

Universitätsstadt Tübingen

Fachabteilung Stadtplanung

Angela Weiskopf, Telefon: 204-2361

Marietta Rienhardt, Telefon: 204-2764

Sandra Weber, Telefon: 204-2761

Gesch. Z.: 71

Vorlage 84/2009

Datum 03.06.2009

Beschlussvorlagezur Behandlung im: **Planungsausschuss**zur Kenntnis im: **Ortsbeirat Mitte**

**Betreff: Bebauungsplan „Südliches Stadtzentrum“
 - Behandlung der Stellungnahmen und erneuter Auslegungsbeschluss**

Bezug: Vorlage 452/2008

Anlagen: Entwurf des Bebauungsplanes vom 09.02.09 (Anlage 1)

Textliche Festsetzungen vom 09.02.09 (Anlage 2)

Begründung vom 09.02.09 (Anlage 3)

Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 4)

Beschlussantrag:

1. Die in der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Textlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 31.10.2008 werden unter Punkt 2 dieser Vorlage (Sachstand) entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung behandelt.
2. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes mit Textlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 09.02.2009 wird gebilligt.
3. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes wird nach § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden erneut beteiligt. Die Dauer der erneuten Auslegung und die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen werden auf zwei Wochen verkürzt.

Ziel:

Im südlichen Stadtzentrum sollen in Ergänzung zur historischen Altstadt und in der Funktion als zentraler Versorgungsbereich hochwertige Nutzungen erhalten und dauerhaft neu angesiedelt werden. Das Wohnen soll erhalten und gestärkt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südliches Stadtzentrum“ ist planungsrechtlich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB einzuordnen.

Nutzungen wie Vergnügungstätten (mit Ausnahme kultureller Vergnügungstätten), Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Sexshops und ähnliche Einzelhandelsbetriebe sowie Bordelle und bordellähnliche

Betriebe 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 (vgl. Zentren- und Märktekonzept) entgegen und sollen deshalb ausgeschlossen werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Der Bebauungsplan „Europaplatz - Zinserdreieck“, dessen Aufstellungsbeschluss im Jahr 1987 gefasst wurde, konnte bislang nicht weitergeführt werden, da die Planungen, insbesondere die der Verkehrsführung und der Verkehrsanlagen, noch nicht abgeschlossen sind und entsprechende Beschlüsse 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 wie für das gesamte Stadtgebiet auch im südlichen Stadtzentrum einige Bauvoranfragen und Bauanträge zu Spielhallen eingegangen. Es ist damit zu rechnen, dass sich weitere Vergnügungsstätten und bestimmte Gewerbebetriebe ansiedeln wollen, die den städtebaulichen Zielen entgegenstehen und insbesondere mit der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs südlichen Stadtzentrums sowie der Wohnnutzung nicht verträglich sind.

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.

2. Sachstand

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 01.12.2008 beschlossen, den Bebauungsplan „Südliches Stadtzentrum“ im vereinfachten Verfahren aufzustellen und auf ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren zu verzichten. Gleichzeitig wurde der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.10.2008 gebilligt und der Gemeinderat hat beschlossen, diesen für die Dauer eines Monats nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Der Bebauungsplanentwurf setzte einerseits die Gebietscharaktere „Mischgebiet“ und „Kerngebiet“ fest und schloss andererseits Nutzungen wie Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Sexshops und ähnliche Einzelhandelsbetriebe sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe aus, da diese den verfolgten Zielsetzungen zum Erhalt und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs und dem Erhalt von Wohnnutzung entgegenstehen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 06.12.2008 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus zeichnerischem Teil und planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründung in der Fassung vom 31.10.2008 von 15.12.2008 bis einschließlich 30.01.2008 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 03.12.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 30.01.2008 aufgefordert.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.10.2008 überarbeitet.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südliches Stadtzentrum“ ist planungsrechtlich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB einzustufen. Es sollen nun bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen ausgeschlossen werden. Dies sind insbesondere Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Sexshops und ähnliche Einzelhandelsbetriebe sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe.

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 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 vor. Der Europaplatz und das gesamte südliche Stadtzentrum sollen an Aufenthaltsqualität gewinnen und durch die Neuansiedlung von hochwertigen Nutzungen ergänzt werden. Die oberzentrale Funktion der Tübinger Innenstadt soll damit nachhaltig gestärkt werden. Es soll ein lebendiges Stadtquartier entstehen, in dem auch das Wohnen erhalten und gestärkt wird. Durch diese angestrebte Nutzungsmischung soll die historische Altstadt in gleicher Qualität südlich des Neckars ergänzt 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. 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, Schnellimbibetrieben 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, Imbibetrieben und Billigläden ist verbunden mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

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 Vergnügungstätten. Werner u.a. Berlin 1986).

Eine Ansiedlung von Vergnügungstätten wie Spielhallen und Wettbüros sowie Einrichtungen wie Bordellen widerspricht vollkommen den Zielen der Planung für das südliche Stadtzentrum, weshalb der Ausschluss dieser Nutzungen planungsrechtlich festgesetzt werden soll.

Diese Änderungen im Entwurf des Bebauungsplanes erfordern nach § 4 a Abs. 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Die Fristen sollen hierbei auf zwei Wochen verkürzt werden.

Im Zuge des Auslegungs- und Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB gingen zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.10.2008 folgende Stellungnahmen ein, die thematisch aufgearbeitet wurden:

2.1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Rechtsanwalt Fuhrmann als Vertreter der Eigentümer und Pächter des Grundstücks Karlsstraße 19 (30.01.2009)

Anlass, Erforderlichkeit

Bemängelt wird, dass die zukünftige planungsrechtliche Situation des Gebiets „Europaplatz-Zinserdreieck“ trotz mehr als 20-jähriger intensiver Überlegungen bis heute nicht soweit gediehen sei, weshalb zum heutigen Zeitpunkt deshalb auch nicht klar sei, welche Nutzungen den künftigen Planungszielen entgegenstehen sollten. Für die künftig angedachten Nutzungen fehlen entsprechende Beschlüsse, die den politischen Willen ausdrücken. Da zudem noch alle Grundstücke überbaut seien fehle die Erforderlichkeit für den Bebauungsplan, da sich die Art der Nutzung aus der Umgebungsbebauung im Sinne des § 34 BauGB ergäbe.

Ziel und Zweck der Planung liege nach Auffassung des Einwendenden ausschließlich in der Abwehr aktuell vorliegender Baugesuche bzw. der Abwehr bestimmter Nutzungen, die in Teilbereichen des Planungsgebiets unter Berücksichtigung von § 34 BauGB zulässig wären. Eine Festsetzung für den Bereich Uhlandstraße sei nicht erforderlich um hier ein gleichrangiges Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe in Zukunft zuzulassen, da das Gebiet nach § 34 BauGB zweifelsohne als MI zu qualifizieren sei.

Art der Nutzung

Nach Auffassung des Anwalts sei der Bereich Karlsstraße 19 nach § 34 BauGB als Kerngebiet einzustufen und nicht als Mischgebiet, das durch gleichrangiges Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen charakterisiert wird. Deshalb solle das Grundstück im Bebauungsplan auch als Kerngebiet ausgewiesen werden. Die Festsetzung Mischgebiet für das Grundstück Karlsstraße 19 wäre auch unter Immissionsschutzgesichtspunkten unzulässig (Verkehrslärm, Bahnlärm).

Die auf dem Grundstück Karlsstraße 19 ausgeübten Nutzungen (Gewerbe, Vergnügungsstätten) sollen auch in Zukunft beibehalten werden und standortsichernde Erweiterungen sollen möglich sein. Auf den Ausschluss dieser Nutzungen sollte sowohl im Falle der Ausweisung als Kerngebiet als auch als Mischgebiet (hilfsweise) verzichtet werden.

Sämtliche Nutzungsausschlüsse für das Grundstück Karlsstraße 19 seien städtebaulich nicht begründet. Das Grundstück Karlsstraße 19 liege nicht im Zu- und Abgangsbereich von Schülern, außerdem würden vom Jugendhaus erhebliche Beeinträchtigungen ausgehen.

Vereinfachtes Verfahren

Für das Grundstück Karlsstraße 19 würde sich durch den Bebauungsplan „Südliches Stadtzentrum“ der aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wesentlich verändern. Das vereinfachte Verfahren sei nicht anzuwenden und ein Umweltbericht sei erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Anlass, Erforderlichkeit

Anlass für den Bebauungsplan „Südliches Stadtzentrum“ sind die sich im Stadtgebiet häufenden Bauvoranfragen und Bauanträge zu Spielhallen, auch im südlichen Stadtzentrum. Diese und andere Nutzungen, wie z. B. Sexshops und ähnliche Einzelhandelsbetriebe, Bodelle und bordellähnliche Betriebe stehen der über Jahre hinweg verfolgten städtebaulichen Zielsetzung (Erhaltungssatzung Karlsstraße/Uhlandstraße, vgl. Vorlage 183/2001; Städtebaulicher Realisierungswettbewerb Neuordnung Europaplatz, vgl. Vorlage 83/1998) für das südliche Stadtzentrum entgegen und schädigen dem südlichen Stadtzentrum als zentralem Versorgungsbereich.

Der Bebauungsplan „Europaplatz – Zinserdreieck“, dessen Aufstellungsbeschluss im Jahr 1987 gefasst wurde, konnte vor allem wegen bisher fehlender Beschlüsse der Gremien zur Verkehrsführung nicht weitergeführt werden. Da die städtebaulichen und verkehrlichen Ziele in Teilen überholt sind, wurde der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan aufgehoben.

Zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung, und zur Weiterentwicklung des südlichen Stadtzentrums zu einem lebendigen Stadtquartier, das die historische Altstadt mit hochwertigen Nutzungen ergänzt, soll mit dem Bebauungsplan „Südliches Stadtzentrum“ festgesetzt werden, dass bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen unzulässig sind.

Art der Nutzung

Im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes wurde auf die Ausweisung von Gebietscharakteren verzichtet, da das Plangebiet überwiegend bebaut ist und für die verbindliche Festschreibung der Art der Nutzung detaillierte Untersuchungen (z. B. Lärm) erforderlich wären, die derzeit wegen der noch ungeklärten verkehrlichen Situation nicht zielführend wären. Zur städtebaulichen Aufwertung des Plangebietes sowie zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs südliches Stadtzent-

rum sollen entsprechend den Zielvorstellungen der Stadt bestimmte Arten baulicher Nutzungen (Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Sexshops und ähnliche Einzelhandelsbetriebe sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe) ausgeschlossen werden.

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 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.

Die auf dem Grundstück Karlsstraße 19 ausgeübte Nutzung als Vergnügungsstätte ist nach dem Bebauungsplan „Südliches Stadtzentrum“ nicht mehr zulässig. Allerdings genießt die Vergnügungsstätte im Gebäude Karlsstraße 19 Bestandschutz. Erst mit Erlöschen des Bestandschutzes wird die Vergnügungsstätte planungsrechtlich unzulässig.

Die Nutzungsausschlüsse sind zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs südliches Stadtzentrum und zur Realisierung der für das Gebiet verfolgten Zielsetzung städtebaulich begründet: Die Mischung von Handel, Handwerk und Dienstleistungen, Wohnen sowie kulturellen, sozialen und schulischen Einrichtungen soll erhalten, auf einem hohen Niveau entwickelt und gestärkt werden.

Vereinfachtes Verfahren

Da ein Bebauungsplan aufgestellt wird, der lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 a BauGB enthält kann gemäß § 13 Abs. 1 BauGB das vereinfachte Verfahren angewandt werden.

2.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Deutsche Telekom AG (09.12.08)

Es wird darauf hingewiesen, dass die Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG zu erhalten seien. Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen seien die einschlägigen Normen und Richtlinien zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wird zur Kenntnis genommen und bei Veränderungen im Plangebiet beachtet.

Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege (14.01.09)

Die Kulturdenkmale sollten nachrichtlich in den Plan übernommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Kulturdenkmale werden nachrichtlich in den Plan übernommen.

DB Services Immobilien GmbH (27.01.09)

Es werden insbesondere folgende Hinweise vorgebracht, die beachtet werden müssen:

- Immissionen aus dem Betrieb + Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden.
- In Bahnstreckennähe ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen.
- Der angrenzende Bahnsteig darf nicht verändert oder eingeschränkt werden.
- Bei Baumaßnahmen muss die genaue Lage der Kabel der Hauptkabeltrasse abgestimmt werden.
- Mindestabstände zu Leitungen sind einzuhalten
- Die Standsicherheit der Gleisanlagen und der Fahrleitungsmaste darf nicht beeinträchtigt werden (keine Abgrabungen und Aufschüttungen).
- Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit sind die zu bebauenden Grundstücke mit einem dauerhaft geschlossenen Zaun zum Bahngelände abzugrenzen.
- Abwässer und Oberflächenwässer dürfen nicht auf das Bahngelände geleitet werden.
- Bei Neuanpflanzungen sind Mindestabstände einzuhalten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Vermögen und Bau Baden-Württemberg (30.01.09)

Es wird darauf hingewiesen, dass das Gebäude Uhlandstraße 15 künftig durch das staatliche Schulamt, das Gebäude Europastraße 6 künftig durch die Universität genutzt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die geplanten Nutzungen bleiben durch den Bebauungsplan „Südliches Stadtzentrum“ zulässig.

Regionalverband Neckar-Alb (27.01.09)

Durch die teilweise Änderung der Festsetzung von Kerngebiet zu Mischgebiet würden sich für den Teilaspekt „Großflächiger Einzelhandel und Einzelhandelsagglomerationen“ bzgl. des Regionalplanungswurfes 2008 relevante Veränderungen ergeben. Angeregt wird deshalb, das Plangebiet im Zentren- und Märktekonzept als Kernbereich auszuweisen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Auf die Ausweisung von Gebietscharakteren wurde im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes verzichtet.

Landratsamt Tübingen (02.02.09)

Das Landratsamt regt an, die Altstandorte mit entsorgungsrelevanten Bodenbelastungen im Plangebiet zu kennzeichnen. Außerdem sollte im Bebauungsplan auf die Hochwasserschutzproblematik und den bestehenden Hochwasserschutzgrad hingewiesen werden. Da das Plangebiet bereits durch Verkehrs-

lärm und die Bahnanlagen vorbelastet ist, sei zu klären, inwieweit die Lärmwerte nach DIN 18005 für Gebiete, in denen regelmäßig eine Wohnnutzung zulässig ist, eingehalten werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Altstandorte im Plangebiet wurden in die Hinweise der Festsetzungen übernommen ebenso wurde dort auf das Thema Hochwasserschutz hingewiesen. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde überarbeitet, 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. hinsichtlich des Lärms erforderlich wären.

3. Lösungsvarianten

Keine.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

6. Anlagen

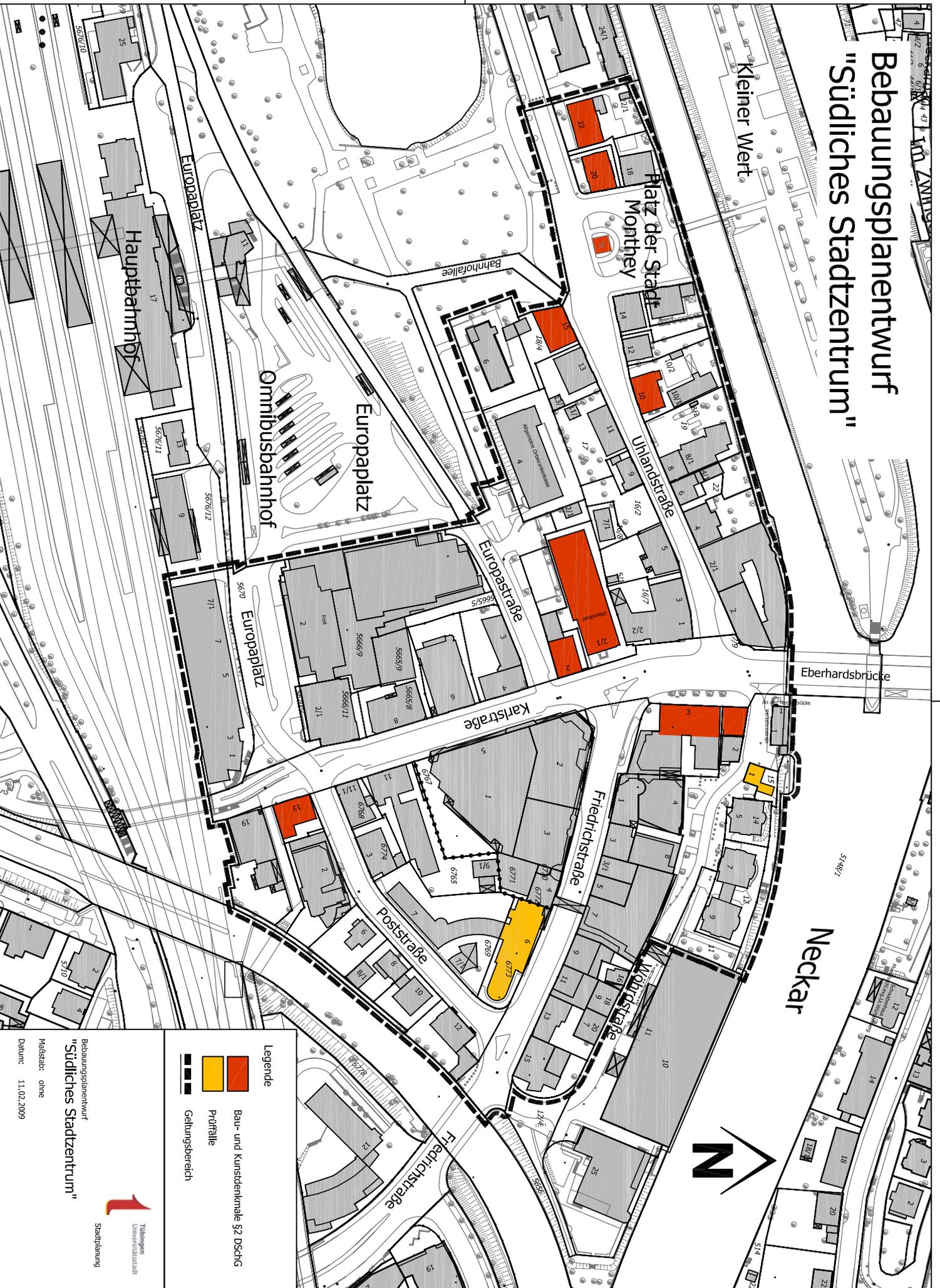
Entwurf des Bebauungsplanes vom 09.02.09 (Anlage 1)

Textliche Festsetzungen vom 09.02.09 (Anlage 2)

Begründung vom 09.02.09 (Anlage 3)

Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 4)

Bebauungsplanentwurf "Südliches Stadtzentrum"



- Legende**
- Bau- und Kunstdenkmale §2 DstMG
 - Profälle
 - Geltungsbereich

Bebauungsplanentwurf
"Südliches Stadtzentrum"

Maßstab: ohne

Datum: 11.02.2009



Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Südliches Stadtzentrum“

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 Abs. 2 a des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südliches Stadtzentrum“ sind folgende Arten baulicher Nutzungen unzulässig:

- Vergnügungsstätten, ausgenommen kulturelle Vergnügungsstätten, wie z. B. Vorstadtkinos oder Tanzcafés
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Sexshops und ähnliche Einzelhandelsbetriebe
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe

II HINWEISE

Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (§ 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg – DSchG).

Stadtbildsatzung

Der Bebauungsplan setzt die Bestimmungen der Stadtbildsatzung in deren Geltungsbereich nicht außer Kraft.

Erhaltungssatzung für den Bereich Karlsstraße/Uhlandstraße

Der Bebauungsplan setzt die Erhaltungssatzung für den Bereich Karlsstraße/Uhlandstraße, rechtskräftig seit 11.08.2001 nicht außer Kraft.

Hochwasserschutz

Das Bebauungsplangebiet umfasst auch einen Bereich entlang des Neckars. Für den Neckar innerhalb der Ortslage Tübingen wurde noch keine Hochwassergefahrenkarte erstellt. Beim Regierungspräsidium Tübingen liegt eine Vorplanung für Hochwasserschutzmaßnahmen vor (Ingenieurbüro Winkler und Partner, 2005).

Bodenaushub

Im Plangebiet muss in einzelnen Bereichen damit gerechnet werden, dass anfallender Bodenaushub nicht uneingeschränkt verwertbar ist und der Abfallüberwachung unterliegt. Dies betrifft insbesondere die nachstehend gekennzeichneten Bereiche, in welchen auf jeden Fall eine gutachterliche Aushubüberwachung notwendig wird:



Tübingen, den 09.02.2009

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 Vergnügungstätten 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 als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB 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 Vergnügungstätten (mit Ausnahme kultureller Vergnügungstätten), 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 Omnibusbahnhofes 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 „Karlsstraße/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, Schnellimbibetrieben 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, Imbibetrieben 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. 7,2 ha. Der Planbereich wird begrenzt:

- im Norden durch den Neckar,
- im Osten durch das Grundstück Wöhrdstraße 11, 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 als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB einzustufen. Auch durch den Bebauungsplan „Südliches Stadtzentrum“ ist der Bereich weiterhin nach § 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 Karlsstraße 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 Karlsstraße, 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

Verfahrens- und Datenübersicht			
Bebauungsplan „Südliches Stadtzentrum“		Gemarkung Tübingen	
		Stadtgebiet / Stadtteil Innenstadt	
Baugebiet: § 34 BauGB		Gebietsgröße: 7,2 ha	
Baugrundstücke:	Wohneinheiten:	Gewerbeeinheiten:	Baudichte in E / ha
Sonstige Nutzung:		Brutto:	Netto:
Übereinstimmung mit FNP: <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Anpassung <input type="checkbox"/> Fortschreibung			
<u>Anlass der Planung:</u> 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 insbesondere mit der Wohnnutzung nicht verträglich sind und der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs südliches Stadtzentrum entgegenstehen.			
<u>Ziele und Zwecke der Planung:</u> Dieser Bebauungsplan soll nun in Anwendung von § 9 Abs. 2 a BauGB zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs „Südliches Stadtzentrum“ und entsprechend den Zielsetzungen bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Nutzungen ausschließen. Grundlage hierfür sind die in den Gremien gefassten Beschlüsse, vor allem die Erhaltungssatzung und der städtebauliche Realisierungswettbewerb „Neuordnung Europaplatz“ sowie das Zentren- und Märktekonzept. Der Gebietscharakter richtet sich weiterhin nach § 34 BauGB.			
Verfahren:		Zeitraum/Zeitpunkt	
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss		01.12.2008	
Öffentliche Auslegung		15.12.2008 – 30.01.2009	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		03.12.2008	
Erneuter Auslegungsbeschluss			
Erneute öffentliche Auslegung			
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			
Behandlung der Stellungnahmen			
Satzungsbeschluss			
IN-KRAFT-TRETEN			