

1

BEGRÜNDUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
"Neckarweg (Verbrauchermarkt)"  
in Tübingen-Weilheim  
(Planänderung)

Sondergebiet 5,64 ha und nicht 5,69 ha. Ja

### 1. Anlaß der Planaufstellung

Anlaß für die Änderung des Bebauungsplanes ist die Absicht der Firma Kriegbaum, den bestehenden Multi-Markt baulich zu erweitern.

Mit dieser Baumaßnahme werden die Abwägungsprobleme, die bei der Beschlussfassung zum Bebauungsplan "Neckarweg (Verbrauchermarkt)" vom 24.04.1975 eine entscheidende Rolle gespielt haben, erneut aufgeworfen. Schon damals bestanden erhebliche Bedenken wegen der Größe des Verbrauchermarktes im Hinblick auf den Verlust an Kaufkraft im Bereich der Innenstadt.

Diese Bedenken stehen auch der jetzt beantragten baulichen Erweiterung des Multi-Marktes entgegen und führen zur Einleitung des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens.

### 2. Vorbereitende Bauleitplanung

Im genehmigten Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen ist der gesamte Bereich des Multi-Marktes als "Sondergebiet - Verbrauchermarkt" ausgewiesen.

Bezüglich der Größe dieses Verbrauchermarktes trifft der Flächennutzungsplan keine Festsetzungen.

### 3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das gesamte Plangebiet gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Neckarweg (Verbrauchermarkt)" in der Fassung vom 03.05.1974.

Der Bebauungsplan ist am 24.04.1975 in Kraft getreten.

Damit ist die in § 44 Abs. 3 BBauG genannte 7-Jahresfrist abgelaufen, wonach die zulässige Nutzung eines Grundstückes, wenn sie nicht innerhalb einer Frist von 7 Jahren ab Zulässigkeit ausgeübt wird, entschädigungslos zurückgenommen werden kann.

Durch eine zeitlich begrenzte Baulast vom 06.12.1974 wurde die Firma Kriegbaum verpflichtet, in einem 1. Bauabschnitt nur rd. 5 300 qm Verkaufsfläche zu erstellen und einen 2. Bauabschnitt erst bei Nachweis eines entsprechenden Bedarfs zu verwirklichen. Die Verpflichtung zum Nachweis des Bedarfs stand im Bezug zum Kaufhausprojekt und endete am 31.12.1979.

Nach Rechtsauffassung der Verwaltung hat diese Vereinbarung jedoch keine aufschiebende Wirkung auf die 7-Jahresfrist ausgeübt.

#### 4. Planbereich

Die Planänderung umfaßt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Neckarweg (Verbrauchermarkt)", da sich die Frage der Nutzung (Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl) auf das gesamte Baugrundstück bezieht.

Flächenmäßig umfaßt der Planbereich ca. 6,06 ha, davon sind

5,69 ha Sondergebiet  
(Verbrauchermarkt)

0,37 ha Verkehrsfläche mit zugehörigen  
Verkehrsgrünflächen.

#### 5. Städtebauliche Zielvorstellung

Ein wichtiges, städtebauliches und kommunalpolitisches Ziel ist es, die Innenstadt - speziell die mit großem Aufwand sanierte Altstadt - in ihrer Einkaufsfunktion zu stärken. Deshalb wurden alle Versuche der letzten Jahre, weitere Verbrauchermärkte an der Peripherie bzw. in Gewerbegebieten anzusiedeln, konsequent abgeblockt. Dazu wurden auch Bebauungsplanänderungen durchgeführt - letztmals im Bebauungsplanverfahren "Östlich der Schweickhardtstraße".

Die bis Ende der 70er Jahre errichteten Verbrauchermärkte haben über den Bedarf hinaus zu einem Überangebot von Verkaufsflächen geführt, das sich besonders für den Einzelhandel im inneren Stadtbereich negativ auswirkt. Bereits im Kaufkraftgutachten des Instituts für angewandte Wirtschaftsforschung (IAW) aus dem Jahre 1974 wurde auf die zu erwartende negative Entwicklung für den Einzelhandel im Stadtzentrum hingewiesen.

Mit der am 26.07.1984 bzw. 06.08.1984 mitgeteilten Erhebung des Einzelhandelsverbandes Württemberg und Hohenzollern e.V. sowie der Interessengemeinschaft Tübinger Gewerbetreibender, wonach im Raum Tübingen derzeit bereits die 2 bis 3-fache Verkaufsfläche des Bundesdurchschnittes bezogen auf die Einwohnerzahl zur Verfügung steht (248/320 qm gegenüber 122 qm pro 1 000 Einwohner), wird diese Entwicklung nachträglich bestätigt.

Der Landesentwicklungsplan von 1983 führt zu diesem Problem folgendes aus:

"Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher sollen nur an solchen Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden, wo sie sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen weder durch ihre Lage oder Größe noch durch ihre Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskernes oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet beeinträchtigen."

Die von der Firma Kriegbaum geplante Erweiterung des Multi-Marktes stellt eine Ausweitung des Sortimentes dar, die dem sich wandelnden Käuferverhalten Rechnung tragen soll. Damit wird zwar der Standort "auf der grünen Wiese" attraktiver, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskernes von Tübingen jedoch noch weiter beeinträchtigt.

#### 6. Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Planbereich - bis auf die geringfügige Verkehrsfläche - wird als "Sondergebiet - Verbrauchermarkt" im Sinne von § 11 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Durch die Größe des Verbrauchermarktes mit rd. 5 300 qm derzeitiger Verkaufsfläche im Hauptgebäude und ca. 840 qm Verkaufsfläche im Gartencenter ist diese Einstufung erforderlich.

#### 7. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2, einer Baumassenzahl (BMZ) von 1,5 sowie einem Baustreifen (beim Hauptgebäude) von rd. 8 100 qm und beim Gartencenter von rd. 1 600 qm festgelegt bzw. begrenzt.

Die Firma Kriegbaum hat nach der Baugenehmigung des 1. Bauabschnittes (Verkaufsfläche rd. 5 300 qm) im März 1975 bereits im Jahre 1977 den Verbrauchermarkt mit einem Garten- und Baumarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 840 qm ergänzt und damit die Verkaufsfläche auf insgesamt rd. 6 140 qm erweitert.

Erst am 07.08.1984 wurde von der Firma Kriegbaum ein Bauantrag für eine Erweiterung des Verbrauchermarktes mit einer überbauten Fläche von 1 324 qm (Verkaufsfläche 1 286 qm) eingereicht.

Diese Erweiterung widerspricht grundsätzlich städtebaulichen Zielen. Sie wird in der beabsichtigten Größenordnung auch als bedenklich angesehen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, daß bereits nach der Baunutzungsverordnung negative Auswirkungen von Verbrauchermärkten bei einer Geschosßfläche von 1 500 qm in der Regel angenommen werden können. Die spezielle Situation der Überversorgung - wie in Tübingen - ist bei diesem Regelwert nicht berücksichtigt.

Das festgesetzte Nutzungsmaß wird deshalb so reduziert, daß nur der vorhandene Baubestand planungsrechtlich abgedeckt ist. Dies geschieht durch Reduzierung des Baustreifens beim Hauptgebäude um rd. 35 m Länge (d.h. Reduzierung der überbaubaren Fläche von rd. 2 500 qm) sowie durch Abstimmung, d.h. Reduzierung der Baumassenzahl von 1,5 auf 1,0.

Die überbaubaren Flächen bei Tankstelle und Gartencenter sind auf den Bestand abgestimmt.

#### 8. Verkehrserschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Verbrauchermarktes erfolgt von der L 370 mit einer Rechtseinbiege- und Linksabbiegespur.

An der L 370 sind gleichfalls Bushaltestellen der Busstrecke Tübingen-Rottenburg angeordnet.

Die Anbindung des Verbrauchermarktes von Osten soll auch so verbleiben, wenn die im Flächennutzungsplan dargestellte neue Trassenführung der L 370 realisiert wird. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan dargestellte geplante Überführung der Bahnlinie an der Westgrenze des Verbrauchermarktes verbleibt auch im Änderungsplan, da für die L 370 mit Anschlußbauwerken noch keine endgültige bzw. beschlossene Trassenführung vorliegt.

#### 9. Kosten

Für die Stadt entstehen infolge der Planänderung - nach derzeitigem Kenntnisstand - keine Kosten.

Nach der Novellierung des Bundesbaugesetzes kann die Reduzierung der zulässigen baulichen Nutzung auf dem Grundstück der Firma Kriegbaum seit 01.01.1984 entschädigungslos erfolgen.

Ein Vertrauensschaden bezüglich Anliegerbeiträge tritt nicht auf, da bisher nur Beiträge für den Bestand erhoben wurden.

Tübingen, den 17. September 1985

*Fournu.*