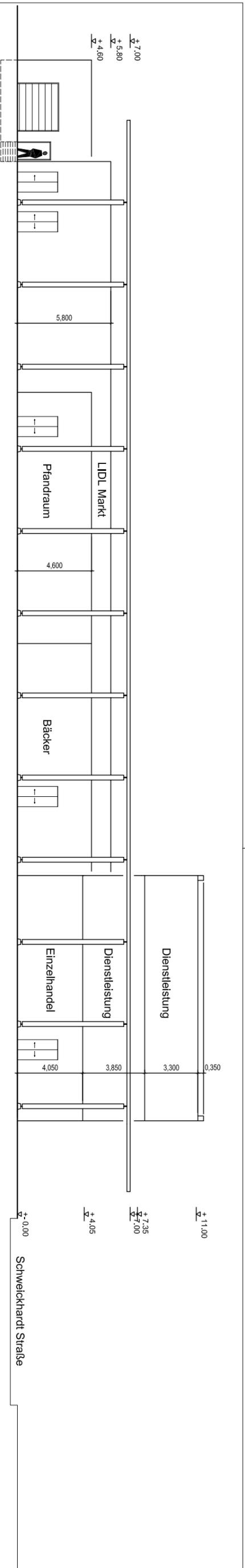
Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Plankonzept der Fa. Lidl

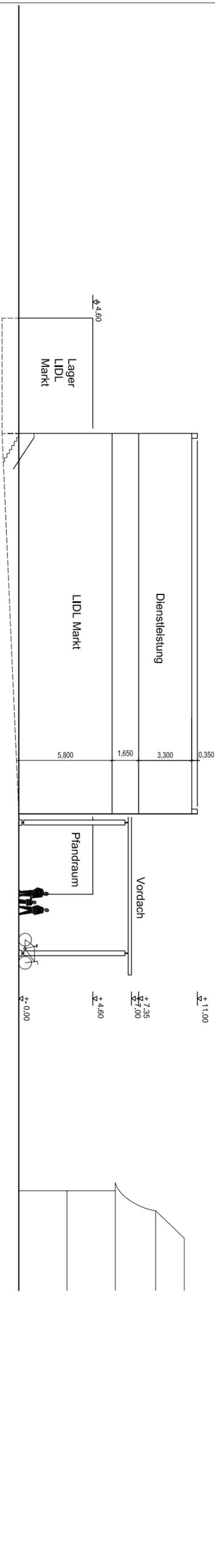


Bebauungsplan
Schweickhardtstraße

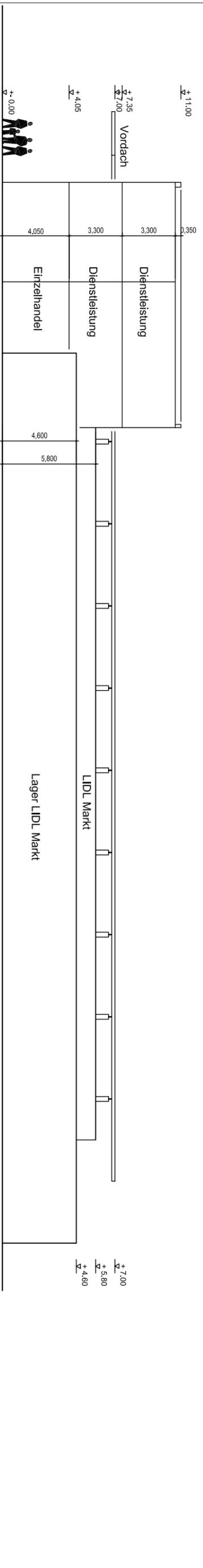
Maßstab: 1: 1000
Datum: 28.06.2007



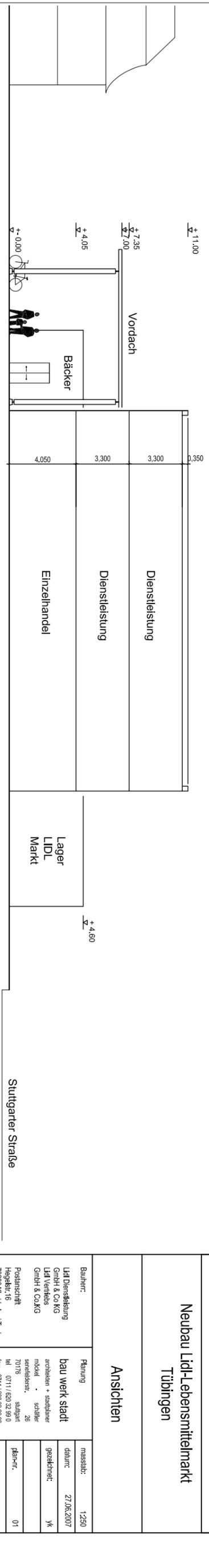
Nord Ansicht



Ost Ansicht



Süd Ansicht



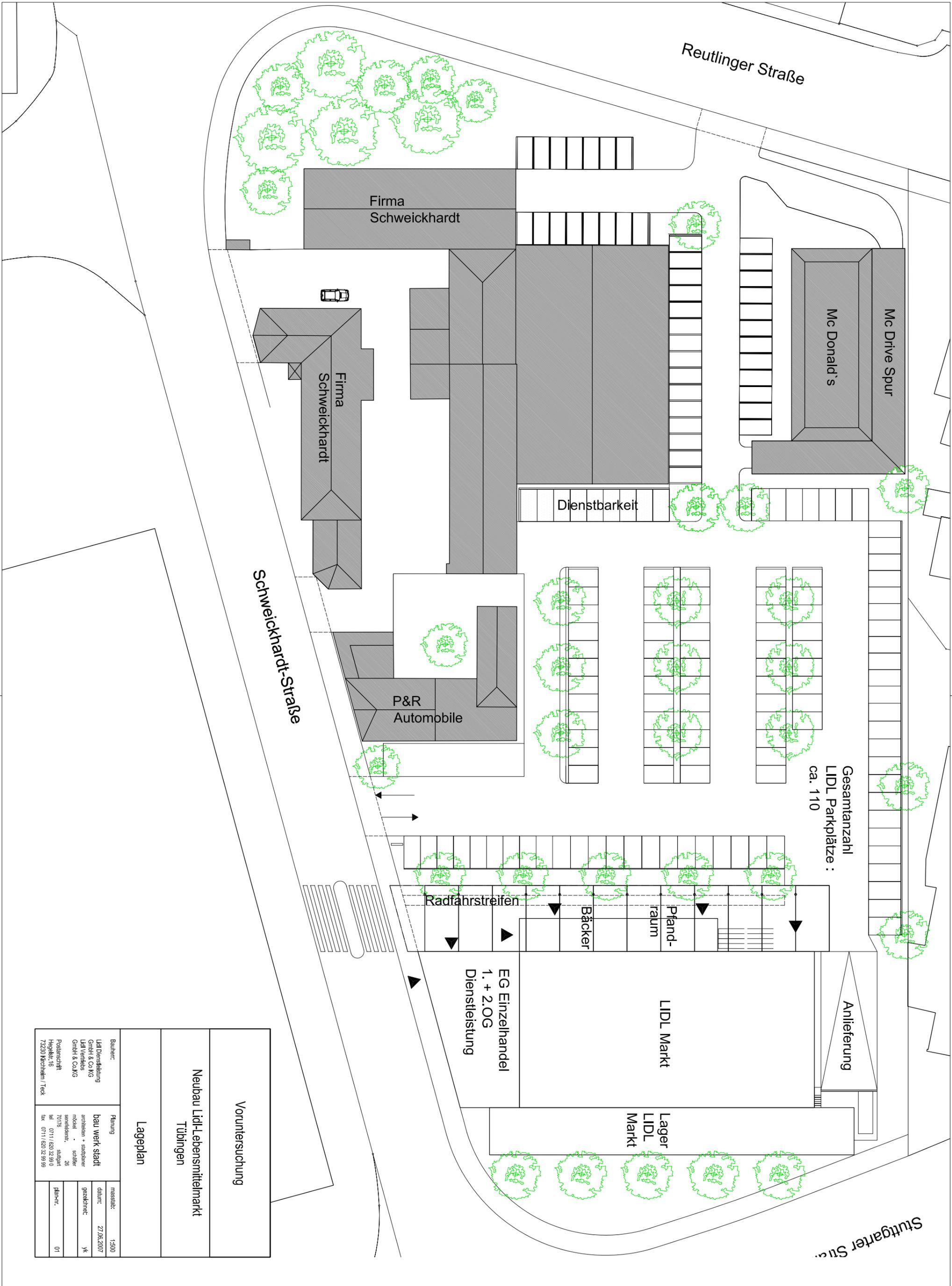
West Ansicht

Voruntersuchung

Neubau Lidl-Lebensmittelmarkt
Tübingen

Ansichten

Bauherr:	LIH Dienstleistung GmbH & Co. KG LIH Vertriebs GmbH & Co. KG Postfachstr. 16 73230 Kirchheim/Taibach	Planung:	bau werk stadt architekten + stadtplaner mbh schillerstr. 25 70716 Tübingen Tel. 07141/62032-390 fax 07141/62032-9999	maßstab:	1:250
		datum:	27.06.2007	gezeichnet:	JK
				plan-nr.:	01



Gesamtanzahl
LIDL Parkplätze :
ca. 110

EG Einzelhandel
1. + 2.OG
Dienstleistung

LIDL Markt

Lager
LIDL
Markt

Radfahrstreifen

Bäcker

Pfand-
raum

Anlieferung

Dienstbarkeit

P&R
Automobile

Firma
Schweickhardt

Firma
Schweickhardt

Mc Donald's

Mc Drive Spur

Reutlinger Straße

Schweickhardt-Straße

Stuttgarter Stra.

Voruntersuchung
Neubau Lidl-Lebensmittelmarkt
Tübingen

Lageplan

Bauherr:	Planung	maßstab:	1:500
LIDL Dienstleistung GmbH & Co. KG	bau werk stadt	datum:	27.06.2007
LIDL Vertriebs GmbH & Co. KG	architekten + stadtplaner mohler schiller sprengelstr. 25 70176 Tel. 07141 / 620 32 39 0 fax 0714 / 620 32 99 99	gezeichnet:	JK
Postanschrift Hegelstr. 16 73230 Kirchheim / Teck		plan-nr.:	01