

## **Beschlussvorlage**

Zur Behandlung im: **Gemeinderat**

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

Zur Kenntnis im: **Ortsbeirat Stadtmitte**

---

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

Bezug:           452/2008, 84/2009

Anlagen:        Entwurf des Bebauungsplanes vom 11.02.2009/14.04.2010 (Anlage 1)  
Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 2)

---

### **Beschlussantrag:**

1. Die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden unter Berücksichtigung der vorgebrachten Stellungnahmen zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.02.2009/11.02.2009 entsprechend Punkt 2 dieser Vorlage abgewogen (vgl. auch Vorlage 149a/2010).
2. Der Bebauungsplan „Südliches Stadtzentrum“ in der Fassung vom 09.02.2009/11.02.2009/14.04.2010 wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) als Satzung beschlossen.

### **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 nach § 30 Abs. 3 BauGB und § 34 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil einzustufen.

Nutzungen wie Vergnügungsstätten (mit Ausnahme kultureller Vergnügungsstätten), 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**

Städtebauliches Ziel für das „südliche Stadtzentrum“ ist der Erhalt und die Stärkung der besonderen Qualität der Tübinger Innenstadt, die sich aus der Mischung von Handel, Handwerk und Dienstleistungen, Wohnen sowie kulturellen, sozialen und schulischen Einrichtungen ergibt wie auch der Erhalt und die Stärkung des Stadtzentrums als Versorgungsbereich.

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 auch Sexshops und ähnliche Einzelhandelsbetriebe sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe 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.

Um eine künftige Entwicklung und Neuordnung im südlichen Stadtzentrum auch weiterhin zu ermöglichen, müssen durch den Bebauungsplan „Südliches Stadtzentrum“ Nutzungen, die gemäß § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässig wären, aber den städtebaulichen Zielen entgegenstehen, ausgeschlossen werden.

### **2. Sachstand**

Der Planungsausschuss hat in öffentlicher Sitzung am 15.06.2009 die zum Entwurf des Bebauungsplanes mit textlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 31.10.2008 eingegangenen Stellungnahmen abgewogen (vgl. Vorlage 84/2009). In derselben Sitzung hat der Planungsausschuss den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes „Südliches Stadtzentrum“ mit textlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 09.02.2009 gebilligt. Es wurde beschlossen, den geänderten Entwurf nach § 4 a Abs. 3 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer von zwei Wochen erneut öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB – ebenfalls mit einer Frist von zwei Wochen – erneut zu beteiligen. Der einwendenden Öffentlichkeit wurde das Abwägungsergebnis wie auch der Zeitraum der erneuten öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 16.06.2009 mitgeteilt.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 20.06.2009 im Schwäbischen Tagblatt wurde der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 09.02.2009 von 29.06.2009 bis einschließlich 10.07.2009 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.06.2009 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme bis 10.07.2009 aufgefordert.

Im erneuten Auslegungsverfahren ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit (vgl. auch Vorlage 149a/2010) ein. Von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen drei Stellungnahmen ein, die als Hinweise zu werten sind. Die Stellungnahmen werden im folgenden Teil thematisch zusammengefasst abgearbeitet.

#### **2.1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

In der Begründung zum Bebauungsplan werde argumentiert, dass einige Bauvoranfragen und Bauanträge zu Spielhallen Anlass für die Bebauungsplanung seien und darüber hinaus damit zu rechnen sei, dass sich weitere Nutzungen ansiedeln möchten, die den städtebaulichen Zielen entgegenstehen und insbesondere mit der Wohnnutzung sowie der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs südliches Stadtzentrum nicht verträglich seien und zu einem „Trading-down-Effekt“ führen

würden. Den Einwendenden seien allerdings mit Ausnahme des Baugesuchs für die Spielhalle des Einwendenden selbst keine weiteren konkreten Baugesuche und Bauvoranfragen zu Spielhallen im südlichen Stadtzentrum bekannt zumal das Gebiet auch vollständig bebaut sei. Auch die Befürchtung, dass sich weitere, den Zielen entgegenstehende Nutzungen ansiedeln, werde nicht geteilt. Deshalb sei der tatsächliche Anlass für diesen Bebauungsplan ausschließlich das konkrete Baugesuch der Einwendenden über die Errichtung einer Spielhalle.

Im Bebauungsplan würden bestimmte Nutzungen ausgeschlossen, weil diese nicht mit der Wohnnutzung verträglich seien. Im Bereich der Einwendenden gäbe es aber keine Wohnnutzung, zumal diese dort auch wegen des Lärms nicht festsetzbar wäre. Auch würde der Bereich der Einwendenden nicht als Verkehrsweg für Schülerinnen und Schüler dienen. Gerade Bahnhofs- und Omnibusgebiete in Kombination mit Kerngebieten, wie dies bei dem Grundstück der Einwendenden der Fall sei, seien für Spielhallen geeignet. Da mit dem Bebauungsplan lediglich Nutzungen ausgeschlossen und keine Art der Nutzung festgesetzt werde, handle es sich um einen Verhinderungsbebauungsplan für den die Erforderlichkeit fehle.

Die Einwendenden regen an, auf die geplante Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplans, zumindest jedoch in der Karlstraße in der aufgeführten Form zu verzichten. Falls dem nicht stattgegeben werden könne, sollten zumindest Spielhallen aus dem Negativausschluss herausgenommen werden, zumindest für den Bereich, in dem das Grundstück der Einwendenden liegt. Falls dem auch nicht stattgegeben werden könne, sollten zumindest mischgebietstypische Spielhallen im Bereich des Grundstücks der Einwendenden zugelassen werden.

Im Übrigen wird auf die im Auslegungsverfahren vorgebrachte Stellungnahme vom 30.01.2009 verwiesen.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Städtebauliches Ziel für das „südliche Stadtzentrum“ ist der Erhalt und die Stärkung der besonderen Qualität der Tübinger Innenstadt, die sich aus der Mischung von Handel, Handwerk und Dienstleistungen, Wohnen sowie kulturellen, sozialen und schulischen Einrichtungen ergibt wie auch der Erhalt und die Stärkung des Stadtzentrums als Versorgungsbereich.

Anlass für den Bebauungsplan „Südliches Stadtzentrum“ sind die sich im gesamten Stadtgebiet häufenden Bauvoranfragen und Bauanträge zu Spielhallen. Gerade auch durch den Leerstand und die Umnutzung von Gebäuden im südlichen Stadtzentrum häufen sich auch dort Bauanträge und Bauvoranfragen zu Spielhallen. Diese und andere Nutzungen, wie z. B. Sexshops und ähnliche Einzelhandelsbetriebe, Bordelle und bordellähnliche Betriebe stehen der über Jahre hinweg verfolgten städtebaulichen Zielsetzung (Erhaltungssatzung Karlstraße/Uhlandstraße, vgl. Vorlage 183/2001; Städtebaulicher Realisierungswettbewerb Neuordnung Europaplatz, vgl. Vorlage 83/1998) für das südliche Stadtzentrum entgegen. Auch der am 08.02.2010 vom Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt gefasste Beschluss zur Entwicklung des Grundstücks Friedrichstraße 12, das an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südliches Stadtzentrum“ angrenzt und sich in unmittelbarer Nähe zum Grundstück der Einwendenden befindet, greift den Ausschluss von Vergnügungsstätten wieder auf und setzt auf eine qualitativ hochwertige Nutzungsmischung (vgl. Vorlage 69/2010). Die kontinuierlich fortgeführte städtebauliche Zielsetzung für das südliche Stadtzentrum ist auch damit ablesbar.

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten, Sexshops und ähnlichen Einzelhandelsbetrieben, Bordellen und bordellähnlichen Betrieben im Bebauungsplan soll einerseits der zentrale Versorgungsbereich erhalten und gestärkt werden, andererseits soll aber auch die überall im südlichen Stadtzentrum vorhandene Mischung von Handel, Handwerk und Dienstleistungen, Wohnen und die kulturellen, sozialen

und schulischen Einrichtungen dauerhaft aufrecht erhalten werden. Dem Trading-down-Effekt, der in anderen Städten häufig in Bahnhofsnähe entsteht, soll durch den Nutzungsausschluss intensiv entgegengewirkt werden.

Auf die Ausweisung von Gebietscharakteren im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde bewusst 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. Um eine künftige Entwicklung und Neuordnung im südlichen Stadtzentrum auch weiterhin zu ermöglichen, sollen durch den Bebauungsplan „Südliches Stadtzentrum“ Nutzungen ausgeschlossen werden, die den städtebaulichen Zielen entgegenstehen.

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 Karlstraße 19 ausgeübte Nutzung als Vergnügungsstätte ist nach dem Bebauungsplan „Südliches Stadtzentrum“ mit Rechtskraft des Bebauungsplanes nicht mehr zulässig. Allerdings genießt die Vergnügungsstätte im Gebäude Karlstraße 19 Bestandschutz. Erst mit Erlöschen des Bestandschutzes, z.B. bei Nutzungsänderung, wird die Vergnügungsstätte planungsrechtlich unzulässig.

Die Stellungnahme der Einwendenden vom 30.01.2009 wurde bereits in Vorlage 84/2009 abgewogen. Das Abwägungsergebnis wurde mit Schreiben 16.06.2009 mitgeteilt.

## **2.2      Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

### **Deutsche Telekom AG (08.07.2009)**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG befinden, die nicht oder nur mit einem unverhältnismäßig hohen Kostenaufwand verlegt werden können. Daher wird angeregt, Änderungen im Straßenverlauf mit den vorhandenen Telekommunikationsanlagen abzustimmen. Im Falle einer Entwidmung von Verkehrsflächen sollten die Telekommunikationsanlagen gegebenenfalls mit einem Leitungsrecht belegt werden. Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen seien die einschlägigen Normen und Richtlinien zu berücksichtigen.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei Veränderungen im Plangebiet beachtet.

### **Regionalverband Neckar-Alb (17.06.2009)**

Der Regionalverband ist der Auffassung, dass sich durch den Verzicht auf die Festsetzung der Art der Nutzung im Bebauungsplan relevante Veränderungen für den Teilaspekt „Großflächiger Einzelhandel und Einzelhandelsagglomerationen“ im Regionalplanentwurf 2008 ergeben. Angeregt wird, das Plangebiet „Südliches Stadtzentrum“ im Zentren- und Märktekonzept insgesamt als Kernbereich auszuweisen.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Auch durch diesen Bebauungsplan ist das „Südliche Stadtzentrum“ bauplanungsrechtlich weiterhin nach § 30 Abs. 3 BauGB und § 34 BauGB zu beurteilen. Ziel des Bebauungsplanes ist es allerdings, den vorhandenen zentralen Versorgungsbereich des südlichen Stadtzentrums zu erhalten und zu stärken. Deshalb schließt der Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich generell bestimmte, nach § 34 BauGB zulässige Nutzungen, wie z. B. Vergnügungsstätten, Sexshops und Bordelle aus.

Bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen ergeben sich durch den Bebauungsplan „Südliches Stadtzentrum“ keine Veränderungen.

### **DB Services Immobilien GmbH (03.07.2009)**

Die DB Services Immobilien GmbH bringt insbesondere folgende Hinweise vor, 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.

### **2.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südliches Stadtzentrum“ wurden redaktionell die Grundstücke An der Neckarbrücke 1, Wöhrdstraße 1, 5, 7, 9, 11 und der östliche Bereich des Grundstücks Uhlandstraße 2 herausgenommen. Diese Grundstücke liegen innerhalb des Bebauungsplanes „Neckartor“, der seit dem 14.06.1988 rechtskräftig ist. Der Bebauungsplan „Neckartor“ schließt Ver-

gnügungsstätten bereits aus und setzt oberhalb des 1. bzw. 2. Obergeschosses Wohnungen verbindlich fest. Damit sind die städtebaulichen Ziele gesichert und es bedarf keiner weiteren Überplanung durch den Bebauungsplan „Südliches Stadtzentrum“. Die Bestandteile des Bebauungsplanes wurden entsprechend angepasst.

**3. Lösungsvarianten**

Keine.

**4. Vorschlag der Verwaltung**

Die Verwaltung schlägt vor, den Beschlussanträgen zu folgen.

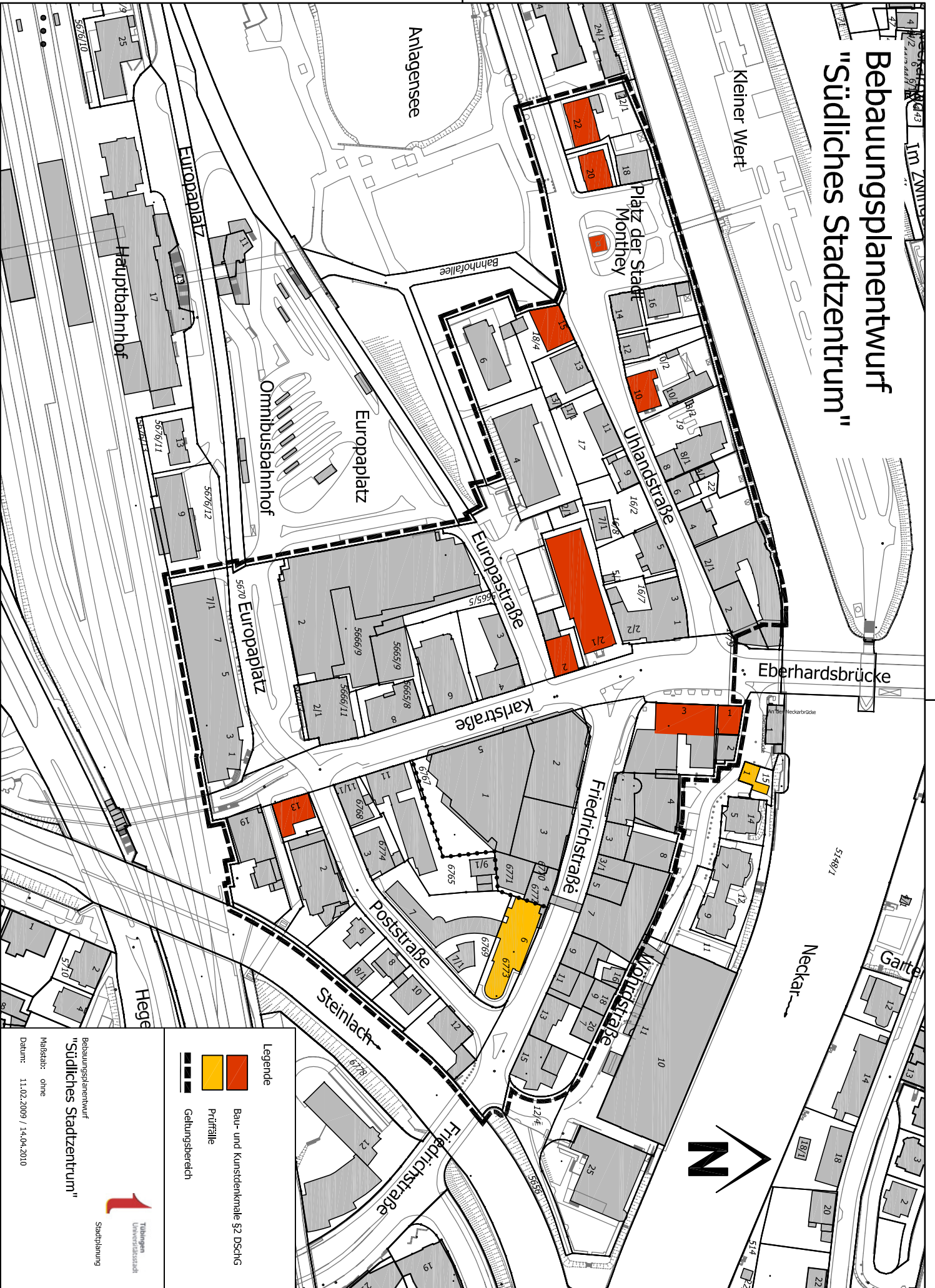
**5. Finanzielle Auswirkungen**

Keine.

**6. Anlagen**

Entwurf des Bebauungsplanes vom 11.02.2009/14.04.2010 (Anlage 1)  
Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 2)

# Bebauungsplanentwurf "Südliches Stadtzentrum"



- Legende**
- Bau- und Kunststedenkmale §2 DstG
  - Pfütze
  - Geltungsbereich

Bebauungsplanentwurf  
"Südliches Stadtzentrum"

Maßstab: ohne

Datum: 11.02.2009 / 14.04.2010



Anlage 2

Verfahrens- und Datenübersicht			
<b>Bebauungsplan</b>  „Südliches Stadtzentrum“		Gemarkung Tübingen	
		Stadtgebiet / Stadtteil Innenstadt	
Baugebiet: § 30 Abs. 3 BauGB, § 34 BauGB		Gebietsgröße: 6,7 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	
<b>Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss</b>		01.12.2008	
Öffentliche Auslegung		15.12.2008 – 30.01.2009	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		03.12.2008	
<b>Erneuter Auslegungsbeschluss</b>		15.06.2009	
Erneute öffentliche Auslegung		29.06.2009 – 10.07.2009	
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		18.06.2009	



Behandlung der Stellungnahmen	
<b>Satzungsbeschluss</b>	
IN-KRAFT-TRETEN	