

Begründung zur Änderung der Bebauungspläne "Bismarck-,
Düsseldorfer-, Schaffhausen-, Brückenstraße";
"Unterer Wert, Kirchentellinsfurter Straße";
"Bismarck-, Neckarsulmer Straße".

1. Planungsanlaß

Die Firma Heinz Schwörer GmbH hatte im März dieses Jahres ein Baugesuch zur Errichtung eines Großmarktes in einem bestehenden Fabrikgebäude in der Bismarckstraße eingereicht. Geplant war sowohl ein Verkauf im food- als auch im non-food-Bereich, wobei eine Gesamtverkaufsnutzfläche von über 2000 qm beabsichtigt war. Nach den Einstellplatzrichtlinien des Innenministeriums hätten dafür 180 Stellplätze ausgewiesen werden müssen.

Dieser Antrag, der eine grundsätzliche neue Nutzung im Industriegebiet "Unterer Wert" vorsah, war Anlaß, um die städtebauliche Zielsetzung für das gesamte Gebiet im Hinblick auf derzeitigen Zustand und künftige Entwicklung zu differenzieren.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bereich des Industriegebietes "Unterer Wert" ist in den o.g. Bebauungsplänen als "Industriegebiet" festgesetzt. Für diese Bebauungspläne ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26.6.1962 maßgebend.

Nach herrschender Auffassung ist bei den vor Inkrafttreten der novellierten Baunutzungsverordnung (von 1968) festgesetzten "Industriegebieten", somit also auch bei diesem Industriegebiet, die Errichtung von Verbrauchermärkten und anderen Einzelhandels-Großobjekten zulässig, soweit das Maß der baulichen Nutzung und die bauordnungsrechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

3. Städtebauliche Zielsetzung

Aufgrund der verschiedenen Verbrauchermärkte bzw. Einzelhandels-Großobjekte, die in letzter Zeit in Tübingen errichtet wurden,

...

bzw. mit deren Errichtung begonnen wurde sowie der weiterhin noch in der Planung befindlichen Projekte ist der Bedarf im Bereich der Stadt Tübingen hinreichend gedeckt. Es besteht daher kein Bedarf für weitere Einzelhandels-Großobjekte. Durch die Zulassung weiterer Großmärkte würde vielmehr die Bedarfssituation erheblich überzogen werden. Dies ist durch das Kaufkraftgutachten "Zur Frage neuer Einkaufszentren in Tübingen" eindeutig belegt worden. Dabei ist insbesondere auf die - bei weiterer Ansiedlung von Verbrauchermärkten - dann zu erwartende negative Entwicklung der Einzelhandelsgeschäfte im Stadtzentrum hingewiesen worden. Ein weiterer entscheidender öffentlicher Belang, der gegen eine Ansiedlung von Verbrauchermärkten im Industriegebiet "Unterer Wert" spricht, ist durch die Verkehrsbelastung gegeben, die durch Verbrauchermärkte zwangsläufig entstehen würde und die sowohl für die Verkehrssicherheit als auch für die mittelbar beeinträchtigten Wohngebiete nicht zu verantworten wäre. Durch einen Verbrauchermarkt muß - verursacht durch den häufigen Käuferwechsel auf dem zugehörigen Parkplatz - mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und Fahrzeugstau in der Bismarckstraße gerechnet werden, wodurch besonders im Bereich der Einmündung der Bismarckstraße in die Friedrichstraße die in den Stoßzeiten bereits untragbare Verkehrssituation noch weiter verschlechtert und auch für die Anlieger der Bismarckstraße unzumutbar werden würde.

Zusammenfassend kann damit gesagt werden, daß städtebauliche Gründe eine Beschränkung der Verbrauchermärkte in dem betreffenden Gebiet geradezu fordern und daß dabei die öffentlichen Belange so schwerwiegend sind, daß demgegenüber die privaten Belange Einzelner, die Interesse an der Einrichtung eines Verbrauchermarktes haben, zurückstehen müssen.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Zur Durchsetzung der o.g. Zielvorstellung soll durch Satzungsbeschluß bestimmt werden, daß für die o.g. Bebauungspläne die Bau-nutzung in der neueren Fassung vom 26.11.1968 gilt. Gleichzeitig wird im Sinne einer Gliederung der Industriegebiete der Stadt für den Bereich dieses Bebauungsplanes festgesetzt, daß Verbrauchermärkte und entsprechende Einrichtungen ab einer Größe von 500 m² Verkaufs-

...

nutzfläche unzulässig sind.

5. Bauordnungsrechtliche Vorschriften


Als weitere Ergänzung der Bebauungspläne, die sowohl im Zusammenhang mit dem geplanten Verbrauchermarkt als auch mit bisher aufgetretenen Baurechtsfällen zu sehen ist, wird für die o. g. Bebauungspläne eine Festsetzung über die Gestaltung von Werbeanlagen aufgenommen. Damit sollen die bisher relativ zurückhaltend gestalteten Werbeanlagen im Industriegebiet "Unterer Wert" baurechtlich fixiert und auch für die Zukunft als Maßstab beibehalten werden. Ohne diese vorgeschlagene rechtliche Bindung könnten in dem ausgewiesenen Industriegebiet Werbeanlagen wesentlich größeren Ausmaßes als sie bis jetzt vorhanden sind nicht verhindert werden.

6. Kosten

Durch die Planänderung entstehen der Gemeinde keine Kosten. Bei der geplanten Beschränkung der baulichen Nutzung treten keine Entschädigungsansprüche auf. Die Auffassung läßt sich damit begründen, daß der Verkehrswert der Baugrundstücke im Plangebiet vor der Bebauungsplanänderung nicht höher war als nach der Bebauungsplanänderung. Eine Bodenwertminderung tritt auf keinen Fall ein aufgrund von spekulativen Erwartungen oder durch falsche Beurteilung der Marktsituation. Im übrigen ist durch die Novelle zum Bundesbaugesetz dem Gedanken der Sozialbindung des Eigentums stärker Beachtung gegeben, sodaß künftig, selbst bei Herabzonung eines Baugebietes, ein Planungsschaden weit schwieriger den Gemeinden in Rechnung gestellt werden kann als es die bisherige Regelung erlaubt hat.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Durch die Planänderung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.



Fromm