

**Universitätsstadt Tübingen**  
Fachabteilung Service-Center Bauen  
Frauke Brüggemann, Telefon: 07071-204-2397  
Gesch. Z.: BGV2014/0087/

Vorlage 215/2014  
Datum 16.05.2014

## **Berichtsvorlage**

zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**  
zur Kenntnis im **Ortsbeirat Stadtmitte**

---

**Betreff:** **Umbau und Nutzungsänderung eines  
Lebensmittelmarktes in Erweiterungsflächen für den  
H&M Modemarkt**

Bezug:

Anlagen: Erdgeschoss  
Lageplan  
Untergeschoss

---

### **Zusammenfassung:**

Auf dem Grundstück Holzmarkt 1 / Kirchgasse 21 soll der im 1. UG des Gebäudes Holzmarkt 1 befindliche Lebensmittelmarkt künftig als Erweiterungsfläche für den H & M Modemarkt genutzt werden.

### **Ziel:**

Unterrichtung des Ausschusses für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung.

## Bericht:

### 1. Anlass / Problemstellung

Der auf dem Baugrundstück baurechtlich genehmigte H & M Modemarkt überschreitet bereits jetzt die bei 1200 qm<sup>2</sup> Geschossfläche liegende Grenze der Großflächigkeit (§ 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ). Die derzeitige Verkaufsfläche liegt bei 1324 m<sup>2</sup>.

Die geplante Erweiterung würde zu einer weitergehenden Überschreitung führen. Da das Baugrundstück im Herzen der Altstadt und damit an einem städtebaulich bedeutsamen Standort liegt, ist der Planungsausschuss über das Vorhaben zu unterrichten.

### 2. Sachstand

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Altstadtgebiet“ (Nr. 399). Da es sich hierbei nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan handelt, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB in Verbindung mit § 30 Abs. 3 BauGB.

Als Art der baulichen Nutzung setzt der o.g. Bebauungsplan „Mischgebiet“ fest. Gem. § 6 Abs. 2 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig. Oberhalb des 1. Obergeschosses ist nur Wohnnutzung zulässig. Die vorhandene Nutzung in den Obergeschossen genießt Bestandschutz.

In § 11 Abs. 2 BauNVO ist festgelegt, dass Betriebe mit mehr als 1200 m<sup>2</sup> Geschossfläche nur in Kerngebieten und Sondergebieten zulässig sind.

Der H & M überschreitet bereits jetzt mit seiner Verkaufsfläche von 1324 m<sup>2</sup> diese Grenze der Großflächigkeit. Eine entsprechende baurechtliche Genehmigung liegt vor.

Durch die geplante Erweiterung erhöht sich die Verkaufsfläche um 420 m<sup>2</sup>. Diese zusätzliche Überschreitung ist nur im Rahmen einer erneuten Befreiung planungsrechtlich zulässig.

Gem. § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Baubauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. Die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. Die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

In diesem Fall sind die Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB erfüllt.

Der Standort der Nutzung befindet sich in der zentralen Geschäftslage von Tübingen, im Herzen der historischen Altstadt, dem Hauptgeschäftsstandort und historisch gewachsenen Zentrum der Universitätsstadt.

Aus dem aus dem Jahre 1999 stammenden Zentren- und Märktekonzept geht als Zielsetzung für den Standort Altstadt hervor, dass eine verstärkte Bindung der Kaufkraft wün-

schenswert wäre und im Stadtzentrum das differenzierte und attraktive Einzelhandelsangebot weiterentwickelt werden soll.

Bei der vorhandenen und geplanten Nutzung in den Gebäuden Holzmarkt 1 / Kirchgasse 21 handelte sich um ein zentrenrelevantes Sortiment, so dass der Standort den Entwicklungsvorgaben aus dem Zentren- und Märktekonzept sowie den Zielen der Raumordnung entspricht. Bei der Firma H & M handelt es sich um einen Einzelhandelsmagneten, durch dessen Warenangebot und Preisstruktur insbesondere Jugendliche und Studenten/junge Erwachsene angesprochen werden. Die Ansiedlung des Anbieters hat zu einer Erhöhung der Standortqualität der Altstadt insgesamt sowie zu einer Verbesserung der Kundenfrequenz innerhalb der zentralen Lage geführt, so dass hiervon auch die umliegenden Sortimente mit dem vorhandenen differenzierten, kleinteiligen Angebot profitieren.

Die Erweiterung der Nutzung wird zu einer langfristigen Bindung des Unternehmens an den Standort und die Erhaltung seiner Wettbewerbsfähigkeit mit der Ausweitung eines bisher unterrepräsentierten Angebotes (Mode für Männer) führen, so dass die Angebotspalette weiter gefestigt und damit eine langfristige Folgenutzung für den Betrieb am vorhandenen Standort gesichert werden kann.

Als Einzelhandelsmagnet trägt das Bekleidungsunternehmen zu einer Erhaltung der Attraktivität der Altstadt als Einzelhandelstandort bei. Die bereits vorhandene Integration des Betriebes in die zentrale Geschäftslage geht mit den Zielen des Zentren- und Märktekonzeptes überein, so dass die kontinuierliche städtebauliche Entwicklung und Ordnung gem. § 1 Abs. 3 BauGB gesichert ist und somit auf die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens verzichtet werden kann.

In der Gesamtbetrachtung hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens sind die Belange der Raumordnung, § 1 Abs. 4 BauGB – interkommunale Auswirkungen (die Erweiterung erfolgt nicht in einer Größe, dass sie nachteilige Folgen auf die umliegenden Versorgungsbereiche haben könnte) – wie auch die Zielsetzung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, § 1 Abs. 5 BauGB, berücksichtigt.

Mit einer wesentlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens (Lieferverkehr etc.) ist aufgrund der Einhaltung der bestehenden Andienungsfrequenzen und der Abwicklung im Rahmen des derzeitigen Geschäftsverkehrs nicht zu rechnen.

### 3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung beabsichtigt für den H & M Modemarkt auf dem Grundstück Holzmarkt 1/ Kirchgasse 21 die Befreiung gem. § 31 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB für die Vergrößerung der Verkaufsnutzfläche des bereits bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebes in einem Mischgebiet zu erteilen.

### 4. Lösungsvarianten

Keine

5. Finanzielle Auswirkungen

Keine

6. Anlagen

Lageplan, Grundriss EG und Grundriss 1. UG