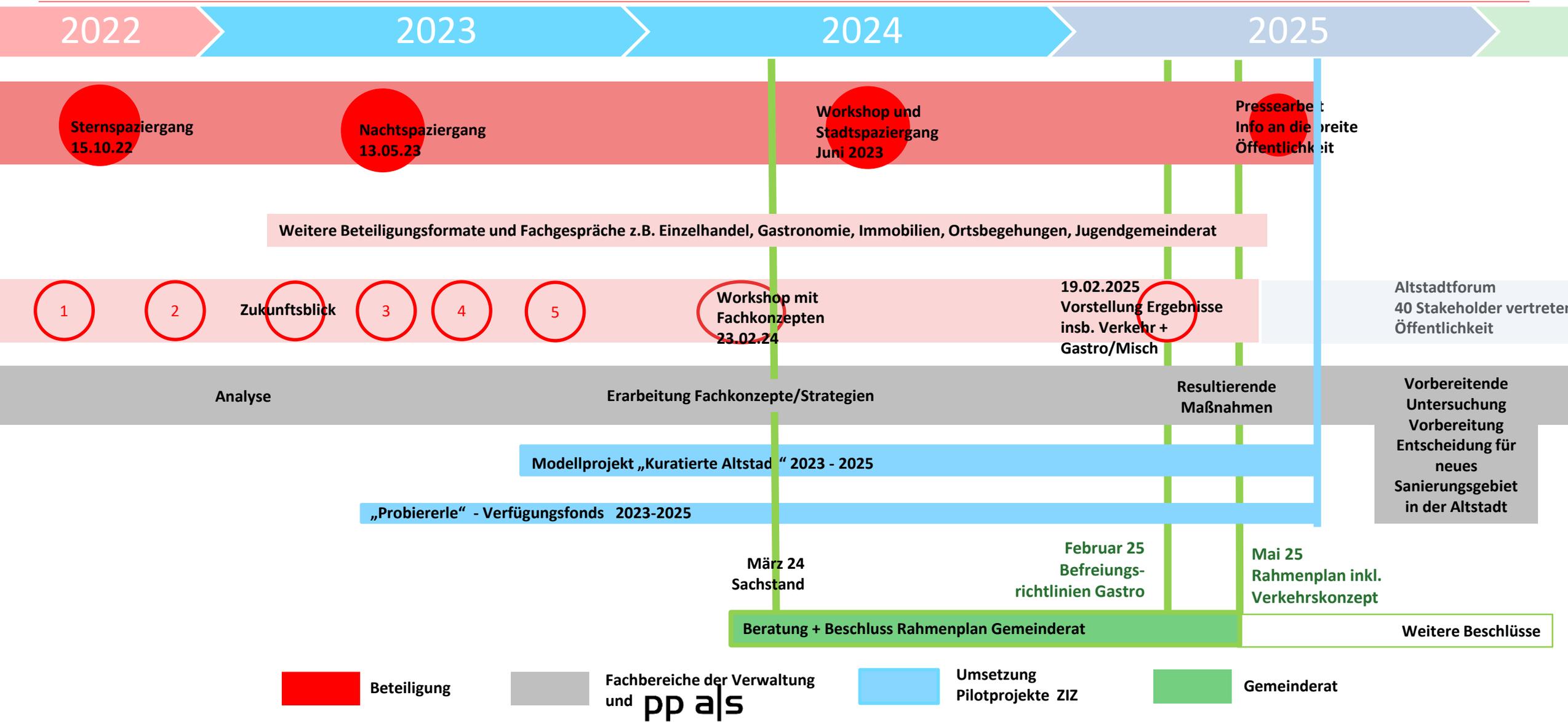


7. Altstadtforum 19.02.2025



- **Begrüßung**
Cord Soehlke
- **Wo stehen wir im Prozess**
Barbara Landwehr
- **Bebauungsplan „Altstadtgebiet“ Ergebnisse der AG und Beschlussvorlage 22/2025**
Barbara Landwehr und Frauke Brüggemann
- **Verkehrskonzept Altstadt, Weiterentwicklungen seit Sommer 2024**
Daniel Hammer
- **Ausblick**
Cord Soehlke



Zulassungspraxis für Gastronomie- und Mischbetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Altstadtgebiet“

Vorlage 22/2025

Einzelhandelsentwicklung Tübingen

- Hohe **Leerstandsgefahr** und Gefahr für Downgrading
- Filialisten stark von Krisen betroffen; **Nachfolgeproblematik** bei inhabergeführten Geschäfte
- Arbeitskräftemangel: Fachkräfte+ (studentische) Aushilfen
- **Z.T. kritisches Mietniveau;**
Defizite bei Flächenzustand und Flächenzuschnitt



- **Besuchsgründe vielfältiger** und höherer Stellenwert
→ **Aufenthalt im öffentlichen Raum + Treffen von Freunden**
→ **Tourismus als Frequenz- und Umsatzbringer**
- **Starke Nachfrage Mischkonzepte** (Kombination aus Warenverkauf und Speisenzubereitung/Ausschank/Verzehr)

Trends und Herausforderungen Gastronomie

- **Imbisse** stark nachgefragt
Normalität Verzehr auf der Straße/unterwegs
- Insbesondere **Speisegastronomie** stark unter Druck, da sehr **kleine Betriebsgrößen** (Durchschnitt ca. 75 qm)
- Bebauungsplan als **Hemmnis für Veränderungen**
- **Ungerechtigkeiten** zwischen Gastrobetrieben und Mischbetrieben (Toiletten und Stellplatznachweis)



Bebauungsplan „Altstadtgebiet“ vom 08.05.1989

• **Wesentliche Inhalte:**

- keine neue Gaststätten oder Erweiterungen bestehender Gaststätten im Geltungsbereich gegenüber 1989; Definition Gaststätte gemäß Gaststättenrecht 1970

1989: 59 Konzessionen

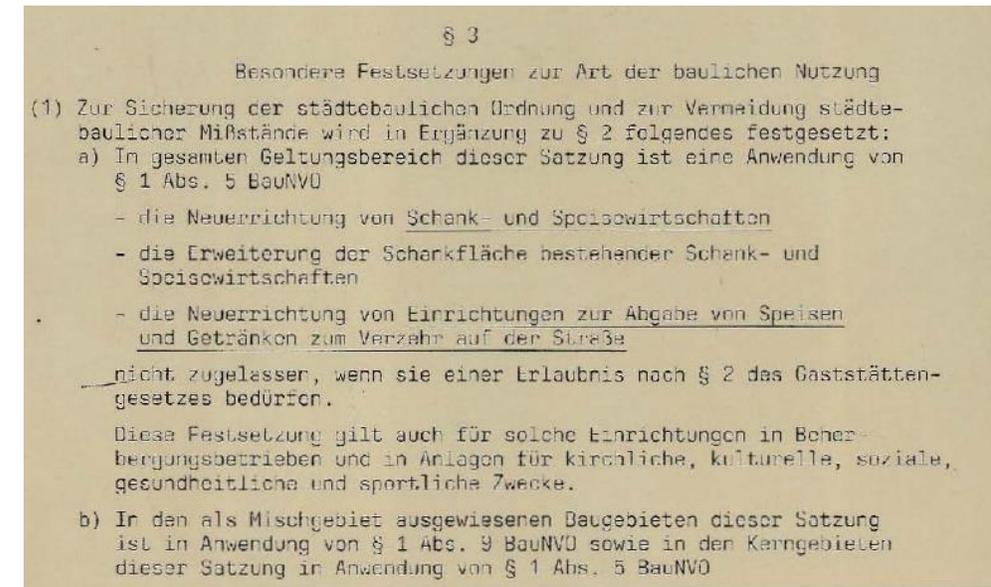
2024: 52 Konzessionen

• **Ziele und Begründung:**

- Schutz des Wohnens und des Einzelhandels in der Altstadt,
- Erhalt der Nutzungsvielfalt und der kleinteiligen Mischung
- Schutz vor Imbissen und Ketten (z.B. McDonalds)

• **Folgen:**

- neue Gastronomiekonzepte kaum möglich
- Mischkonzepte nur restriktiv möglich



Beurteilung zu Bebauungsplan

Einschätzung Planungsjurist:

- **Bebauungsplan ist wirksam**
- **Bebauungsplan hat Spielräume** für veränderte Zulassungspraxis; Ziele des bestehenden Planungsrechts (Nutzungsmischung,...) können bewahrt werden.



Anforderungen von Handel+Gastronomie

- **Bisherige Zulassungspraxis** und bisherige Sondernutzungsregelungen genügen **nicht mehr den Anforderungen von Handel und Gastronomie**
- **Grundsätzlichen Ziele des bestehenden Planungsrechts** (Erhaltung Nutzungsmischung, Schutz des Einzelhandels, Schutz des Wohnens,...) haben weiter Berechtigung und werden von Handel und Gastronomie getragen

Handlungsoptionen

1) Beibehaltung bisheriger Zulassungspraxis

2) Neuer B-Plan Konsequenz: ohne Steuerungsmöglichkeiten Gastro/EZH/Gewerbe/Mischkonzepte

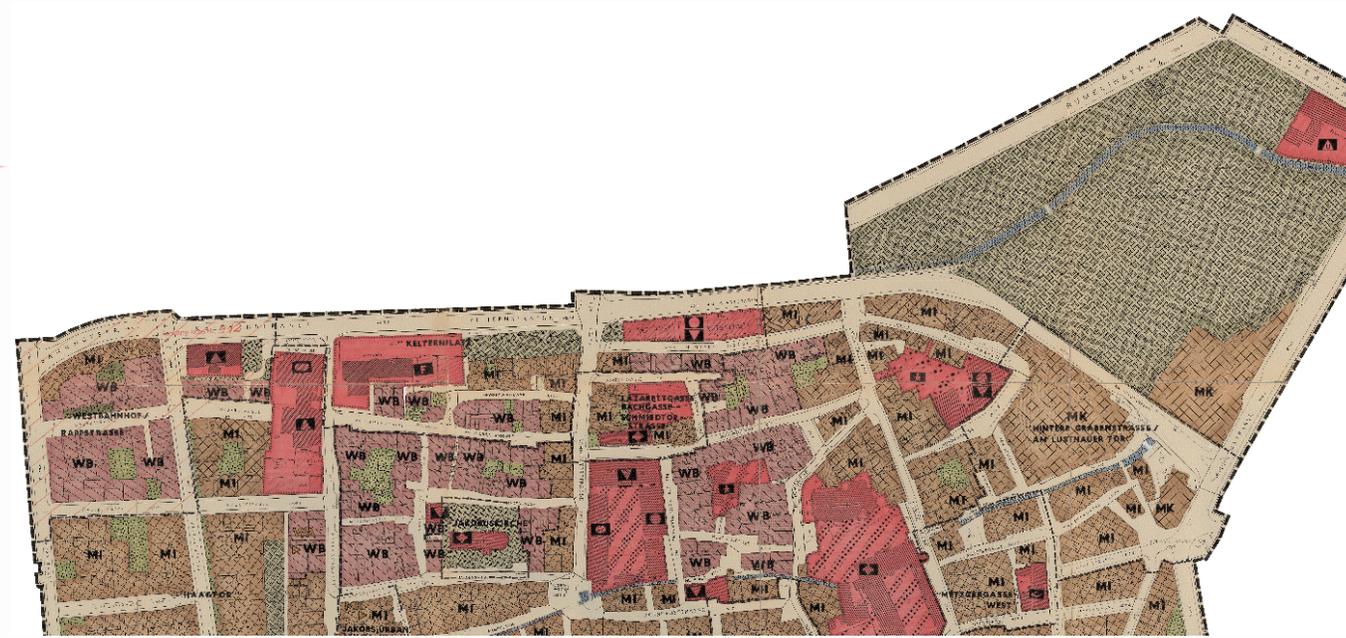
3) Beibehaltung B-Plan mit neuer Zulassungspraxis

Mischkonzepte auch bei bestimmten Conceptstores ermöglichen.

Flächenerweiterung von Gastronomien ermöglichen

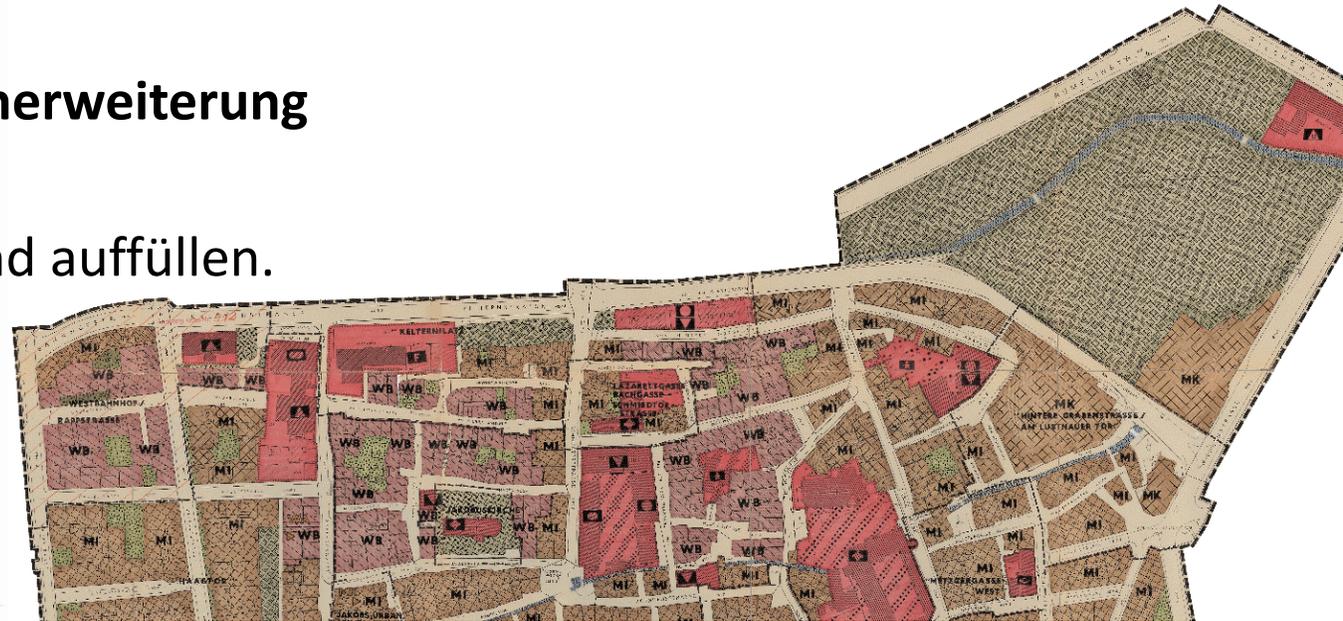
Vergabe von Konzessionen bis zu Stand 1989

Zusätzlich: Ideen für Toilettengerechtigkeit (Gastro/Mischbetriebe) entwickeln



Zielstellungen aus Altstadtforum „Altstadtrahmenplan“ Arbeitsgruppe Verwaltung + HGV+DEHOGA

- **Votum für Beibehaltung B-Plan mit neuer Zulassungspraxis**
- Mischkonzepte auch bei bestimmten **Conceptstores ermöglichen**
- Mehr Flexibilität für **Gastronomien bei Flächenerweiterung**
- **Anzahl der Konzessionen** auf historischen Stand auffüllen.
- Verbesserung der **Toilettensituation**



Erweiterung der Zulassungspraxis für Mischbetriebe

Mischnutzung aus
Lebensmitteleinzelhandel, Non-food Einzelhandel/ Dienstleistungen und Gastroanteil

- Gesamteindruck des Ladengeschäfts prägendes Lebensmitteleinzelhandels-Angebot
- Mindestuntergrenze für prägendes Lebensmitteleinzelhandels-Angebot 30 % der Gesamtfläche
- Die Höchstgrenze Gastroanteil 30 % der Gesamtfläche (bei Lebensmittelhandwerk +Produktion)
- 40% der Fläche können für das Angebot von Non-Food Einzelhandelsprodukten oder/ und Dienstleistungen genutzt werden
- Beschränkung Gastroanteil mit Sitzplätzen auf maximal 20 Uhr

Erweiterung der Zulassungspraxis für Mischbetriebe

Beispiel 1: Ladenfläche insgesamt 60qm

- Min 42 qm Waren oder Dienstleistungen Gesamt (= 70% von 60 qm)
 - Davon min 18 qm Lebensmittel (=30% von 60qm)
 - Davon max 24 qm andere Waren- oder Dienstleistungen (=40% von 60 qm)
- Max 18 qm Gastroanteil (30% von 60 qm) mit max. 9 Sitzplätzen (2qm/Sitzplatz)

Beispiel 2: Ladenfläche insgesamt 90qm

- Min 63 qm Waren oder Dienstleistungen Gesamt (= 70% von 90 qm)
 - Davon min 27 qm Lebensmittel (=30% von 90qm)
 - Davon max 36 qm andere Waren- oder Dienstleistungen (=40% von 90 qm)
- Max 27 qm Gastroanteil (30% von 90 qm) mit max. 10 Sitzplätzen

Erweiterung der Zulassungspraxis für Mischbetriebe; Außengastronomie

Heutige Regel für Zulassung

Max. 10 Sitzplätze innen und 5 Sitzplätze außen, keine Toilette

Zukünftige Regel für Zulassung

Max. 10 Sitzplätze innen und max. 10 Sitzplätze außen

- Max. Anzahl außen Handhabung analog Gastronomie wie Innen sofern örtlich möglich
- Über 15 Sitzplätze nur wenn Toilette nachgewiesen

Beispiel 1: Ladenfläche insgesamt 60qm davon
18 qm Gastroanteil mit **9 Sitzplätzen innen,**
1 Toilette, 9 Sitzplätze außen

Beispiel 2: Ladenfläche insgesamt 90qm davon
27 qm Gastroanteil mit **10 Sitzplätzen innen,**
Keine Toilette, 5 Sitzplätze außen

Erweiterung der Zulassungspraxis für Gastronomiebetriebe

Anzahl Betriebe und Flächen Vergleich 1989 und 2024

Jahr	Anzahl Gastrobetriebe etc	Offene Konzessionen	Offene Flächen
1989	59 Gaststätten	0	0
2024	52 Gaststätten	7 Gesamt	Ca. 525 qm Betriebsgröße Durchschnitt 75qm

Erweiterung der Zulassungspraxis für Gastronomiebetriebe

Offen: 7 Konzessionen mit insgesamt 525 qm Fläche

1) Flächenerweiterungen im Bestand ermöglichen

225qm für bestehende Gastronomien für 2 Jahre bereitstellen

Regel: nur direkt an bestehenden Betrieb angrenzend (seitlich oder in 1.OG oder UG)

2) Vergabeverfahren für Neukonzessionen für bis zu 4 Konzessionen

mit maximal insg. 300 qm in Gebietstyp Mischgebiet und Kerngebiet

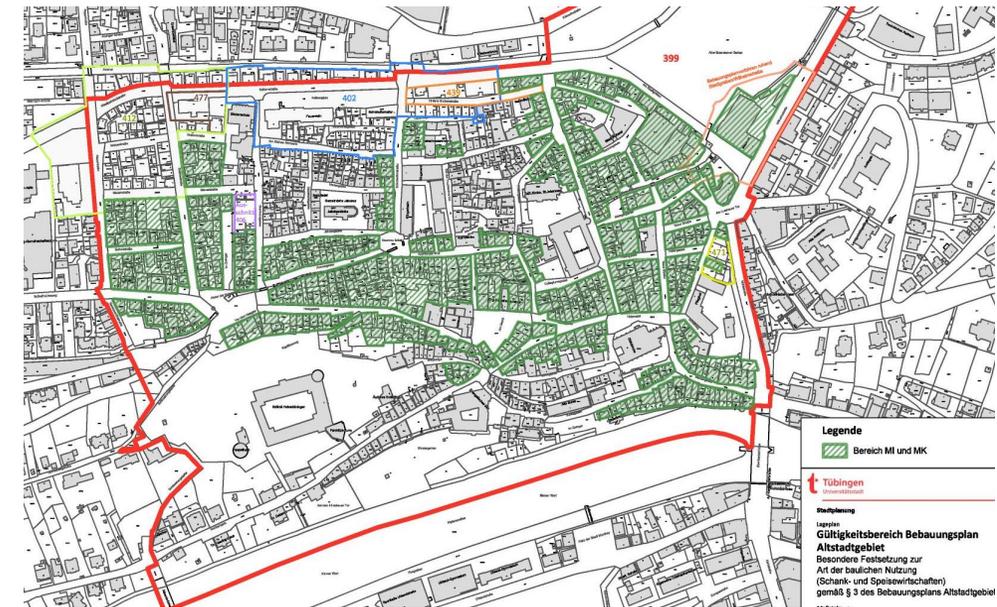
- Bewerbung von neuen Konzepten auf zur Verfügung stehende Flächen

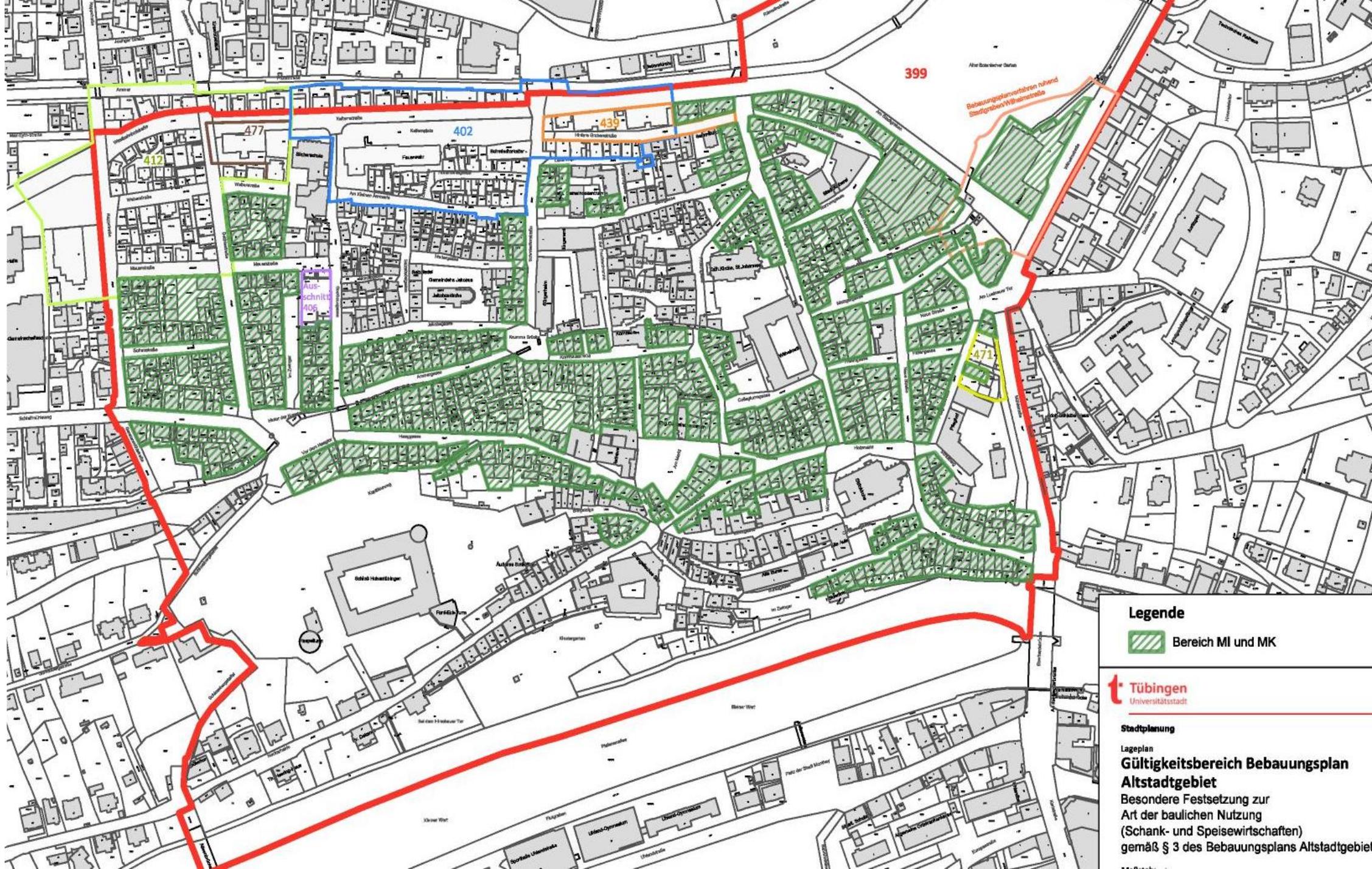
(i.d.R. Umwandlung EZH-Fläche in Gastro)

- Bewerbung von Mischkonzepten zur Entwicklung in Gastro

Erweiterung der Zulassungspraxis für Gastronomiebetriebe

- **Vergabeverfahren** für bis zu 4 Neukonzessionen mit bis zu 300 qm Gastraumfläche
- **Vergabekriterien** werden in bestehender Arbeitsgruppe aufgestellt
- **Ausschreibung** 2. Quartal 2025 vorgesehen
- **Vergabekommission**
unter Beteiligung Gemeinderat
Jugendgemeinderat
Arbeitsgruppe





Legende

 Bereich MI und MK

Stadtplanung

Lageplan

**Gültigkeitsbereich Bebauungsplan
Altstadtgebiet**

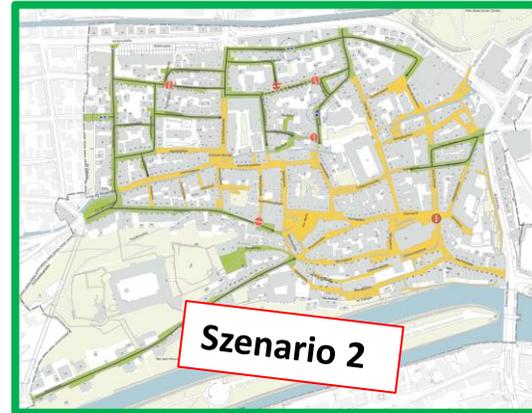
Besondere Festsetzung zur
Art der baulichen Nutzung
(Schank- und Speisewirtschaften)
gemäß § 3 des Bebauungsplans Altstadtgebiet

Beschlussanträge

- 1) Erweiterung Zulassung weiterer Mischbetriebe mit bis zu 40% Non-Food oder Dienstleistungen**
- 2) Neue Mischbetriebe zeitliche Beschränkung auf max. 20 Uhr für Sitzplätze**
- 3) Neue Mischbetriebe Innen max. 10 Sitzplätze, außen max. 10 Sitzplätze, über 15 Sitzplätze ist Toilette nachzuweisen**
- 4) - Bestehende Gastronomiebetriebe: Flächenerweiterung auf insg. 225 qm möglich
- Vergabeverfahren für max. 4 Konzessionen auf max. 300qm**
- 5) Zulassungspraxis erst einmal befristet bis zum 31.3.2027, die bis dahin erteilten Genehmigung gelten unbefristet**

Verkehrskonzept

Ergebnisse Altstadtforum



Szenario 2 weiterverfolgen
Ausweitung der Fußgängerzone
mit bestehenden Regelungen

Keine Angebot an Kurzzeitparkplätzen

Reduzierung Anwohnerparkplätze



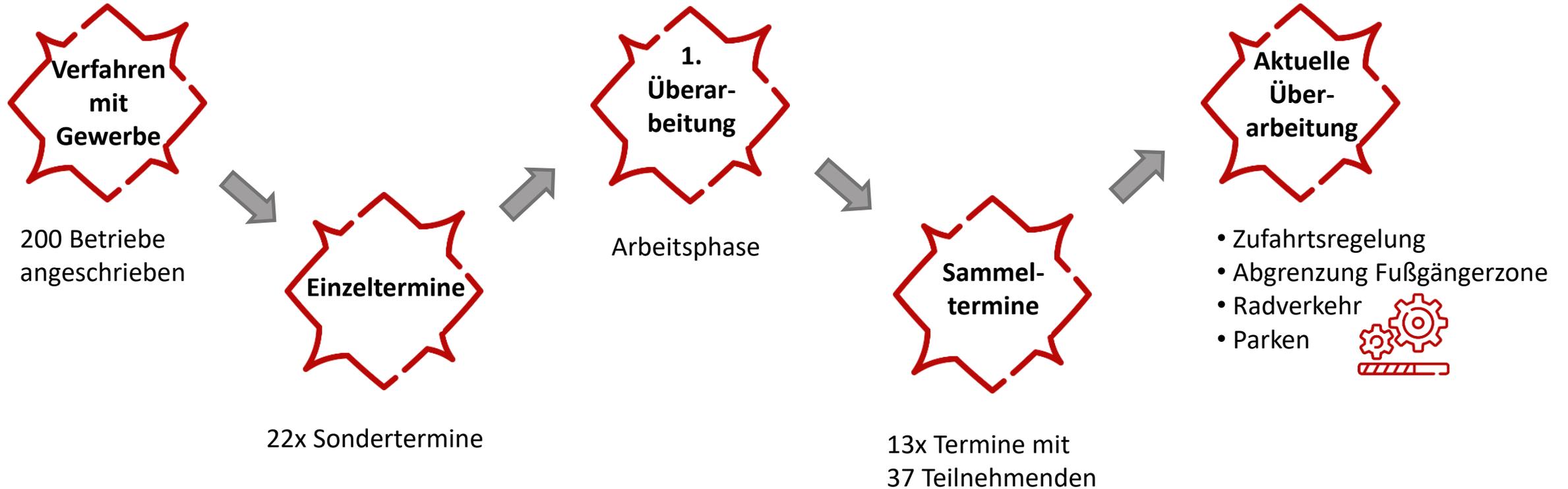
Umgestaltung der Stadteingänge

Radverkehr in der Altstadt erlauben

Lieferverkehr und Erreichbarkeit
sicherstellen

Umlegung der Linie 9

Was ist die vergangenen Monate passiert?



Rückmeldungen von Betrieben

„Es gibt nicht die eine Meinung der Gewerbetreibenden“

Einzeltermine; Szenario 2 (vor der Überarbeitung)

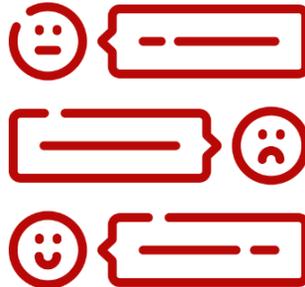
Ungünstiger Zeitpunkt

Vergrößerung FGZ = zusätzliche
Belastung

Bestehende Lieferzeitenregelung
funktioniert nicht mehr

Fußgängerzone grundsätzlich gut

Regelung Ausnahmegenehmigung:
teuer, unflexibel, Bittsteller



Sammeltermine; Nach der Überarbeitung

Überwiegende Zustimmung
zum neuen Vorschlag

2-Zonen Regelung ist ein
Rückschritt und/oder zu
wenig

Kurzzeitparkplätze eher
erhalten

Radverkehr in FGZ eher
kritisch

Aktuelle Überarbeitung - Zufahrtsregelung

Erschließungs- und Wohnbereiche



Fußgängerzone Bereich II (FGZ II)



Fußgängerzone Bereich I (FGZ I)



Aktuelle Beschilderung für die bestehende Fußgängerzone



Aktuelle Überarbeitung - Abgrenzung der Fußgängerzone (FGZ)

**Fußgängerzone
Bereich II (FGZ II)**



Liefer- und
Handwerkerverkehr
Ärzte im Dienst
Pflegedienst
Bewohner, Taxi

Mo-Fr: 6-20 h
Sa u. So/Feiert.: 6-11:30 h
18-20 h

frei

**Fußgängerzone
Bereich I (FGZ I)**

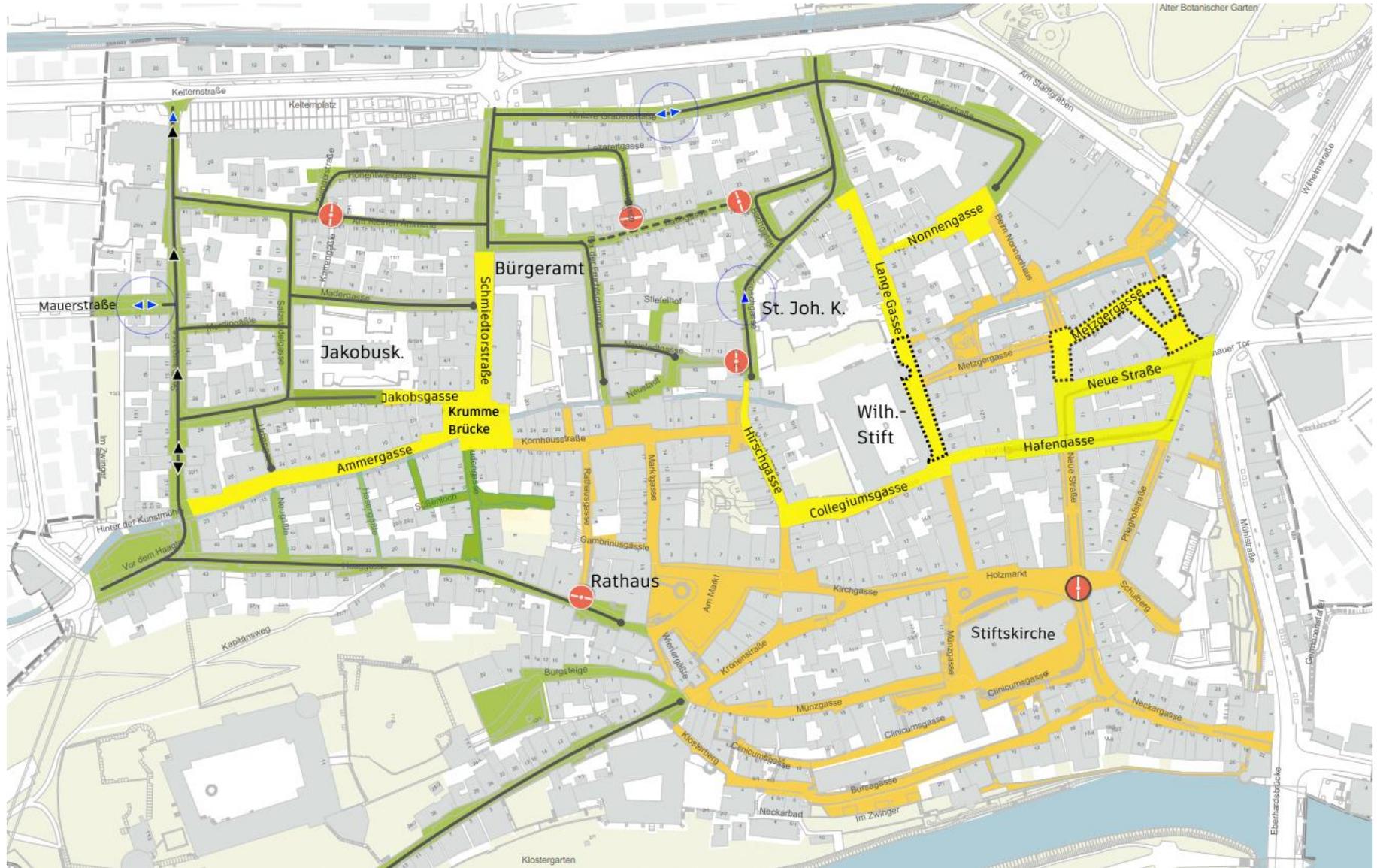


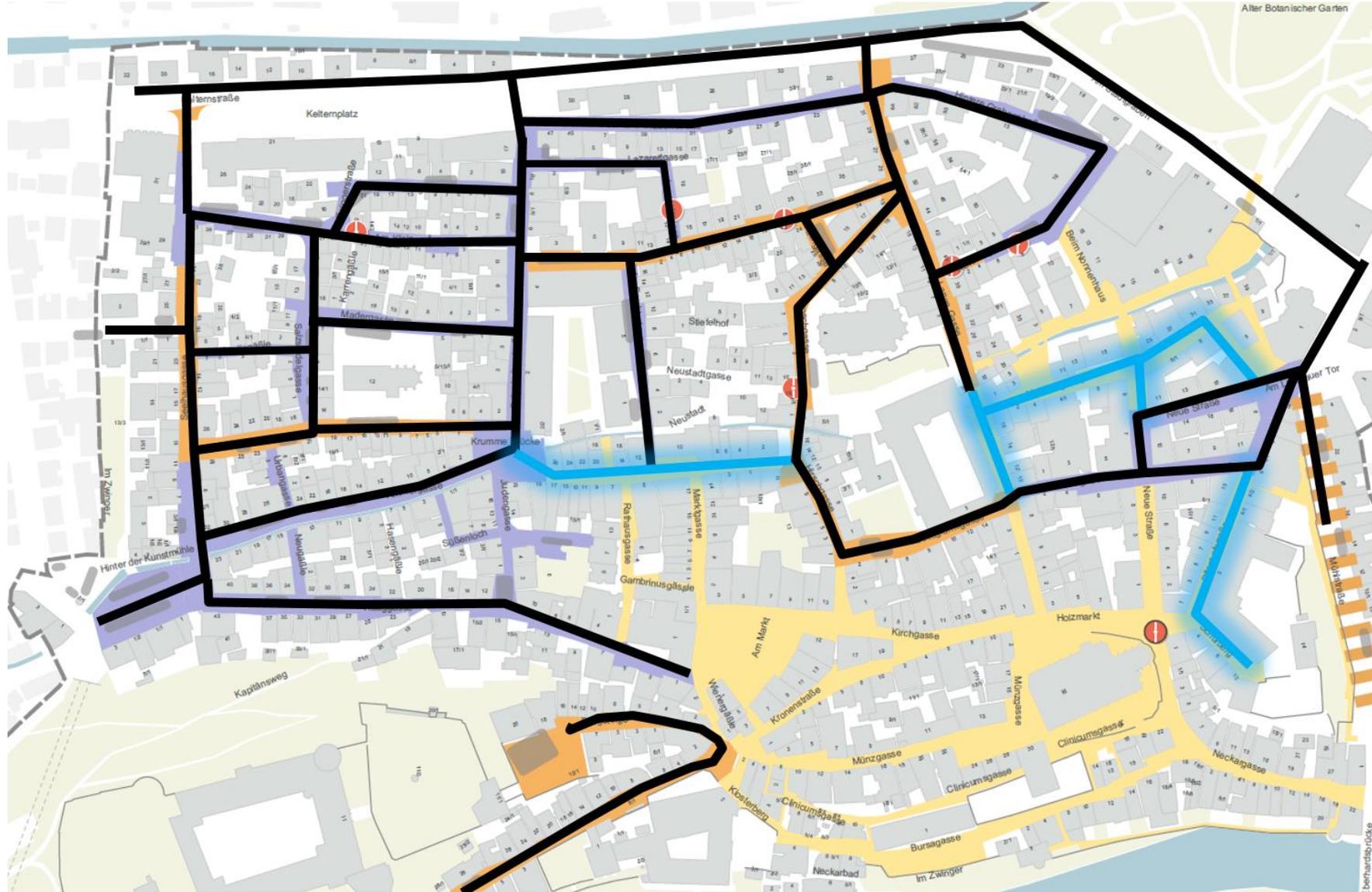
Liefer- und
Handwerkerverkehr
Ärzte im Dienst
Pflegedienst
Bewohner, Taxi

täglich: 6-11:30 h
18-20 h

frei

- FGZ Bestand - Bereich I
- FGZ Entwurf – Bereich II
- Erschließungs- und Wohnbereiche
- Bestehende FGZ
Regelung wie Bereich II





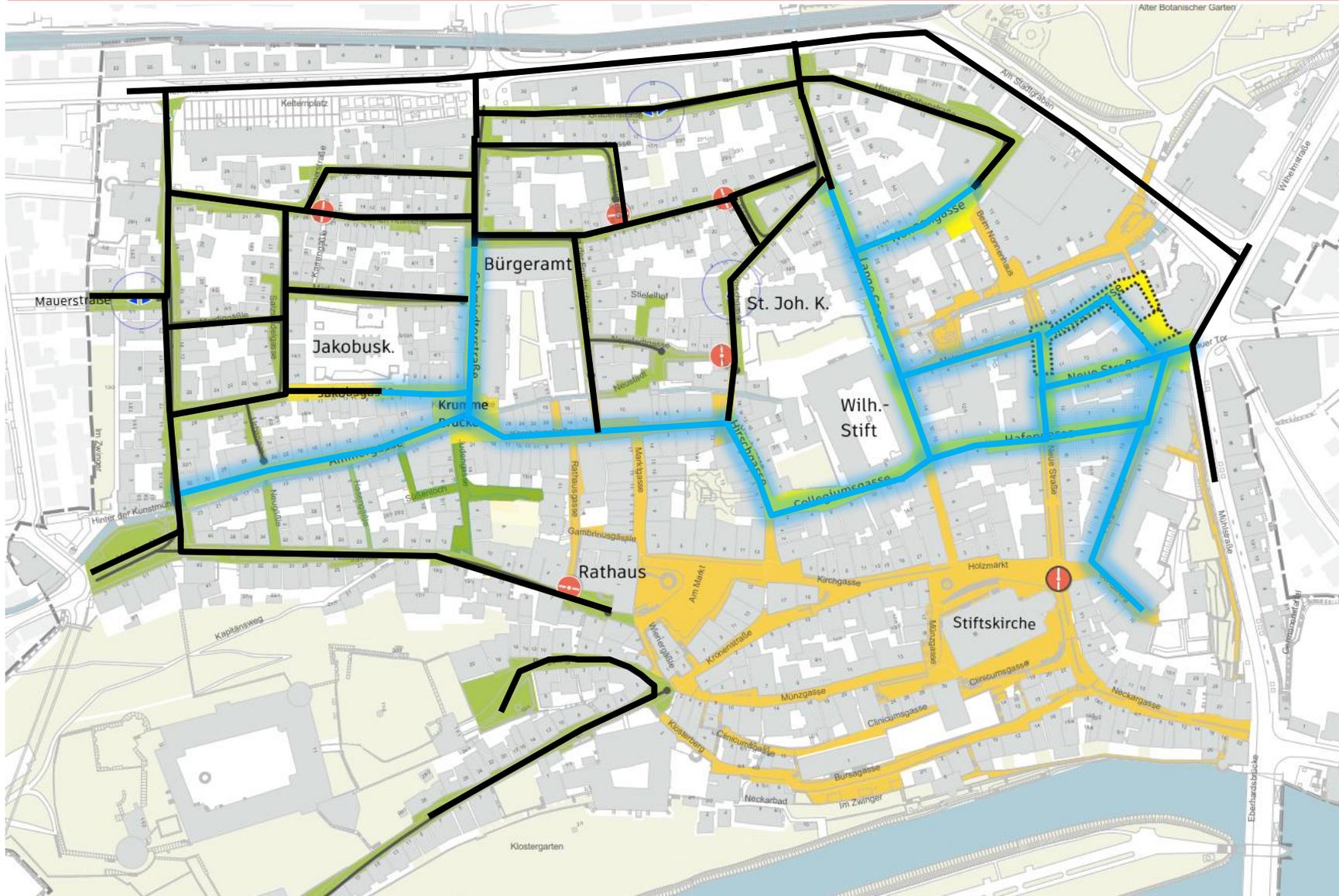
Radverkehr in der Fußgängerzone

Bestand:

- 1200 parkende Räder
- Teilfreigabe der Fußgängerzone
- Lieferverkehr Rad in FGZ nur mit Ausnahmegenehmigung

Radrouten

-  Rad frei in FGZ
-  Radverkehr erlaubt (T10, 30,VB)



Radverkehr in der Fußgängerzone

Freigabe des Radverkehrs in der Fußgängerzone?

Alternativen:

- (1) Freigabe Fußgängerzone-Bereich II + Bereich I (bereits freigegebene Abs.) *Empfehlung*
- 2) Freigabe einer Achse
- 3) Keine Freigabe
- 4) zeitlich beschränkte Freigabe

Radrouten

-  Rad frei in FGZ
-  Radverkehr erlaubt (T10,VB)

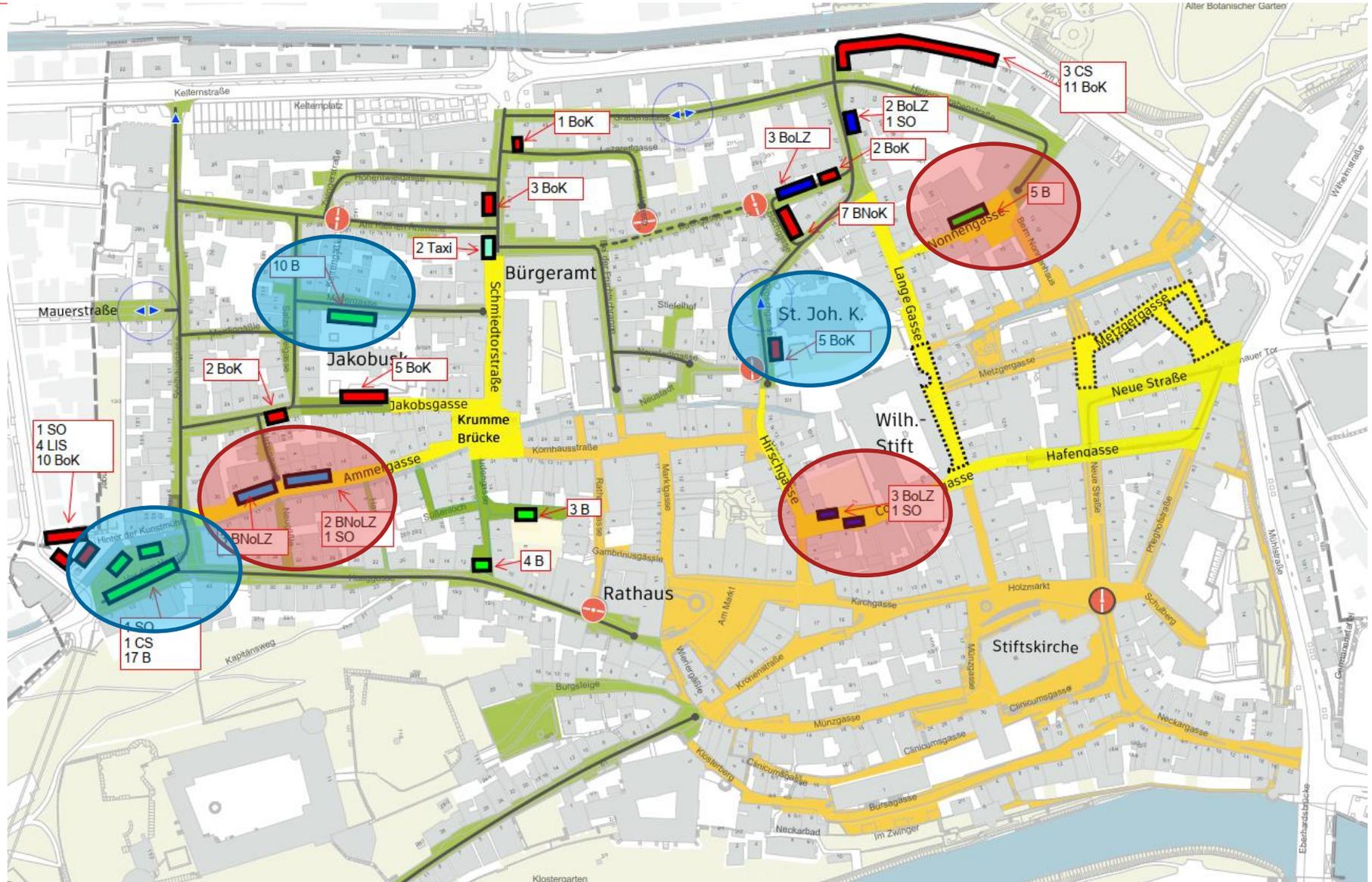
Parken

Entfallende Parkplätze durch Ausweitung FGZ-Bereich II:
= 13 Parkplätze

Entfallende Parkplätze durch Platzumgestaltung
10 B (Jakobuskirche)
17 B (Haagtor; Sommer/Winter)
5 BoK (St. Johannes Kirche)
= 28 Parkplätze

Parkplatztypen

- B = Bewohnerparkplatz
- BoK = Bewohner- o. Kurzzeitparkplatz
- BoK = Bewohnerparkplatz o. Ladezone
- CS = Carsharing
- SO = Sonderparkplatz (Behinterten-P)
- LIS = Parkplatz mit Ladeinfrastruktur



Parken

Umgang mit Kurzzeitparkplätzen in der Altstadt?

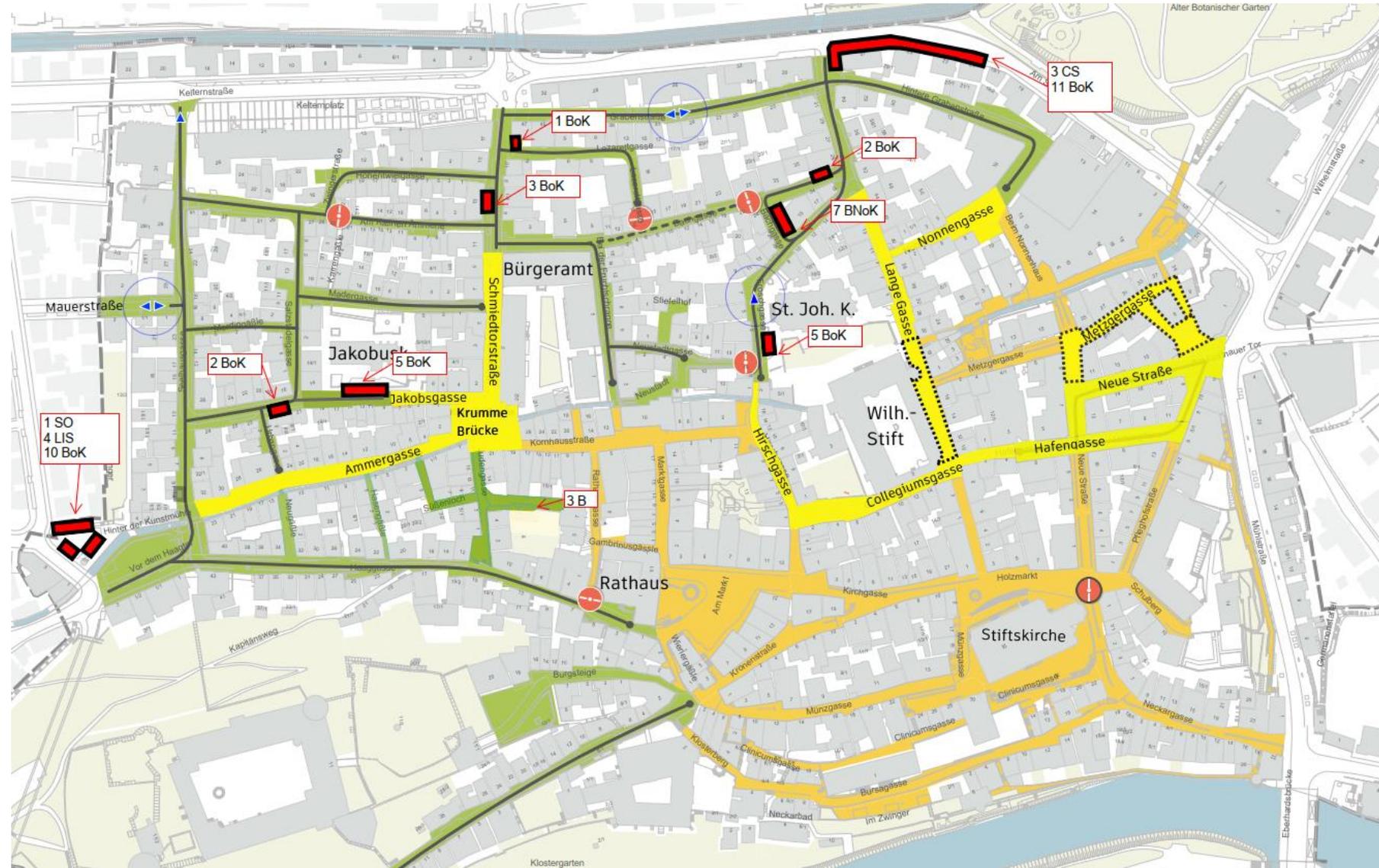
Heutiges Angebot an Kurzzeit-P
= 46 kombinierte
Bewohner- und Kurzeit-Parkplätze

Ziele:

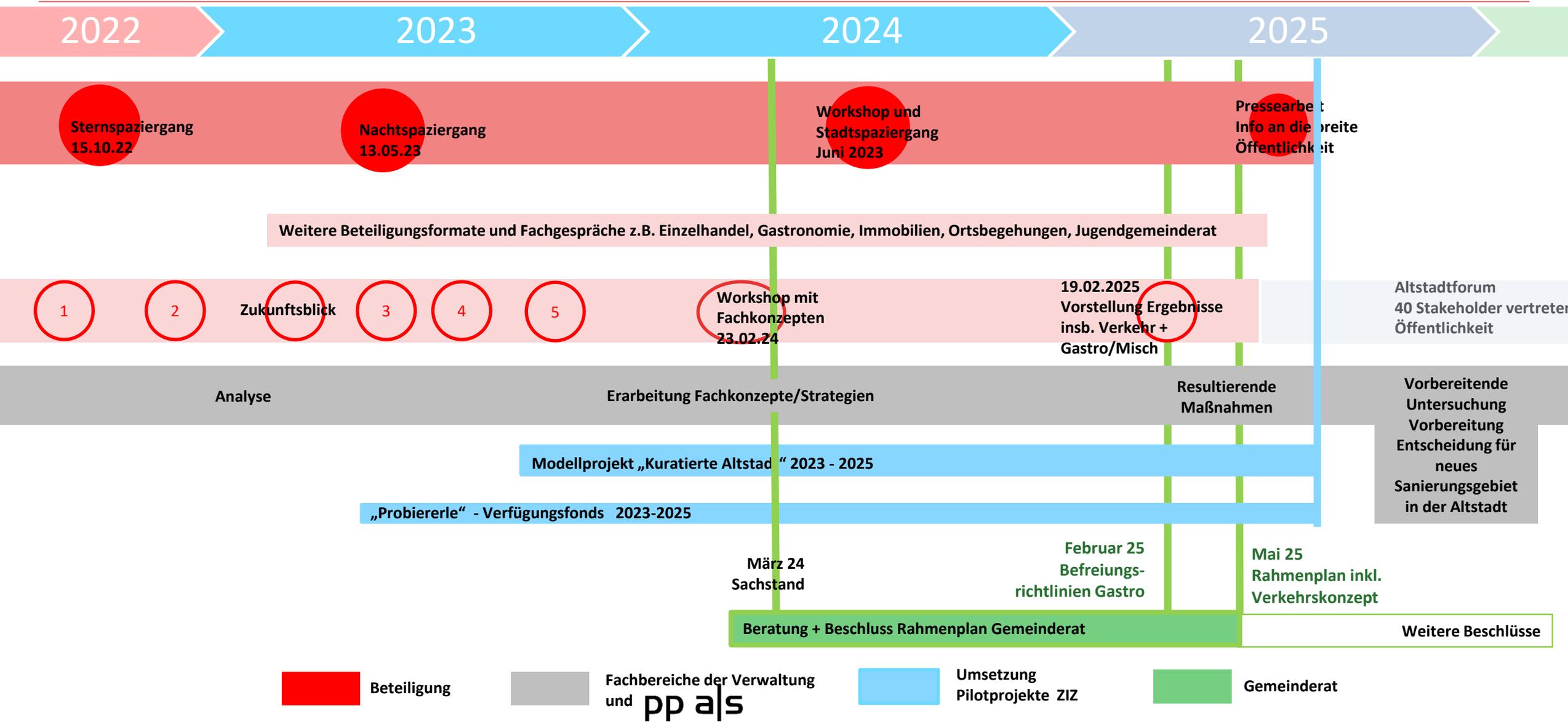
- Erreichbarkeit für Kunden und Besucher, insbesondere für weniger mobile Personen
- Vermeidung Parksuchverkehr
- Eindeutige Regelungen

Alternativen:

- (1) Entfall aller K-P (46x)
- (2) Erhalt aller K-P
- (3) Teilerhalt von K-P



Wie geht es weiter



Herzlichen Dank !