

## Beschlussvorlage

zur Kenntnis im **Ortsbeirat Südstadt**  
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**  
zur Behandlung im **Gemeinderat**

---

**Betreff:** **Bebauungsplan "Zwischen Neckarsulmer Straße und  
Düsseldorfer Straße" mit örtlichen Bauvorschriften in  
Tübingen; Aufstellungsbeschluss und Beschluss über das  
frühzeitige Beteiligungsverfahren**

Bezug:

Anlagen: Anlage 1 Geltungsbereich Bebauungsplan

---

## Beschlussantrag:

1. Für den in Anlage 1 dargestellten räumlichen Geltungsbereich wird nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan „Zwischen Neckarsulmer Straße und Düsseldorfer Straße“ aufgestellt.
2. Der Gemeinderat stimmt den unter Punkt 2 dargelegten Änderungen der Art der baulichen Nutzung als Grundlage für die Neuausrichtung der Planungsziele grundsätzlich zu.
3. 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.

## Finanzielle Auswirkungen

Der Beschluss hat keine finanziellen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

## Begründung:

## 1. Anlass / Problemstellung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen folgende Ziele erreicht werden:

- A. Das Planungsrecht soll an die tatsächliche Entwicklung des Gebietes angepasst werden und die zukünftigen städtebaulichen Ziele, insbesondere die Art der baulichen Nutzung, wiedergeben.
- B. Es soll Planungsrecht, für mehrere bereits eingereichte Bauvorhaben, mit gewerbegebietstypischen Nutzungen, geschaffen werden.
- C. Das Gebiet wurde seit den 1960er Jahren mehrfach überplant, was zu einer Unübersichtlichkeit in Bezug auf das aktuell geltende Planungsrecht führt. Dies soll bereinigt werden.

### Zu A: Tatsächliche Entwicklung des Gebietes

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung (Industriegebiet) des Bebauungsplanes „Bismarck- Düsseldorf- Schaffhausen Brückenstraße“ entspricht nicht den tatsächlichen Verhältnissen vor Ort (Gewerbegebiet). Nach § 9 BauNVO dienen Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten auf Grund ihrer Emissionen wie Lärm, Luftschadstoffe, Staub und Gerüche unzulässig sind. Bei den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden bestehenden Betrieben handelt es sich nicht um industriegebietstypische Nutzungen.

Es ist erkennbar, dass sich diese Entwicklung nicht mehr umkehren wird. Die heutigen kleinteiligen Parzellenstrukturen im Plangebiet sowie die derzeit zur Genehmigung eingereichten Bauanträge zeigen eine Nachfrage an Gewerbeflächen auf.

Keine Änderung hingegen soll der sich westlich an die Neckarsulmer Straße anschließende Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bismarck- Düsseldorf- Schaffhausen Brückenstraße“ erfahren. Hier befindet sich die Firma Rösch Fashion GmbH & Co. KG, die auf Grund ihrer betrieblichen Anforderungen keine Einschränkung durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes erfahren soll.

### Zu B: Eingereichte Bauvorhaben

Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für mehrere geplante Bauvorhaben und bauliche Erweiterungen in diesem Bereich geschaffen werden. Dies betrifft unter anderem den Erweiterungsbau Art 28 mit Museum Rizzi in der Schaffhausenstraße 123, den „Grünen Turm“ von meleo e.K. in der Düsseldorfstraße und einen Neubau anstelle des bestehenden Bowlingcenters in der Bismarckstraße 128 von der River Side Bowling GmbH.

Die Art 28 GmbH & Co. KG hat ihren Firmensitz im Industriegebiet „Unterer Wert“ in Tübingen. Im Rahmen ihrer vielfältigen Tätigkeiten als Kunstverlag, Kunstgroßhandel und Galerie werden dort derzeit auf 2.200 m<sup>2</sup> von 14 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Kunstwerke produziert, gerahmt, ausgestellt, verkauft und versendet. Nun möchte der Kunstverlag Art 28 nach Jahren externer Kunstausstellungen Ausstellungsräume an seinem Standort schaffen, die auch zur Adresse für ein externes Publikum werden sollen. Gleichzeitig ist es notwendig, das Bestandsgebäude in der Schaffhausenstraße / Ecke Stuttgarter Straße um Lager- und Verwaltungsflächen zu erweitern. Nach der Betrachtung von zwei Entwurfsalternativen entschied sich die Bauherrschaft für eine Aufstockung des Bestands und gegen die Überbauung einer benachbarten Flächenreserve. Die Verwaltung, wie auch der Gestaltungsbeirat begrüßt die grundsätzliche Entscheidung, das Gebiet um eine kulturelle, museale Nutzung zu bereichern, aber auch ohne zusätzlichen Flächenverbrauch diese Maßnahme zu planen. Auch die Haltung des Entwurfes, mit einer Aufstockung eine sichtbare Adresse im Gebiet zu schaffen, wird begrüßt.

Der „Grüne Turm“ von meleo e.K. soll in der Düsseldorfer Straße Verwaltungsflächen für den Zoll schaffen. Der Neubau soll über 8 Geschosse verfügen und in Holzbauweise errichtet werden. Anschließend ist geplant, dass der Zoll die Räumlichkeiten mietet.

Das bestehende stark sanierungsbedürftige Bowlingcenter in der Bismarckstraße 128 soll durch einen Neubau ersetzt werden. Wie im gesamten Plangebiet sollen auch dort ausschließlich Betriebsleite r- wohnungen zulässig sein.

Alle drei beschriebenen Bauvorhaben sind gewerbegebietstypische Nutzungen die in einem Industriegebiet nicht zulässig wären, jedoch von der städtebaulichen Entwicklung wünschenswert sind.

#### Zu C: Geltungsbereiche älterer Bebauungspläne

Für das gesamte Plangebiet gelten folgende Bebauungspläne ganz oder teilweise:

- „Schaffhausenstraße“ (Nr. 108), rechtsverbindlich seit 25.03.1958
- „Bismarck Schaffhausenstraße (Unterer Wert)“ (Nr. 131), rechtsverbindlich seit 27.07.1959
- „Bismarck - Schaffhausenstraße“ (Nr. 161), rechtsverbindlich seit 24.02.1961
- „Bismarck - Schaffhausenstraße (Unterer Wert“ (Nr. 189), rechtsverbindlich seit 22.02.1962
- „Bismarck- Düsseldorfer- Schaffhausen Brückenstraße“ (Nr. 240), rechtsverbindlich seit 25.05.1965
- „Änderung Bismarck- Düsseldorfer- Schaffhausen Brückenstraße“ (Nr. 252), rechtsverbindlich seit 07.12.1965
- „Bismarck- Düsseldorfer- Schaffhausen Brückenstraße“ (Nr. 240/1), rechtsverbindlich seit 09.01.1979

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes "Zwischen Neckarsulmer Straße und Düsseldorfer Straße" werden die oben genannten rechtsgültigen Bebauungspläne ganz oder teilweise überlagert. Die Festsetzungen dieser Bebauungspläne sind für den Planbereich damit nicht mehr anzuwenden.

## **2. Sachstand**

### Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das ca. 13,3 ha große Plangebiet liegt im Südosten des Stadtgebiets und ist Teil des Industriegebietes Unterer Wert zwischen B27 und Neckar. Es wird begrenzt durch die Bismarckstraße im Norden, die Düsseldorfer Straße im Osten, die Schaffhausenstraße im Süden und die Neckarsulmer Straße im Westen.

Es handelt sich um ein weitgehend bebautes Gebiet. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich vorrangig gewerbliche (nicht industriegebietstypische) Nutzungen. Des Weiteren befindet sich mit dem Bowlingcenter eine Sportstätte im Plangebiet.

### Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Da die Grundzüge der Planung des ursprünglichen Bebauungsplanes durch diese Neuaufstellung berührt werden, ist ein Verfahren nach § 13 BauGB nicht möglich. Auch das Verfahren nach § 13a BauGB ist nicht anwendbar, da die gesamte zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO mit ca. 86.900 m<sup>2</sup> überschritten wird.

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Tübingen – Reutlingen ist das Plangebiet vollständig als "gewerbliche Baufläche" dargestellt. Die vorliegende Planung entspricht damit dem FNP.

### Zukünftige Art der baulichen Nutzung

Vor diesem Hintergrund sollen insbesondere folgende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen werden:

Gewerbegebiet gem. § 8 in Verbindung mit § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO

Im Gewerbegebiet sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts, Büro und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke.

Im Gewerbegebiet sind ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumas- se untergeordnet sind
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Tankstellen

Im Gewerbegebiet sind nicht zulässig:

- Spielhallen und Wettbüros
- Bordelle oder bordellartige Betriebe
- Vergnügungsstätten
- Hotels und Beherbergungsbetriebe sowie Gebäude in denen zeitweise gewohnt wird oder die wohnähnlich genutzt werden (Boarding- Houses, Apart-Hotels, Ferienwohnungen)

Einzelhandel:

- Einzelhandel soll im Plangebiet zukünftig entsprechend der Steuerungsleitsätze des beschlos- senen Einzelhandelskonzepts der Stadt Tübingen ausgeschlossen sein. Dies betrifft den ze n- trenrelevanten sowie den nichtzentrenrelevanten Einzelhandel.
- Vorhandene und genehmigte Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet erhalten Bestandsschutz. Deren Bestand wird erhoben, so dass vorhandene Betriebe weiterhin am Standort gesichert sind.
- Ausnahmsweise kann der Verkauf von Kunstgegenständen auf maximal 400 qm Verkaufsfl ä- che zugelassen werden. Von diesen 400 qm können auf maximal 100 qm Artikel, die in un- mittelbarem inhaltlichen Zusammenhang mit diesen Kunstgegenständen stehen (sogenan n- ter Museumsshop) zugelassen werden.

### **3. Vorschlag der Verwaltung**

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschluss zu folgen, um den bereits eingetretenen städtebaulichen Veränderungen im Gebiet Rechnung zu tragen und laufende Bauanträge genehmigen zu können.

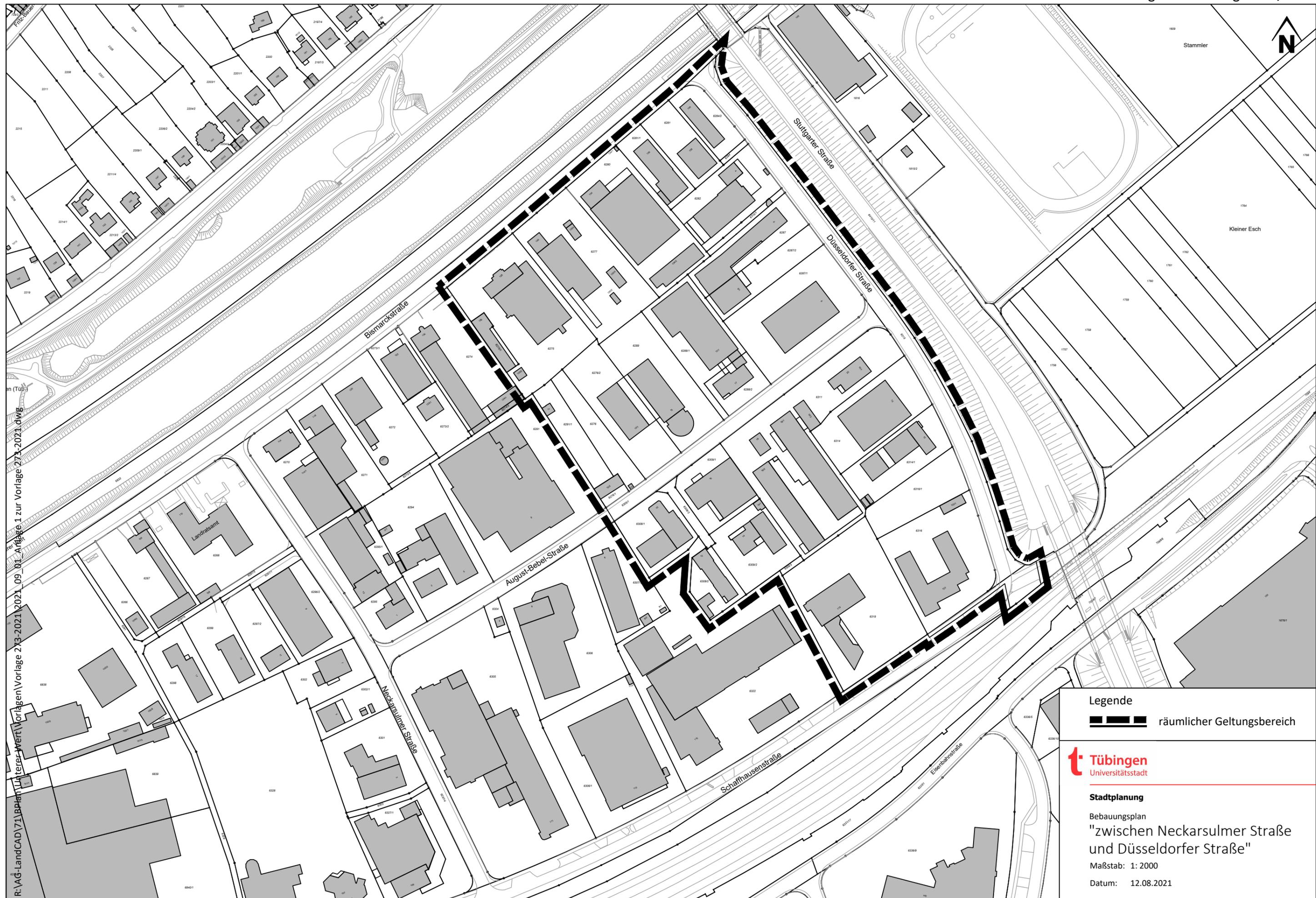
### **4. Lösungsvarianten**

Die Verwaltung sieht grundsätzlich keine Alternative zur Aufstellung eines Bebauungsplans, da nur so eine geordnete städtebauliche Entwicklung möglich ist.

## **5. Klimarelevanz**

Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden klimaschützende Festsetzungen entwickelt.

### **Ergänzende Informationen**



R:\AG-LandCAD\71\BPlan Untertier Wert Vorlagen\Vorlage 273-2021\_09\_01\_Anlage 1 zur Vorlage 273-2021.dwg

Legende  
 räumlicher Geltungsbereich



Stadtplanung  
Bebauungsplan  
"zwischen Neckarsulmer Straße  
und Düsseldorfstraße"  
Maßstab: 1: 2000  
Datum: 12.08.2021