

## **Beschlussvorlage**

zur Vorberatung im **Ortschaftsrat Weilheim**  
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**  
zur Behandlung im **Gemeinderat**

---

<b>Betreff:</b>	<b>Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neckarweg“ mit örtlichen Bauvorschriften in Tübingen-Weilheim; Aufstellungsbeschluss und Beschluss über das frühzeitige Beteiligungsverfahren</b>
Bezug:	500/2018; 127/2014
Anlagen: 0	Anlage 1

---

### **Beschlussantrag:**

1. Für den in Anlage 1 dargestellten Bereich wird nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neckarweg“ mit örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) 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:**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll für den Bereich zwischen Alte Landstraße, L 370 und der im Bau befindlichen B 28 in Tübingen-Weilheim eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet und planungsrechtlich gesichert werden. Mit der Planung sollen die Grund- und Nahversorgung der Tübinger Stadt- und Ortsteile im Neckartal oberhalb Tübingens (Derendingen, Weilheim, Bühl, Kilchberg und Hirschau) sowie die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen gesichert und geordnet werden.

## **Begründung:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Im Planbereich befindet sich südlich der Bahnlinie Tübingen-Rottenburg ein Einkaufcenter mit Getränkemarkt und Tankstelle, welche durch die Firma Real betrieben werden. Die Metro AG als Mutterkonzern der Firma Real, hat im Herbst 2018 angekündigt die SB-Warenhäuser der Marke Real zu verkaufen. Inzwischen wird in der Presse über mögliche Käufer berichtet. Aktuell ist unklar, was mit den Immobilien der Fa. Real und deren Nutzung zukünftig beabsichtigt ist.

Sollte eine Aufgabe der bestehenden Nutzung am Standort erfolgen, bietet sich die Chance, den Bereich für Nahversorgung in verkleinerter, angemessener Größe aber auch ergänzend als Gewerbegebiet zu entwickeln. In diesem Zusammenhang gilt es auch, die Nutzung der bestehenden großflächigen Parkierungsflächen zu optimieren. Dies greift die Forderungen aus dem Antrag 500/2018 der Gemeinderatsfraktion AL/Grüne auf und ermöglicht die Schaffung weiterer dringend benötigter Gewerbeflächen.

Nördlich der Bahnlinie befinden sich gewerbliche Nutzungen (ein Fitnessstudio und eine Kfz-Werkstatt) sowie ein befristet genehmigtes Wohnheim für Asylsuchende. Diese Nutzungen wurden bisher nach § 35 Abs. 2 BauGB genehmigt. Weiteres Ansiedlungsinteresse gab es von einer Schreinerei. Das bestehende Fitnessstudio hat Erweiterungsabsichten.

Ziel für diesen Planungsbereich ist die Sicherung der städtebaulichen Ordnung sowie das Schaffen von Erweiterungsmöglichkeiten Richtung Westen und die geordnete Erschließung der Fläche.

Auf Grund der Lage des Planbereichs an der Grenze zur freien Landschaft sind baugestalterische Vorgaben im Hinblick auf Werbeanlagen und Sichtwirkung der zukünftigen Baukörper zu prüfen.

Vor diesem Hintergrund soll zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Planbereich ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden. Verbunden mit dem Aufstellungsbeschluss bietet sich ggf. die Möglichkeit, Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung einzusetzen.

### 2. Sachstand

#### 2.1. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Tübinger Ortsteils Weilheim. Es wird abgegrenzt durch die Alte Landstraße die L 370 und die im Bau befindliche B 28. Östlich der Alten Landstraße schließt ein Gewerbegebiet an. Der Ortskern von Weilheim ist abgegrenzt durch die L 370 und die Weinbergstraße, er befindet sich im Südosten.

#### 2.2. Planungsrecht

Der Planbereich südlich der Bahnlinie Tübingen-Rottenburg liegt im Bebauungsplan „Neckarweg“ (Verbrauchermarkt) Tübingen-Weilheim. Dieser ist am 06.12.1990 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan setzt für den Planbereich ein Sondergebiet Verbrauchermarkt

nach § 11 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO fest. Eine Sortimentsbeschränkung ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Ein außergerichtlicher Vergleich zwischen der Universitätsstadt Tübingen und den Firmen Kriegbaum Beteiligungs-KG und Multimarkt Warenvertriebs-GmbH & Co. KG aus dem Jahre 1989 schreibt den damaligen Bestand an Verkaufsflächen und Sortimenten fest. Die Verkaufsfläche beträgt dabei ca. 6.250 m<sup>2</sup>.

Wesentliche Sortimentsbereiche sind (jeweils Anteil an der Gesamtverkaufsfläche):

Gesamtverkauf Food	ca. 42 %
Textil/Sportbekleidung/Heimtextilien/Kleinmöbel	ca. 13 %
Camping/Spielwaren/Sport + Freizeitartikel	ca. 11 %
Elektro/Unterhaltungselektronik/Hifi/Foto/Optik/Uhren	ca. 8 %
Heimwerker/Garten/Autozubehör/Fahrräder	ca. 6 %

Die Festlegungen sind gemäß außergerichtlichem Vergleich auch für den Rechtsnachfolger bindend.

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Sonderbaufläche dargestellt. Im Regionalplan Neckar-Alb 2013 ist die Fläche als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ dargestellt.

Für den Planbereich nördlich der Bahnlinie Tübingen-Rottenburg besteht kein Bebauungsplan. Im Flächennutzungsplan ist dieser Teil des Planbereichs als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

Getrennt werden die beiden Bereiche durch die Bahnlinie Tübingen-Rottenburg, welche dem Fachplanungsrecht unterliegt.

Die Gesamtfläche des Planbereichs beträgt ca. 8,2 ha.

### 2.3. Zielsetzung Nutzungen

Das Nahversorgungskonzept für die Stadt Tübingen befindet sich derzeit noch in Bearbeitung. Bei der Bewertung der Nutzung des heutigen Einkaufcenters gibt es für den Standort folgende Einschätzung: „Vor dem Hintergrund wohnortnaher (Nah-)Versorgungsfunktion sinnvoller Ergänzungsstandort für die südlichen Tübinger Ortsteile, dafür jedoch deutlich überdimensioniert.“

Die Flächenverfügbarkeit für gewerbliche Nutzungen in Tübingen ist angespannt. Um in Zukunft Flächenengpässe zu vermeiden, müssen zusätzliche Flächen entwickelt werden. Diese Feststellung findet sich bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen, Teilfläche Tübingen wieder (vgl. Vorlage 329/2017).

Aufgrund der Lage des Planbereichs überwiegend abseits von sensiblen Wohnnutzungen, im Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet und der sehr guten Erschließung über die L 370 und die B 28 bietet sich die Chance zur Sicherung der knappen Gewerbeflächen für Produktion und Dienstleistung in Tübingen.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens soll geprüft und festgelegt werden, welche Flächen-dimensionierung für die Entwicklung der Grund- und Nahversorgung im Planungsbereich angemessen und verträglich ist und welcher Flächenanteil für eine gewerbliche Nutzung verbleibt.

### 2.3 Bebauungsplanverfahren

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt im Regelverfahren. Ein Umweltbericht ist parallel zu erarbeiten.

Mit dem Aufstellungsbeschluss ist die gesetzliche Möglichkeit gegeben, Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung einzusetzen.

Die frühzeitige Beteiligung wird nach Konkretisierung der Planungsziele durchgeführt.

### 3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen und die Aufstellung des Bebauungsplanes zu beschließen. Ziel ist die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

### 4. Lösungsvarianten

Auf die Aufstellung des Bebauungsplanes könnte verzichtet werden, das vorhandene Planungsrecht bliebe bestehen. Ein Bauantrag müsste im Falle einer genehmigungsfähigen Planung trotz städtebaulicher Bedenken auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes positiv beschieden werden. Dies würde bedeuten, dass eine Neubebauung oder Nutzungsänderung, welche die Regelungen der außergerichtlichen Einigung mit einer maximalen Verkaufsfläche von ca. 6.250 m<sup>2</sup> und der festgelegten Sortimentsaufteilung einhält vor diesem Hintergrund genehmigt werden müsste. Der Widerspruch zu den Darstellungen im Regionalplan bliebe bestehen.

Damit wäre in diesem Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung gefährdet. Eine gewerbliche Entwicklung könnte nicht stattfinden.

### 5. Finanzielle Auswirkungen

Keine