

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt
Ortsbeirat Südstadt**

Betreff: **Bebauungsplan „Schweickhardt-/Eugenstraße“
Aufstellungsbeschluss und Beschluss über das frühzeitige Beteiligungsverfahren**

Bezug: -

Anlagen: Geltungsbereich des Bebauungsplanes vom 07.09.2011 (Anlage 1)

Beschlussantrag:

1. Für den in Anlage 1 dargestellten Bereich wird nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan „Schweickhardt-/Eugenstraße“ aufgestellt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer 14-tägigen Planaufgabe durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Verfahren beteiligt.

Ziel:

Planungsrechtliche Umsetzung des Zentren- und Märktekonzepts auf dem Grundstück Eugenstraße 72 durch Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel (Ausnahme von Lebensmittel).

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Für das Grundstück Eugenstraße 72 in Tübingen, Flst. Nr. 7660 (Marktkaufgebäude) ging am 25.08.2011 ein Antrag auf Bauvorbescheid ein, mit dem geklärt werden soll, ob im Erdgeschoss des bestehenden Verbrauchermarkts auf einer Fläche von 2.580 m² das Sortiment von Verbrauchermarkt in Sportartikelfachmarkt geändert werden kann.

Nach dem geltenden Ortsbauplan aus den 50er Jahren ist der Sportartikelfachmarkt zulässig.

Im Zentren- und Märktekonzept aus dem Jahr 1999 ist der Bereich Eugenstraße 72 für nicht zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel vorgesehen. Bei Sportartikeln handelt es sich um ein zentrenrelevantes Sortiment, wonach der Sportartikelfachmarkt an dieser Stelle unzulässig wäre.

2. Sachstand

Am 25.08.2011 ging für das Grundstück Eugenstraße 72 ein Antrag auf Bauvorbescheid ein. Geklärt werden soll, ob im Erdgeschoss des bestehenden Verbrauchermarkts auf einer Fläche von 2.580 m² das Sortiment von Verbrauchermarkt in Sportartikelfachmarkt geändert werden kann.

Für das Grundstück gilt der Ortsbauplan Nr. 62 „Kiesäcker“, rechtskräftig seit dem 05.12.1953, der das Grundstück als Industriegebiet ausweist und Baulinien sowie eine 1-2 geschossige Bebauung festlegt. Auf der Grundlage dieses Ortsbauplans wäre ein Sportartikelfachmarkt zulässig.

Mit Baugenehmigung vom 07.08.1989 und Nachtrag vom 06.02.1990 wurde auf dem Grundstück Eugenstraße 72 ein BIG Warenhaus (SB Warenhaus + Lebensmittel) mit einer Verkaufsfläche von 9.321,54 m² genehmigt. Ein SB Warenhaus ist dadurch gekennzeichnet, dass auf kostenintensiven Kundendienst verzichtet wird und überwiegend auf Selbstbedienung gesetzt wird. Der Genehmigung liegen keine Sortiments- oder Größenbeschränkungen für einzelne Sortimente zugrunde.

Am 26.07.1999 hat der Gemeinderat das Zentren- und Märktekonzept beschlossen. Dieses sieht für den Bereich der Reutlinger Straße nicht zentrenrelevanten Einzelhandel (Ausnahme Lebensmittel) vor. Bei Sportartikeln handelt es sich um ein zentrenrelevantes Sortiment, das nach dem Zentren- und Märktekonzept im Bereich der Reutlinger Straße nicht zulässig wäre.

Damit die Inhalte des Zentren- und Märktekonzepts planungsrechtlich im Bereich des Grundstücks Eugenstraße 72 umgesetzt werden können, wird der Bebauungsplan „Schweickhardt-/Eugenstraße“ aufgestellt. Mit dem Bebauungsplan sollen entsprechend dem Zentren- und Märktekonzept zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen werden. Rand- und Ergänzungssortiment können – sofern durch ein Gutachten negative Auswirkungen auf die Tübinger Innenstadt ausgeschlossen werden - auf einem begrenzten Teil der Verkaufsfläche zugelassen werden. Auf diese Weise wird die Funktionsfähigkeit des Stadtzentrums als Einzelhandelsstandort gesichert und die Attraktivität der Innenstadt Tübingens als Einkaufsstadt nicht beeinträchtigt. Den Anforderungen des Lebensmitteleinzelhandels hinsichtlich Randsortiment und Aktionsware wird in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen.

4. Lösungsvarianten

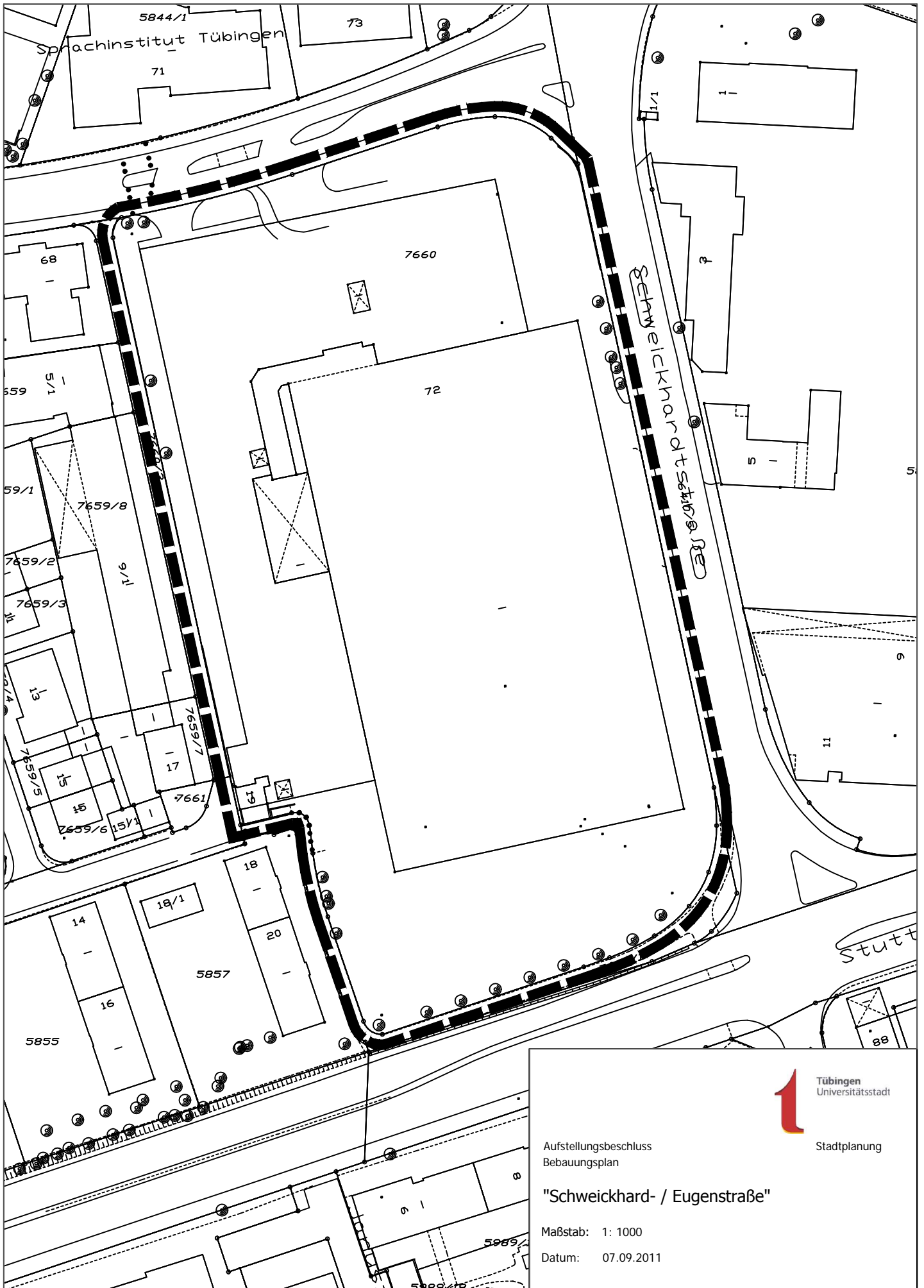
Sofern auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes verzichtet würde, könnte sich nach geltendem Planungsrecht am Standort Eugenstraße 72 ein Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten ansiedeln. Dies würde dem Zentren- und Märktekonzept der Stadt widersprechen. Mögliche negative Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur im Stadtzentrum können nicht vermieden werden.

5. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

6. Anlagen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Anlage 1)



Tübingen
Universitätsstadt

Stadtplanung

Aufstellungsbeschluss
Bebauungsplan

"Schweickhard- / Eugenstraße"

Maßstab: 1: 1000

Datum: 07.09.2011