

**Bausteine für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans des
Nachbarschaftsverbands Reutlingen-Tübingen
Teilfläche Tübingen**

**Baustein
Sonderbauflächen im Siedlungsgefüge**

Darstellung von Sonderbauflächen im Siedlungsgefüge

1. Einführung

Nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind solche Gebiete als Sondergebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO¹ wesentlich unterscheiden, d. h. die geplante Nutzung nicht adäquat mit den Festsetzungen in diesen Paragraphen abgebildet werden können. Dies ist analog für den Flächennutzungsplan anzuwenden, so dass für solche Fälle Sonderbauflächen dargestellt werden. Den Flächen ist eine Zweckbestimmung bzw. eine Art der Nutzung zuzuschreiben. In Tübingen sind dies Sonderbauflächen für:

- Universität
- Kliniken
- Großflächiger Einzelhandel
- Behördenzentrum (Mühlbachäcker)
- Institut (Berghof, Lustnau)
- Wissenschafts- und Technologiepark (Obere Viehweide)
- Festplatz (Weilheimer Wiesen)
- Landwirtschaft und dazugehöriges Wohnen (Weiler Waldhausen)
- Einzelhandel, Dienstleistungen, Diskothek und Wohnen (Depot)
- Alten- und Pflegeheim (Luise-Wetzel-Stift)
- Campingplatz (am Neckar in der Rappenberghalde)
- Schäferei (Eisenhutstraße)
- Gartenhausgebiet*
- Landwirtschaftliche Schuppen*
- Reitanlage*

Die Vielzahl lässt erkennen, wie schwierig es tatsächlich ist, diese Nutzungen in bestimmten Flächen der Art der Nutzung darzustellen. Im Baustein „Sonderbauflächen im Siedlungsgefüge“ werden die Typen von Sonderbauflächen behandelt, die sich vor allem im Siedlungsgefüge/ Innenbereich befinden. Sonderbauflächen, die sich außerhalb des Siedlungsgefüges befinden, werden im Baustein Freiräume/ Landschaft abgehandelt (in der Aufzählung mit * versehen).

2. Sonderbauflächen Universität

Die Eberhard Karls Universität Tübingen mit ihren rund 27.100 Studierenden prägt das Stadtbild. Sie bietet das gesamte Fächerspektrum einer klassischen Universität und ist mit 450 Professoren und über 4.000 Wissenschaftlern nach der Universität Heidelberg die größte Hochschule in Baden-Württemberg. Durch die Vielfalt ihrer Studienangebote und ihr hohes Forschungsniveau ist die Universität Tübingen weit über die Landesgrenzen hinaus bekannt. Die sieben Fakultäten der Universität verteilen sich auf das ganze Stadtgebiet. Ein Kern der Universität ist der Uni-Campus Wilhelmstraße, in dem die Geisteswissenschaften und die Universitätsverwaltung untergebracht sind. Ein anderer Kern ist der Uni-Campus Morgenstelle, in dem die Naturwissenschaften residieren. Hinzu kommt der Uni-Campus Altstadt mit den Standorten Schloss Hohentübingen, Burse/ Alte Aula, Schulberg und Österberg (Alte Anatomie). Weitere Standorte sind das Institut für Sportwissenschaften nebst Universitätssporthalle in Lustnau, der Uni-Campus Sand auf dem Sand und der Bereich Rosenau im Anschluss an der Morgenstelle. Alle diese Standorte befinden sich in Sonderbauflächen Universität.

¹ Kleinsiedlungsgebiete, sämtliche Arten von Wohngebieten, Mischgebiete, Kerngebiete, Gewerbegebiete und Industriegebiete.

Die bisherigen Standorte werden auch weiterhin dargestellt. Jedoch hat die Universität noch Erweiterungsbedarf, den sie vor allem durch Aufsiedlung von Restflächen auf der Morgenstelle und im Bereich Rosenau decken will. Über die allgemeine Zielrichtung besteht Konsens mit der Stadtverwaltung, jedoch ist der Umfang der Vergrößerung der Sonderbaufläche im Bereich Rosenau umstritten (Steckbrief 4.1). Die Stadtverwaltung schlägt eine kleinere Fläche vor als sie Vermögen und Bau Baden-Württemberg angemeldet. Die Anmeldung von Vermögen und Bau reicht in das FFH-Gebiet „Schönbuch“ sowie in den Regionalen Grünzug (Vorranggebiet) hinein. In die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange fließen beide Vorstellungen mit einer (flächigen Darstellung des städtischen Vorschlags, linienhafte Darstellung die darüberhinausgehende Anmeldung von Vermögen und Bau). Bis zum Entwurf des Flächennutzungsplans soll über einen Diskussionsprozess innerhalb der Stadt und mit Vermögen und Bau sowie der Öffentlichkeit das endgültige Ausmaß der Darstellung feststehen.

3. Sonderbauflächen Kliniken

3.1. Universitätsklinikum Tübingen

Das Universitätsklinikum Tübingen (UKT) hat sich als eines der führenden Zentren der deutschen Hochschulmedizin etabliert. Die 17 Kliniken des UKT verfügen über 1500 Betten und behandeln jährlich rund 300.000 Patienten ambulant und rund 67.900 stationär. Als Haus der Maximalversorgung und mit einem Einzugsgebiet vom Ballungsraum Mittlerer Neckar bis an den Bodensee ist das Klinikum weit über die Region hinaus bekannt und übernimmt für Stadt und Landkreis Tübingen die Funktion eines Kreiskrankenhauses. Als enger Partner des Universitätsklinikums Tübingen ist die Medizinische Fakultät der Universität Tübingen Ausbildungs- und Forschungsstätte auf höchstem Niveau.

Das Universitätsklinikum verfügt derzeit über zwei Standorte:

- Klinikum Tal zwischen Gmelinstraße, Schnarrenbergstraße und Rümelinstraße
- Klinikum Berg auf dem Schnarrenberg.

Im bisherigen Flächennutzungsplan ist der Bereich Steinenberg und Zwehrenbühl als Erweiterungsfläche vorgesehen. Bisher wurde dieser Bereich nicht in Anspruch genommen. Vielmehr wurde 1995 in einem Kompromiss der Weg 137/1 [heute Flst.-Nr. 2920/5] als vorläufige Grenze der Expansion des UKT bestimmt. Seitdem ist das Klinikum sehr gewachsen und die Flächen reichen nicht mehr aus.

Die bisher belegten Standorte werden auch weiterhin dargestellt. Über die weitere Darstellung der bisher schon dargestellten, aber noch nicht belegten Flächen am Breiten Weg und an der Gmelinstraße besteht zwischen Stadtverwaltung und Vermögen und Bau Baden-Württemberg Einigkeit (Steckbrief 4.6). Die Stadtverwaltung hat dazu noch die Fläche Obere Maderhalde (Steckbrief 4.3) ins Gespräch gebracht, die, insoweit sie nicht von den Universitätserweiterungen auf der Morgenstelle in Anspruch genommen wird, für kliniknahe Nutzungen in Frage kommt, weil sie direkt gegenüber dem UKT an der Schnarrenbergstraße liegt.

Ungeklärt und auch in der Bürgerschaft heftig umstritten ist die Entwicklung auf dem Steinenberg (Steckbrief 4.5). Vermögen und Bau bestehen auf die bisher dargestellten Flächen abzüglich der zwischenzeitlich gemeldeten Natura 2000 – Gebieten und der Ausbuchtung Richtung Hasenbühl. Die Stadtverwaltung ist der Ansicht, dass nur noch soviel Fläche auf dem Steinenberg in Anspruch genommen werden sollte, wie für die Unterbringung von Nutzungen, die weder auf der Oberen Viehweide, an der Gmelinstraße, am Breiten Weg oder auf der Oberen Maderhalde angesiedelt werden können, nötig ist. Sie geht davon aus, dass dafür nur Teile des Steinenbergs nötig sein werden. In der Bürgerschaft existieren dagegen auch Meinungen, die jegliche Erweiterung in den Steinenberg hinein für falsch halten.

Weiter im Gespräch ist eine Flächenentwicklung an der Sarchhalde, wobei es hier zwei Teilbereiche gibt:

- Die Vordere Sarchhalde im Anschluss an die Fläche Breiter Weg ist bereits schon als Planung im Flächennutzungsplan dargestellt (Steckbrief 4.6).
- Die Obere Sarchhalde gegenüber der Einfahrt zum UKT am Schnarrenberg als neue Diskussionsfläche (Steckbrief 4.4).

Bislang ist nicht bekannt, ob eine oder beide Flächen beansprucht werden sollen. Aussagen aus den „Leitlinien für eine nachhaltige Stadtentwicklung“ und stadtklimatologische Belange sprechen für eine Freihaltung der Sarchhalde als Teil der Mittelhangzonen. Im Hinblick auf den Klimawandel (verstärkter Hitzestress) sind Bereiche der Frisch- und Kaltluftentstehung für das Stadtzentrum besonders wichtig.

In die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange gehen schon bestehende und unumstrittene Darstellungen ebenso wie die Darstellung der Oberen Maderhalde als flächige Darstellung ein. Die Fläche Steinenberg wird linienhaft dargestellt. Bis zum Entwurf des Flächennutzungsplans soll über einen Diskussionsprozess innerhalb der Stadt und mit Vermögen und Bau das endgültige Ausmaß der Darstellung feststehen. Die Ergebnisse einer eingesetzten Kommission zur Entwicklungsplanung des Universitätsklinikums sollen hierbei als Diskussionsgrundlage einfließen.

3.2. Berufsgenossenschaftliche Unfallklinik Tübingen

Die Berufsgenossenschaftliche Unfallklinik ist ein Spezialkrankenhaus für die medizinische Behandlung von Folgen aus Arbeitsunfällen. Träger sind die gesetzlich vorgeschriebenen Unfall-Versicherungen – die Berufsgenossenschaften. Die Berufsgenossenschaftliche Unfallklinik eines der größten Traumazentren Deutschlands. Ursprünglich als Nachbehandlungsklinik konzipiert, arbeitet sie seit den Anfängen 1957 eng mit der benachbarten Eberhard Karls Universität Tübingen und deren Universitätsklinikum zusammen.

Die Berufsgenossenschaftliche Unfallklinik liegt in der Sonderbaufläche Kliniken nordöstlich des Schnarrenbergs neben dem UKT. Es bestehen keine Absichten die Klinik zu erweitern, so dass die bisher dargestellte Fläche ausreicht.

3.3. Tropenklinik Paul-Lechler-Krankenhaus Tübingen

Die Tübinger Tropenklinik ist die zweitgrößte tropenmedizinische Einrichtung in Deutschland. Das Paul-Lechler-Krankenhaus ist eine Fachklinik für Tropen- und Reisemedizin, Innere Medizin, Geriatrie und Palliativmedizin. Sie verfügt über rund hundert Betten und behandelt mehr als 3000 Menschen pro Jahr. Träger der Klinik ist das Deutsche Institut für Ärztliche Mission.

Die Tropenklinik hat ihren Standort in der Nordstadt zwischen Rotbad und Mohlstraße. Die Fläche ist schon bisher Bestand im Flächennutzungsplan. Derzeit gibt es große Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen, für die jedoch die bisherige Sonderbaufläche genügend Platz bietet. Es besteht deswegen im Flächennutzungsplan kein Handlungsbedarf.

4. Standorte für großflächigen Einzelhandel im Flächennutzungsplan

4.1. Planungsrechtliche Instrumente

Der Gesetzgeber fordert von den Planungsträgern gemeindeweite Konzepte für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Im Baugesetzbuch § 1 Abs. 6 Nr. 4 wird u. a. bei der Aufstellung von Bauleit-

plänen gefordert, die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen. Auch im Landesplanungsgesetz und im Landesentwicklungsplan findet dies Niederschlag. Zielvorgaben aus dem Landesentwicklungsplan sind u. a. die Sicherung der Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortszentren, sowie die Ausrichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf städtebaulich integrierten Lagen und Zentrale Orte.

§ 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gibt in Bebauungsplänen die Grundlage für die Beschränkung der Ansiedlung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf Kerngebiete oder Sondergebiete. Grenzen der Großflächigkeit sind 1.200 m² Geschossfläche bzw. 800 m² Verkaufsfläche. Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden müssen (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB), können oben genannte Gebiete nur auf gemischten Bauflächen oder Sonderbauflächen festgesetzt werden. Im Flächennutzungsplan wiederum greift das Entwicklungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB, nach dem Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung angepasst werden müssen. Auch können nach § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 9 BauNVO rechtliche Festsetzungen getroffen werden, die z. B. in Gewerbegebieten die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ganz, ab der Grenze der Großflächigkeit oder für bestimmte Sortimente ausschließen.

Im Regionalplan Neckar-Alb werden über ein regionales Zentren- und Märktekonzept Ziele als formulierte Plansätze sowie räumliche und sachlich konkrete Vorgaben für die Städte und Gemeinden festgelegt, die bei der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten zu beachten sind, und auch gebietschärf die entsprechenden Standortbereiche in der Raumnutzungskarte dargestellt.

Die planerischen Steuerungsinstrumente auf kommunaler Ebene sind Zentren- und Märktekonzepte mit gebietsscharfen Ausweisungen von Bereichen für großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten (Kernbereiche) und Bereichen für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (Ergänzungsstandorte), die nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Unterezentren ausgewiesen werden können. Die dazugehörigen rechtlichen Instrumente sind die Ausweisungen von Sonderbauflächen (Flächennutzungsplan)/ Sondergebieten (Bebauungsplan) für den großflächigen Einzelhandel außerhalb der Innenstadt und die Darstellung von gemischten Bauflächen (Flächennutzungsplan) bzw. festgesetzten Kerngebieten (Bebauungsplan) in der Innenstadt. Die oben angesprochenen Ausschlussmöglichkeiten § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 9 BauNVO sind ebenfalls ein Steuerungsinstrument.

4.2. Die Situation in Tübingen

Tübingen ist durch eine vergleichsweise niedere Einkaufszentralität geprägt, d. h. die Stadt nimmt im zentralörtlichen Gefüge der Region bezüglich der statistischen Kennziffern des Einzelhandels eine gegenüber ihrer regionalplanerischen Einstufung schwächere Position ein. Tübingen hat große Kaufkraftabflüsse in andere Städte (v. a. Reutlingen). Die Zentralitätskennziffer (Umsatz gemessen an der Kaufkraft am Ort) liegt deutlich unter 100; d. h. Tübingen bindet im Saldo nicht einmal die Kaufkraft, die in der Stadt vorhanden ist. Zu erwarten wären in einem Oberzentrum Werte von 140 bis teils 160/170.

Die Gesamtverkaufsfläche in Tübingen betrug 2014 ca. 126.200 m² und hat sich somit gegenüber einer Erhebung von 1997 um ca. 27.500m² erhöht. Die durchschnittliche Verkaufsfläche in der Altstadt ist mit etwas über 100 m² sehr klein. Im Bereich des Zinserdreiecks/ Europaplatz verfügen die Einzelhandelsbetriebe durchschnittlich über fast 500 m² Verkaufsfläche. Die Tübinger Innenstadt zeichnet sich durch eine vielfältige Angebotsstruktur aus. Die Warengruppe Textilien und Bekleidung nimmt den höchsten Anteil der Verkaufsfläche ein. An Betriebsformen überwiegen die Fach- und Spezialgeschäfte. Die Innenstadt erfüllt nur teilweise ihre Funktion als zentraler Einkaufsstandort.

In den letzten 10 Jahren wurden größere Einzelhandelsflächen an folgenden Standorten realisiert:

- auf dem Gelände des ehemaligen Heeresdepots an der Reutlinger Straße (6.194 m²),
- auf dem ehemaligen Gärtnerriegelände südlich des Hagellocher Wegs (2.387 m²),
- auf dem ehemaligen Schweickhardt-Areal an der Schweickhardtstraße (1.360 m²).

4.2.1. Das Zentren- und Märktekonzept der Stadt Tübingen und seine Anwendung

In Tübingen wurde 1999 ein Zentren- und Märktekonzept aufgestellt. Es geht, trotz der Schwierigkeiten Tübingens als Einzelhandelsstandort genügend Kaufkraft zu binden, zurückhaltend mit der Möglichkeit der Ansiedlung von weiterem großflächigem Einzelhandel um, damit die Innenstadt in ihrer Funktion und der Einzelhandel dort geschützt werden. Auch soll damit die Versorgung der Bevölkerung in den einzelnen Quartieren und Stadtteilen der Stadt, sichergestellt werden. Für den gesamten Einzelhandelsstandort Tübingen gilt es dennoch die in der Stadt vorhandene Kaufkraft besser zu binden. Als Teil des gemeinsamen Oberzentrums hat Tübingen oberzentrale Versorgungsfunktionen, die sich auch im Einzugsbereich des Einzelhandels der Stadt niederschlagen sollten.

Das Zentren- und Märktekonzept definiert zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente aufgrund der spezifischen Einzelhandelsituation in Tübingen wie in Tabelle 1 beschrieben.

Tab. 1: Zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente in Tübingen

zentrenrelevante Sortimente	nicht-zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> • Textilien/Bekleidung • Apotheke/medizinische und orthopädische Artikel • Schuhe/Lederwaren • Uhren/Schmuck • Foto/Optik • Spielwaren • Drogerie/Parfümerie • Kunstgewerbe • Elektroartikel • Haushaltswaren/Wohnbedarf • Schreibwaren/Büroartikel • Sport-/Campingartikel (inkl. Fahrräder) • Antiquitäten und Gebrauchtwaren • Computer/Software • Lebensmittel 	<ul style="list-style-type: none"> • Möbel/Einrichtungen • Büromöbel • Bodenbeläge/Tapeten • Fahrzeuge (ohne Fahrräder) • Kfz-Teile • Brennstoffe • Bau- und Heimwerkerartikel • Pflanzen/Garten-/Zooartikel

Gegenüber anderen, gängigen Definitionen gibt es für Tübingen einige wenige Abweichungen:

- Fahrräder werden aufgrund der vorhandenen Fachgeschäfte in der Innenstadt zu den zentrenrelevanten Sortimenten gezählt,
- Pflanzen werden zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gerechnet. Dies gilt jedoch nur für größere Pflanzen wie Bäume, Sträucher u. ä.
- Das Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger usw.) und der Lebensmittelhandel gehören zu den zentrenrelevanten Sortimenten, gehören aber gleichzeitig auch zu den sog. nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen. D. h. sie sind auch auf Standorten für nicht-zentrenrelevante Sortimente erlaubt, wenn sie der Nahversorgung der umgebenden Wohnquartiere dienen.

Folgende Grundsätze gelten nach den Maßgaben des vom Gemeinderat im Jahre 1999 verabschiedeten Zentren- und Märktekonzepts bei der Ansiedlung bzw. der Zulassung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels:

- Auf gewerblichen Bauflächen werden i. d. R. keine Einzelhandelsbetriebe zugelassen. Langfristig könnten diese für Produktion und Dienstleistungsnutzungen benötigt werden, so dass eine unkoordinierte Freigabe für den Handel nicht sinnvoll ist.
- Die Darstellung von Flächen für den großflächigen Einzelhandel geschieht in bestimmten dafür vorgesehenen Gebieten (siehe 4.4).

Das Zentren- und Märktekonzept sieht als Standorte für zukünftige Ansiedlungen von nicht-zentrenrelevantem großflächigem Einzelhandel (Ergänzungsstandorte) nur die Bereiche an der Reutlinger und Schweickhardtstraße und südlich des Hagellocher Wegs vor. Das Einkaufszentrum in Weilheim und der Bereich „Vor dem Großholz“ spielen in der Konzeption keine Rolle.

Die Anwendung des Zentren- und Märktekonzepts hat es vermocht, dass die noch intakte Zentrenstruktur erhalten blieb und die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel gesteuert werden konnte. Einem Funktionsverlust der Innenstadt konnte entgegengesteuert werden. Die Bebauungspläne in den Gewerbegebieten wurden dahingehend geändert, dass dort kein Einzelhandel mehr zulässig ist.

Die Entwicklung am ehemaligen Heeresdepot entsprach zwar nur in Teilen dem Zentren- und Märktekonzept, da hier auch zentrenrelevante Sortimente angeboten werden. Über ein Gutachten konnte aber nachgewiesen werden, dass der Einzelhandel in der Innenstadt nicht wesentlich dadurch beeinträchtigt wird. Außerdem übernimmt der Standort auch Nahversorgungsfunktion für die Südstadt und zukünftig für den Bereich Güterbahnhof.

Nicht Bestandteil des Zentren- und Märktekonzepts war die Ansiedlung des LIDL-Marktes an der Schweickhardtstraße, da das Sortiment Lebensmittel zentrenrelevant ist. Jedoch dient der Markt zum großen Teil der Nahversorgung der umliegenden Quartiere und stört das vorhandene Zentrengefüge in der Gesamtstadt nicht.

Im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans Neckar-Alb wurden in Tübingen die Bereiche für zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel abgegrenzt. Die Abgrenzungen orientieren sich an den Vorstellungen des Zentren- und Märktekonzepts der Stadt und wurden in das regionale Zentren- und Märktekonzept übernommen. Dazu wurden noch Grund- und Nahversorgungszentren ausgewiesen, die speziell der Versorgung mit Sortimenten der Grundversorgung und Drogerieartikeln dienen sollen (Ladenzentren auf der Wanne und in WHO, Lustnauer Zentrum, Bereich südlich der Wohlboldstraße in Derendingen).

4.3. Zielsetzung

4.3.1. Allgemeine Zielsetzung

Die allgemeine Zielsetzung orientiert sich weiterhin am Zentren- und Märktekonzept von 1999. Das wurde Anfang 2014 in einem Workshop mit dem Einzelhandel, Verbänden, Bürgerinnen und Bürgern sowie der Verwaltung bestätigt. Es gilt der Ansatz einen Ausgleich zwischen dem Streben nach der Erhöhung von Einkaufsattraktivität und Kaufkraftbindung sowie dem Schutz der vorhandenen Strukturen in der Innenstadt zu finden. Die Erweiterung von Verkaufsflächen soll sich im Rahmen der Berücksichtigung von städtebaulichen Erwägungen vollziehen. Das zusätzliche Angebot soll durch die Ansiedlung von Sortimenten, die in Tübingen unterrepräsentiert sind, die Lücken schließen und ihre Ansiedlung innenstadtverträglich gestaltet werden. Innenstadt und Ergänzungsstandorte sollen als sich er-

gänzende Angebotsformen konzipiert werden. Auf den Ergänzungsstandorten sollen im Wesentlichen nicht-zentrenrelevante Sortimente angeboten werden. In der Innenstadt soll das vorhandene Angebot erhalten bleiben und weiterentwickelt werden.

Maßnahmen um dieses Ziel zu erreichen, wären:

- Förderung von neuen Geschäfts- und Verkaufsflächen an ausgewählten Standorten in der Innenstadt, insbesondere für derzeit defizitäre Sortimente
- In den Ergänzungsstandorten außerhalb der Innenstadt grundsätzlich nur nicht-zentrenrelevante Hauptsortimente (unter besonderen Umständen und in besonderen Lagen Ausnahmen möglich)
- Pflege und Weiterentwicklung des bestehenden Einzelhandels
- Beschränkung des Einzelhandels in Gewerbegebieten zum Schutz des Gewerbes vor der Verdrängung durch überhöhte Miet- und Grundstückspreise
- Sicherstellung der Erreichbarkeit der Einzelhandelsstandorte durch den ÖPNV - auch aus der Region.
- Sicherung der Versorgungsfunktion in den Stadtteilen und der Innenstadt

4.3.2. Standorte für die Entwicklung des Einzelhandels in der Innenstadt

Für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Tübingen spielen, konform mit dem Zentren- und Märktekonzept, verschiedene Standorte mit differenzierten Sortimenten eine Rolle:

- In der Altstadt wird bzw. könnte durch die Entwicklung bestehender Standorte das Angebot an zentrenrelevanten Sortimenten vergrößert werden.
- Im Übergangsbereich zur Weststadt sind im Bereich des ehem. Milchwerks ebenfalls noch Flächen für zentrenrelevante Sortimente realisierbar.
- Im südlichen Stadtzentrum sind v. a. am Europaplatz noch weitere Einzelhandelsflächen für zentrenrelevante Sortimente vorgesehen.
- Bei der Entwicklung des Güterbahnhofs sind hauptsächlich Flächen für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel geplant. An der Westspitze des Güterbahnhofs an der Blauen Brücke soll jedoch auch zentrenrelevanter Einzelhandel in Ergänzung und nicht in Konkurrenz zum Angebot in der Altstadt möglich sein.

4.4. Die Darstellung von Flächen für großflächigen Einzelhandel in Tübingen

Im Flächennutzungsplan werden letztendlich nur die Standorte für den großflächigen Einzelhandel geregelt. Sie dürfen sich nur in gemischten Bauflächen, die zusätzlich als Kerngebiet angesprochen werden können, und in Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel befinden.

Standorte bzw. auch mögliche Standorte für großflächigen Einzelhandel in Tübingen sind die gesamte Altstadt, die direkt an sie angrenzenden Teile der Weststadt bis zur Rheinlandstraße, die Wilhelmstraße bis zum Botanischen Garten und das südliche Stadtzentrum (Zinser-Dreieck und Europaplatz). Weiter sind es die Bereiche Reutlinger und Schweickhardtstraße (mit Depot und Westspitze Güterbahnhof), südlich des Hagellocher Wegs und das Einkaufszentrum in Weilheim – ebenso die Ladenzentren auf der Wanne und in WHO. Der Bau- und Gartenmarkt im Bereich „Vor dem Großholz“ (Lustnau) ist ein faktischer, aber planerisch nicht festgesetzter Standort. Im Flächennutzungsplan sind derzeit diese Standorte unterschiedlich dargestellt:

- Bereiche in der Altstadt als gemischte Baufläche
- das südliche Stadtzentrum als gemischte Baufläche - und als Kerngebiet definiert
- Bereich in der Weststadt zwischen Schleifmühlweg, Rheinlandstraße und Westbahnhofstraße, westlich des Schulzentrums als Sonderbaufläche
- die Bereiche an der Reutlinger und der Schweickhardtstraße mit Depot größtenteils als Sonderbaufläche, teilweise jedoch auch als gewerbliche Baufläche

- der Bereich südlich des Hagellocher Wegs als Sonderbaufläche
- das Einkaufszentrum in Weilheim ebenfalls als Sonderbaufläche
- die Ladenzentren auf der Wanne und in WHO als Sonderbaufläche
- der Bereich „Vor dem Großholz“ als gewerbliche Baufläche.

Die bisherigen Standorte sind bis auf einige Flächen an der Reutlinger Straße und des Bereichs „Vor dem Großholz“ konform mit den Darstellungsgeboten der Flächennutzungsplanung dargestellt.

Die Darstellung von Flächen, auf denen großflächiger Einzelhandel möglich ist (gemischte Bauflächen mit der Eigenschaft Kerngebiet, Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel), soll nach den Maßgaben des Zentren- und Märktekonzepts geschehen - unter Berücksichtigung von bereits bestehenden Strukturen. D. h. die restriktive Haltung bei Neuansiedlung von großflächigem Einzelhandel wird beibehalten - sowohl bei der Nichtzulassung zentrenrelevanter Sortimente außerhalb der Innenstadt, als auch bei der Ablehnung nicht-integrierter Standorte. Gegenüber den bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan gibt es dadurch folgende Änderung:

- Eine 2,1 ha große, schon bisher von großflächigen Handelsbetrieben belegte Fläche an der Reutlinger Straße wird als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel anstatt als gewerbliche Baufläche dargestellt.
- Eine 0,8 ha große Fläche an der Schweickhardtstraße wird nach der Ansiedlung eines Discounters als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel anstatt als gemischter Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wurde in diesem Falle nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt.

Die Fläche „Vor dem Großholz“ wird nicht als Sonderbaufläche dargestellt. Der vorhandene Betrieb genießt zwar Bestandsschutz, jedoch ist eine Verfestigung dieses Standorts konzeptionell nicht gewünscht. Die Darstellung der Sonderbaufläche in Weilheim bleibt erhalten, da der dort ansässige Markt wichtige Versorgungsfunktionen für die umliegenden Ortschaften hat.

5. Weitere Sonderbauflächen

Institut Berghof

Mit der Zweckbestimmung „Institut“ ist in Lustnau eine Sonderbaufläche dargestellt, die den Bereich Berghof (Ob dem Himmelreich) umfasst. Hier residieren das Institut für Angewandte Wirtschaftsforschung (IAW) sowie andere universitäre und private Institute.

Wissenschafts- und Technologiepark Obere Viehweide

Auf der Oberen Viehweide und dem Horemer in der Tübinger Nordstadt wurde Anfang des letzten Jahrzehnts ein universitätsnaher Wissenschafts- und Technologiepark angesiedelt. Er dient der Ansiedlung von Firmen und Einrichtungen, insbesondere der Branchen Biotechnologie, Informationstechnologie und Medizintechnik. Es sollen vor allem Neugründer und Ausgründer der vorgenannten Branchen angesiedelt werden. Seitdem wird das Gelände Stück für Stück belegt. Zu den Planungszielen für den Wissenschafts- und Technologiepark fand im November 2000 ein Workshop mit Gemeinderäten, zukünftigen Nutzern, Planern, Vertretern der Verwaltung, der Universität, der Kliniken, der Max-Planck-Institute und Nordstadtbewohnern statt. Hierbei wurden Merkmale für die städtebauliche Entwicklung des Technologieparks erarbeitet. In einer Planungswerkstatt für die Nordstadt 2003 wurden unter Mitwirkung von Bürgerinnen und Bürger Strategien zur besseren Integration des Technologieparks entwickelt.

Max-Planck-Institute

Südlich des Wissenschafts- und Technologieparks Obere Viehweide befinden sich die Institute der Max-Planck-Gesellschaft. Dieses Areal wird als Sonderbaufläche „Institute“ dargestellt.

Festplatz in den Weilheimer Wiesen

Der Festplatz wird, sofern dort keine anderen Nutzungen stattfinden, bisher als Parkplatz für das Freibad und für Veranstaltungen in der Sporthalle genutzt. Der Stadtverwaltung liegen Anfragen für eine intensivere Nutzung des Festplatzes vor, die bislang abgelehnt wurden, um ausreichend Parkplätze für die Freibad- und Sporthallengäste anbieten zu können. Durch eine Verlegung des Festplatzes sollen Konflikte zwischen der Festplatznutzung und der Parkierung gelöst werden. Der Festplatz soll damit künftig jederzeit für Aktivitäten zur Verfügung stehen. Die Darstellung als Sonderbaufläche „Festplatz“ ist auch Gegenstand der derzeit ruhenden 115. Flächennutzungsplanänderung, die, wenn sie vor Wirksamkeit der Flächennutzungsplanfortschreibung, nicht weiterverfolgt wird, damit erledigt ist.

Weiler Waldhausen

Der Weiler Waldhausen wird in Gänze analog zum dort gültigen Bebauungsplan als Sonderbaufläche „Landwirtschaft und dazugehöriges Wohnen“ dargestellt. Es soll damit auf die besondere Stellung des Weilers Waldhausens, einzig geprägt durch die Landwirtschaft, hingewiesen und ein Überhandnehmen normaler Wohn- und anderer Nutzungen, die nichts mit der Landwirtschaft zu tun haben, verhindert werden.

Depot

Das ehemalige Heeresdepot an der Reutlinger Straße ist einer vielfältigen Nutzung zugeführt worden, die sich nicht vollständig in einer gemischten Bauflächen abbilden ließen, weil in der Folge die Festsetzung eines Kerngebietes aufgrund der geplanten Nutzungen nicht möglich gewesen wäre. Deshalb wird dort eine Sonderbaufläche „Einzelhandel, Dienstleistungen, Diskothek und Wohnen“ dargestellt.

Luise-Wetzel-Stift

Der Bereich des Luise-Wetzel-Stifts wurde durch die 100. Flächennutzungsplanänderung in der Darstellung in Sonderbaufläche „Alten- und Pflegeheim“ geändert. Die Änderung geschah parallel zu einem Bebauungsplan, der Sondergebiet festsetzt.

Campingplatz am Neckar in der Rappenberghalde

Der Tübinger Campingplatz war bisher als Grünfläche – Zeltplatz dargestellt. Diese Darstellung war nicht korrekt, da ein Zeltplatz nur eine vorübergehend genutzte Fläche ein Campingplatz dagegen eine dauerhafte Einrichtung ist. Analog § 10 Abs. 1 BauNVO wird der Campingplatz am Neckar in der Rappenberghalde als Sonderbaufläche „Campingplatzgebiet“ dargestellt.

Schäferei an der Eisenhutstraße

Auf dieser Fläche südwestlich des Franz. Viertels liegt eine Hofstelle einer Schäferei. Im Bebauungsplan „Hindenburgareal-West“ wurde für diese ein Sondergebiet „Schäferei“ festgesetzt, um die vorhandene Hofstelle planungsrechtlich abzusichern. Im Rahmen der 78. Flächennutzungsplanänderung wurde die Darstellung an dieser Stelle angepasst.

Rücknahme Sonderbaufläche „Hotel“ an der Vorderen Halde

Bisher wurde im Flächennutzungsplan an der Vorderen Halde am Galgenberg gegenüber dem Sudhaus eine Sonderbaufläche „Hotel“ dargestellt. Es war geplant dort eine Hotelnutzung zu etablieren. Aus diesen Plänen ist nichts geworden und mittlerweile hat man die Absicht verworfen, an dieser Stelle ein Hotel zu bauen. Deshalb wird die Darstellung zurückgenommen und der Bereich zukünftig als Verkehrsfläche für den Ruhenden Verkehr dargestellt.