

---

## Begründung

---

zum Bebauungsplan „Südliches Stadtzentrum“



**Tübingen**  
Universitätsstadt

## **1. Anlass der Planung**

Der Bebauungsplan „Europaplatz - Zinserdreieck“, dessen Aufstellungsbeschluss im Jahr 1987 gefasst wurde, konnte bislang nicht weitergeführt werden, da die Planungen, insbesondere die der Verkehrsführung und Verkehrsanlagen, noch nicht abgeschlossen sind und entsprechende Beschlüsse der Gremien hierzu fehlen. Außerdem haben sich seit dem Aufstellungsbeschluss 1987 die Zielsetzungen geändert oder sind teilweise sogar obsolet geworden, z. B. durch die Neubebauung am Europaplatz.

In den letzten Monaten sind für das gesamte Stadtgebiet einige Bauvoranfragen und Bauanträge zu Spielhallen eingegangen. Auch im südlichen Stadtzentrum ist damit zu rechnen, dass sich weitere Vergnügungsstätten und bestimmte Gewerbebetriebe ansiedeln wollen, die den städtebaulichen Zielen entgegenstehen und insbesondere mit der Wohnnutzung sowie der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs südliches Stadtzentrum nicht verträglich sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südliches Stadtzentrum“ ist planungsrechtlich nach § 30 Abs. 3 BauGB und § 34 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil einzustufen.

Auf der Grundlage des von der Universitätsstadt Tübingen verfolgten städtebaulichen Entwicklungskonzepts für das „Südliche Stadtzentrum“ (vgl. Punkt 2: Ziele + Zwecke der Planung) soll zur Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in diesem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen nicht zulässig sind.

Nutzungen wie Vergnügungsstätten (mit Ausnahme kultureller Vergnügungsstätten), Sexshops und ähnliche Einzelhandelsbetriebe, Bordelle und bordellähnliche Betriebe sowie Gartenbaubetriebe, Tankstellen, stehen der besonderen Qualität des „Südlichen Stadtzentrums“ und der über Jahre hinweg verfolgten Zielsetzung für das „Südliche Stadtzentrum“ und auch dem südlichen Stadtzentrum als Versorgungsbereich entgegen. Sie sollen deshalb durch diesen Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Im südlichen Stadtzentrum ist seit einigen Jahren der Leerstand von Gebäuden oder die Umnutzung von Gebäuden zu beobachten. So stehen seit der Zusammenlegung von Behörden des Landkreises und mit dem Umzug in das neue Landratsamt das ehemalige Gesundheitsamt Europastraße 6 und das ehemalige Staatliche Vermessungsamt Uhlandstraße 15 leer. Die langfristige Nutzung ist derzeit noch unklar. Das ehemalige Gesundheitsamt wird in einer Zwischenphase von der Universität genutzt werden. Das Gebäude Poststraße 3 wurde nach längerer Mindernutzung aktuell saniert. Auch in anderen Gebäuden im südlichen Stadtzentrum sind leerstehende Flächen oft sehr schwer zu vermieten oder es sind häufige Nutzerwechsel zu verzeichnen. Die Ansiedlung von Handelsflächen mit hochwertigem Sortiment oder von gehobenen Dienstleistungen ist oft nicht von langer Dauer.

Der Bebauungsplan „Europaplatz - Zinserdreieck“, dessen Aufstellungsbeschluss im Jahr 1987 gefasst wurde, hatte folgendes Ziel: Der direkt an das Plangebiet angrenzende Europaplatz soll attraktiver gestaltet werden, auch um höherwertige Nutzungen im südlichen Stadtzentrum zu stabilisieren und neu anzusiedeln. An der Stelle des heutigen Zentralen Omnibusbahnhofs am Europaplatz soll eine neue Baufläche mit gemischter Nutzung entstehen – von Handelseinrichtungen über Dienstleister und Verwaltung bis hin zum Wohnen. Auch der Park am Anlagensee soll sukzessive neu gestaltet werden

und nicht nur den Schülerinnen und Schülern als Aufenthaltsbereich dienen, sondern auch das Wohnumfeld im südlichen Stadtzentrum ergänzen. Da die entsprechenden Beschlüsse bislang fehlen, konnte das Bebauungsplanverfahren „Europaplatz – Zinserdreieck“ nicht weitergeführt werden.

Im Städtebaulichen Realisierungswettbewerb „Neuordnung Europaplatz“ 1998 wurde das Nutzungsziel klar formuliert: Vergnügungsstätten, Spielhallen und Ähnliches sollen ausgeschlossen sein. Ziel soll es sein, weitere hochwertige Nutzungen in diesem Bereich anzusiedeln.

Im Jahr 2001 ist die Erhaltungssatzung „Karlstraße/Uhlandstraße“ in Kraft getreten. Sie soll unter anderem einer nachhaltigen Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets dienen. Bereits 2001 war für das Gebiet eine Mischnutzung von Läden, Büros und Wohnungen prägend. Besonders wichtig und schützenswert war schon damals die Wohnnutzung zur Belebung außerhalb der Geschäftszeiten und zur sozialen Kontrolle in einem urbanen Stadtquartier.

Aufgrund dieser „Vorüberlegungen“ für das südliche Stadtzentrum werden für das südliche Stadtzentrum folgende Zielsetzungen formuliert:

Die besondere Qualität der Tübinger Innenstadt, die sich aus der Mischung von Handel, Handwerk und Dienstleistungen, Wohnen sowie kulturellen, sozialen und schulischen Einrichtungen ergibt, erweist sich nicht nur als flexibler und tragfähiger sondern beugt auch Tendenzen der Verwahrlosung und sozialen Brennpunkten vor, die in anderen Städten oftmals in Bahnhofsnähe entstehen. Dem „Trading-down“-Effekt soll entgegengewirkt werden. Das Stadtzentrum als Versorgungsbereich soll erhalten und gestärkt werden.

Unter dem „Trading-Down“-Effekt versteht man den Qualitätsverlust von Einkaufsstraßen und -zonen durch Verdrängung des traditionellen, gehobenen Einzelhandels und den Rückgang der gewachsenen Angebots- und Nutzungsvielfalt. Hervorgerufen wird dieser Effekt durch die Konzentration von z. B. Spielhallen, Sexbetrieben, Schnellimbißbetrieben und Billigläden. Es besteht die Gefahr einer fast unauflösbaren Gemengelage mit Jugendgefährdung, Spielsucht und Begleitkriminalität (Hartmann-Gorre, jur. Diss., Konstanz 1993).

Wissenschaftliche Untersuchungen seit Beginn der 80er Jahre des 20. Jahrhunderts zeigen die Relevanz der Symbiose zwischen Stadtraum, dessen Gestaltung und Nutzung, und der Einzelhandelsentwicklung auf. Damit sind auch die direkten Auswirkungen von bestimmten Betriebsarten auf die Attraktivität der Innenstädte für die Bevölkerung ablesbar. Das Phänomen von Leerstand und Umnutzung bzw. Ansiedlung von Spielhallen, Imbißbetrieben und Billigläden ist verbunden mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Bereits in den Jahren ab 1983 erließen mehrere Kommunen nach einer ersten „Welle“ von Genehmigungsanträgen von Spielhallen- und Sex-Shop-Betreibern Bebauungspläne zum Ausschluss dieser Betriebsarten mit dem Ziel, ein „Trading-Down“ und weitere Destabilisierungsprozesse zu verhindern (Karlsruhe 1983, Reutlingen, Schweinfurth und Göttingen 1984). In einem Fall wurde sogar durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten die Störung der oberzentralen Funktionen befürchtet.

Das südliche Stadtzentrum stellt zusammen mit der historischen Altstadt den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Tübingen dar. Eine besondere Bedeutung kommt der südlichen Innenstadt deshalb zu, weil hier hochwertige Handelseinrichtungen vorhanden sind und in der weiteren Entwicklung angesiedelt werden sollen, für die in der kleinparzellierten Altstadt keine geeigneten Flächen angeboten werden können. Im südlichen Stadtzentrum sind außerdem hochwertige Dienstleister, Banken und Rechtsanwaltsbüros angesiedelt. In der Karlstraße wurde in den letzten Jahren ein Ärztezentrum mit ergänzenden Dienstleistungs- und Handelsangeboten eingerichtet. Bedeutende Verwaltungen wie die Unfallkasse der Post/Telekom haben ihren Sitz im

südlichen Stadtzentrum und es wird in Erwägung gezogen, das Technische Rathaus an den Europaplatz zu verlegen. Auch die vorhandenen Freizeitnutzungen wie eine Tanzschule, ein Kino oder das Uhlandbad entsprechen dem angestrebten Niveau.

Im Gegensatz zu anderen Städten liegt der Hauptbahnhof in Tübingen in integrierter innenstädtischer Lage mit direkter Anbindung an die Schulen in der Uhlandstraße. Das Bahnhofsumfeld spiegelt die Bedeutung des zentralen Verkehrsknotenpunktes wider, ist jedoch auch geprägt durch die unmittelbare Nähe zum Park am Anlagensee, eine der wichtigsten Grünanlagen in der Innenstadt, und die Kinder und Jugendlichen, die die Schulen in der Uhlandstraße oder das Jugendhaus in der Poststraße besuchen. Planungsziel ist es deshalb, allen Tendenzen entgegenzuwirken, die zur Abwertung des Gebietes führen.

Der Europaplatz mit dem Zentralen Omnibusbahnhof und das gesamte Bahnhofsumfeld sollen neu geordnet, aufgewertet und hochwertig umgestaltet werden. Auch der am 23.03.2009 gefasste Beschluss zur Änderung der Verkehrsführung im südlichen Stadtzentrum bereitet die Umgestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raumes und der Stadtstruktur vor. Der Europaplatz und das gesamte südliche Stadtzentrum sollen an Aufenthaltsqualität gewinnen und durch die Neuansiedlung von hochwertigen Nutzungen ergänzt werden. Es soll ein lebendiges Stadtquartier entstehen, in dem auch das Wohnen gestärkt wird. Durch diese angestrebte Nutzungsmischung soll die historische Altstadt in gleicher Qualität südlich des Neckars ergänzt werden. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Wettbüros sowie Einrichtungen wie Bordellen widerspricht vollkommen den Zielen dieser Planung, weshalb der Ausschluss dieser Nutzungen planungsrechtlich festgesetzt werden soll.

Die oberzentrale Funktion der Tübinger Innenstadt muss in der Konkurrenz zu anderen Städten erhalten und gestärkt werden, d.h. dem Image, das sich durch Nutzungs-, Standort-, Einkaufs- und Aufenthaltsqualität definiert, darf nicht entgegengewirkt werden.

Städtebaulich soll das südliche Stadtzentrum nicht monofunktional genutzt werden, sondern sich zu einem lebendigen Stadtquartier, vergleichbar mit der Altstadt, entwickeln. Deshalb soll das Wohnen nicht nur erhalten, sondern gestärkt werden. Derzeit ist hochwertige Wohnnutzung vor allem in der Uhlandstraße zu finden, in der Wöhrd- und Friedrichstraße sowie im Karree Europa- und Karlstraße sind nur einzelne Wohnungen vorhanden. Eine größere Zahl von Wohnungen - insbesondere von Studentenwohnungen - ist in der Poststraße anzutreffen. Temporäres Wohnen findet in den Hotels in der Karlstraße und in der Wöhrdstraße statt. Ziel der Stadt ist es, im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes das Wohnen ohne Beeinträchtigungen weiterhin zu ermöglichen und sogar noch auszudehnen. Dieses Ziel würde jedoch durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Sex-Shops u.ä. gefährdet, weil Beeinträchtigungen infolge der problematischen Wirkungen dieser Nutzungen zu befürchten sind. Die Negativbewertung von Spielhallen wächst mit ihrer Nähe zu „sensiblen“ Nutzungen: sie stören umso mehr, je näher die Wohnnutzung, je näher Jugendeinrichtungen oder Schulen sind und je bedrohter der umliegende Einzelhandel ist (aus: Innerstädtische Strukturveränderungen durch Vergnügungsstätten. Werner u.a. Berlin 1986).

Dieser Bebauungsplan soll nun in Anwendung von § 9 Abs. 2 a BauGB zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs „Südliches Stadtzentrum“ und entsprechend den genannten Zielsetzungen bestimmte Arten und Unterarten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen ausschließen. Grundlage hierfür sind die in den Gremien gefassten Beschlüsse, vor allem die Erhaltungssatzung (vgl. Vorlage 183/2001) und der städtebauliche Realisierungswettbewerb „Neuordnung Europaplatz“ (vgl. Vorlage 83/1998) sowie das Zentren- und Märktekonzept (vgl. Vorlage 143a/1999). Der Gebietscharakter richtet sich weiterhin nach § 34 BauGB.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Südliches Stadtzentrum“ soll der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Europaplatz-Zinserdreieck“ aufgehoben werden, da die genannten städtebaulichen und verkehrlichen Ziele teilweise durch Neubebauung obsolet geworden sind und die beschriebene Verkehrsführung entsprechend den laufenden Neuplanungen ersetzt werden soll.

### **3. Planbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 6,7 ha. Der Planbereich wird begrenzt:

- im Norden durch den Neckar und die Wöhrdstraße,
- im Osten durch die Wöhrdstraße und die Steinlach,
- im Süden durch die Bahnstrecke Plochingen-Horb-Immendingen,
- im Westen durch das Grundstück Europaplatz 9, den Zentralen Omnibusbahnhof Europaplatz, die Bahnhofsallee, die Uhlandstraße und das Gebäude Uhlandstraße 24.

### **4. Vorbereitende Bauleitplanung**

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen – Tübingen vom 07.09.2007 wird das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **5. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südliches Stadtzentrum“ ist planungsrechtlich nach § 30 Abs. 3 BauGB und § 34 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil einzustufen. Auch durch den Bebauungsplan „Südliches Stadtzentrum“ ist der Bereich weiterhin nach § 30 Abs. 3 BauGB und § 34 BauGB einzustufen. Es werden lediglich bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen ausgeschlossen.

### **6. Planungsrechtliche Festsetzung nach § 9 Abs. 2 a BauGB**

#### **Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Nutzung**

Für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Südliches Stadtzentrum“ soll in Anwendung von § 9 Abs. 2 a BauGB zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und zur Weiterentwicklung des südlichen Stadtzentrums zu einem lebendigen Stadtquartier, das die historische Altstadt mit hochwertigen Nutzungen ergänzt, festgesetzt werden, dass bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen nicht zulässig sind.

Auf die Ausweisung von Gebietscharakteren wurde verzichtet, da das Plangebiet überwiegend bebaut ist und für die verbindliche Festschreibung der Art der Nutzung ergänzende Untersuchungen (z. B. Lärm) erforderlich wären. Diese notwendigen Untersuchungen sollen dann durchgeführt werden, wenn die Neuordnung für den Europaplatz geklärt ist.

Entsprechend dem Zentren- und Märktekonzept der Universitätsstadt Tübingen, das vom Gemeinderat am 26.07.1999 beschlossen wurde, dient das nördliche und südliche Stadtzentrum als oberzentraler Versorgungskern der Versorgung der Gesamtstadt und des Umlands mit Gütern des täglichen und des periodischen Bedarfs und der Wohnbevölkerung der Innenstadt mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Defizitär für den Bereich Europaplatz – Zinserdreieck sind entsprechend dem Konzept insbesondere die unattraktiven Straßenräume und die Verkehrsbelastung. Es wurden für den südlichen Teil des Stadtzentrums folgende Ziele formuliert:

- Neuordnung des Verkehrs, Entlastung
- Straßenraumgestaltung
- Attraktivitätssteigerung durch Ansiedlung neuer Nutzungen und Ergänzung des Altstadtangebots
- Neugestaltung Europaplatz
- bessere Anbindung des Hauptbahnhofes
- Verknüpfung mit Zinser Dreieck, Altstadt, Schulen, Anlagen
- Belebung, vor allem in den Abendstunden
- Wohnraumangebot
- bessere Fußgängeranbindung in Richtung Blaue Brücke/Parkhaus Metropol
- Sortimentsergänzung: Agglomeration mehrerer kleinflächiger Anbieter oder Kaufhaus/Warenhaus

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten (mit Ausnahme kultureller Vergnügungsstätten, wie z. B. Vorstadtkinos oder Tanzcafés), Gartenbaubetrieben, Tankstellen, Sexshops und ähnlichen Einzelhandelsbetrieben sowie Bordellen und bordellähnlichen Betrieben soll dazu beitragen, das „Südliche Stadtzentrum“ als Versorgungsbereich zu erhalten und entsprechend den verfolgten Zielsetzungen (vgl. Punkt 2: Ziele + Zwecke der Planung) zu entwickeln. Es soll sich zu einem lebendigen Stadtquartier, vergleichbar mit der Altstadt, entwickeln. Deshalb soll das Wohnen nicht nur erhalten, sondern gestärkt werden.

Die besondere Qualität der Tübinger Innenstadt, die sich aus der Mischung von Handel, Handwerk und Dienstleistungen, Wohnen sowie kulturellen, sozialen und schulischen Einrichtungen ergibt, erweist sich nicht nur als flexibler und tragfähiger sondern beugt auch Tendenzen der Verwahrlosung und sozialen Brennpunkten vor, die in anderen Städten oftmals in Bahnhofsnähe entstehen. Gleichzeitig soll die Wohnnutzung nachhaltig geschützt werden und auch die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Schulen mit mehr als 3.000 Schülerinnen und Schülern und das im Plangebiet befindliche Jugendhaus rechtfertigen den Ausschluss der o. g. Nutzungen. Das Jugendzentrum Karlstraße 13 soll erhalten bleiben, zusätzlich wird derzeit noch ein Standort für ein Jugendcafé gesucht. Auch Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, weil sie sich städtebaulich nicht in das Plangebiet einfügen: Sowohl bei Gartenbaubetrieben als auch bei Tankstellen ist mit einem erhöhten Zu- und Abfahrtsverkehr und mit einer gewissen Anzahl von Besuchern zu rechnen. Insbesondere durch den Zu- und Abfahrtsverkehr und die sehr langen Öffnungszeiten verursachen Tankstellen Lärm. Beim Tanken wie auch der Zu- und Abfahrtsverkehr erzeugen. Gartenbaubetriebe hingegen benötigen für die Erzeugung von Pflanzen in der Regel sehr große Flächen, die im südlichen Stadtzentrum, das eine kleinteilige Struktur aufweist, nicht vorhanden sind.

Mit dem Bebauungsplan sollen sämtliche Vergnügungsstätten, also nicht nur kerngebietstypische Vergnügungsstätten sondern auch mischgebietstypische ausgeschlossen werden. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten haben bereits aufgrund ihres Angebots einen großen Einzugsbereich. Neben der Beeinträchtigung durch den erhöhten Zu- und Abfahrtsverkehr führen diese Vergnügungsstätten gerade wegen der besonderen städtebaulichen Situation im südlichen Stadtzentrum (vgl. oben) zu einem „Trading Down“ Effekt wodurch das Gebiet abgewertet wird und die Realisierung der städtebaulichen Ziele und vor allem das Stadtzentrum als Versorgungsbereich gefährdet wäre. Aber auch mischgebietstypische Vergnügungsstätten haben aufgrund der Kleinparzellierung im südlichen Stadtzentrum eine ähnliche negative Wirkung, da hier ohne Ausschluss mit einer Häufung von mischgebietstypischen Vergnügungsstätten zu rechnen ist. Auch mehrere unabhängig voneinander existierende mischgebietstypische Vergnügungsstätten werten den Versorgungsbereich ab.

Kulturelle Vergnügungsstätten, wie z. B. Vorstadtkinos oder Tanzcafés widersprechen dem städtebaulichen Ziel nicht und sind daher zulässig.

Die Vergnügungsstätten, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits rechtmäßig errichtet wurden, genießen Bestandschutz.

## **7. Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Karlstraße, die Uhlandstraße, die Friedrichstraße, die Europastraße, den Europaplatz und die Poststraße voll erschlossen. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesen.

Da das Plangebiet bereits bebaut ist, ist die Ver- und Entsorgung der Gebäude gewährleistet.

## **8. Bodenordnung**

Bodenordnende Verfahren sind nicht erforderlich.

## **9. Vereinfachtes Verfahren**

Da der Bebauungsplan „Südliches Stadtzentrum“ lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 a BauGB enthält kann gemäß § 13 Abs. 1 BauGB das vereinfachte Verfahren angewandt werden.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Damit liegen keine Ausschlussgründe für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB vor.

## **10. Umweltbericht**

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Tübingen, den 09.02.2009/14.04.2010