

## **Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan „Südlich der Wohlboldstraße“ in Tübingen - Derendingen**

Die Firma Aldi GmbH & Co. KG hat im westlichen Bereich des derzeitigen Aldi-Marktes auf dem Flst. Nr. 1217/3 eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines eingeschossigen Gebäudes zum Betrieb eines Drogeriemarkts gestellt.

Aus Sicht der Verwaltung trägt die von der Firma Aldi beantragte zentrenrelevante Nutzung zur Verbesserung des Nahversorgungsangebotes in Derendingen bei. Allerdings darf das Vorhaben nicht zu negativen Auswirkungen in der Innenstadt (z. B. dm-Markt im Nonnenhaus) führen.

Wunsch der Verwaltung ist es, das Vorhaben und den Standort insgesamt städtebaulich besser mit dem nördlich angrenzenden „Mühlenviertel“ und dem Ölmühleareal zu verzahnen und einzubinden. Der mit der Bauvoranfrage vorgeschlagene eingeschossige Baukörper würde jedoch die bestehende isolierte städtebauliche Lage des Aldi-Marktes weiter verstärken.

Diese städtebaulichen Zielsetzungen können mit dem geltenden Planungsrecht nicht bzw. nur unzureichend umgesetzt werden. Deshalb wird der Bebauungsplan „Südlich der Wohlboldstraße“ aufgestellt. Um die städtebaulichen und gestalterischen Ziele zu erreichen, schließen die Vertragsparteien

Universitätsstadt Tübingen, Am Markt 1, 72074 Tübingen,  
vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Boris Palmer,  
dieser wiederum vertreten durch Herrn Baubürgermeister Cord Soehlke

- im folgenden **Stadt** genannt -

und

die Firma Aldi GmbH & Co. KG, Riedstraße 8-12, 72631 Aichtal  
vertreten durch ihre Komplementärin Brinkmeier GmbH,  
diese vertreten durch den einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Matthias Brinkmeier  
und den Prokuristen Herrn Lars Podehl

- im folgenden **Vorhabenträger** genannt -

und

die Firma ALDI Grundstücksgesellschaft GmbH & Co. KG, mit Sitz in 45476 Mülheim an der Ruhr,  
Burgstraße 37, vertreten kraft rechtsgeschäftlich erteilter Vollmacht durch Herrn Matthias Brinkmeier

- im folgenden **Eigentümer** genannt -

ergänzend zum Bebauungsplan „Südlich der Wohlboldstraße“ folgenden städtebaulichen Vertrag:

### **§ 1 Beschreibung des Vorhabens**

Der Vorhabenträger möchte im westlichen Teil des dem Eigentümer gehörenden Grundstücks Flst. Nr. 1217/3 in Tübingen – Derendingen ein neues Gebäude errichten. Im Erdgeschoss ist ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 650 m<sup>2</sup> geplant. In den Obergeschossen 1

bis 3 sind ca. 41 Wohnungen für Studierende geplant. Die für das Vorhaben notwendige Parkierung soll auf dem bisherigen Aldi-Parkplatz nachgewiesen werden. Dies erfordert eine Umgestaltung des bisherigen Parkplatzes (vgl. auch Anlage 2). Das Vorhaben sowie die Außenanlagen werden in den Anlagen 1-11 dargestellt.

## **§ 2 Gestaltung der Außenanlagen**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich bei Realisierung des Vorhabens gemäß vorstehendem § 1 dessen Außenanlagen im Grundsatz gemäß Anlage 2 herzustellen. Der Platz im nördlichen Bereich des Drogeriemarkts dient der Öffentlichkeit und ist von Parkierung freizuhalten. Die Außenanlagen sind vor Einreichung des Bauantrags mit der Stadt – Fachabteilung Stadtplanung – im Detail abzustimmen.
- (2) Der mit der Stadt abgestimmte Außenanlagenplan ist dem Baugesuch beizufügen.
- (3) Die Außenanlagen sind bis spätestens 6 Monate nach Fertigstellung des Vorhabens herzustellen. Der Vorhabenträger hat der Stadt einen entsprechenden Nachweis vorzulegen.

## **§ 3 Gestaltung der Gebäudehülle**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei Realisierung des Vorhabens dessen Fassaden gemäß Anlagen 9+10+11 herzustellen und zu gestalten. Die Farbgestaltung, die Materialien sowie die Art der Ausführung von Fassade, Fenstern, von Rollladenkästen, von Brüstungen, Wandfarbe/Putz sowie des Dachrands sind vor Ausführung im Detail auch durch entsprechende Bemusterungen, sofern möglich am Gebäude mit der Stadt – Fachabteilung Stadtplanung – abzustimmen.

## **§ 4 Gehrecht**

Der Eigentümer verpflichtet sich, das im Bebauungsplan „Südlich der Wohlboldstraße“ festgesetzte Gehrecht als Gehrecht für die Allgemeinheit (siehe Anlage 1) unverzüglich nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Grundbuch durch Dienstbarkeit zu sichern. Nach erfolgter Eintragung im Grundbuch ist der Stadt – Fachabteilung Stadtplanung – ein Grundbuchauszug als Nachweis vorzulegen. Die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht verbleibt beim Eigentümer.

## **§ 5 Veräußerung des Grundstücks, Rechtsnachfolge, Wechsel des Vorhabenträgers**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht weiter zu geben. Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrags neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.
- (2) Rechtsnachfolger sind der Stadt durch den Vorhabenträger unverzüglich anzuzeigen.

## **§ 6 Haftungsausschluss**

Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Wohlboldstraße“. Aus diesem Vertrag hat der Vorhabenträger keinen Anspruch auf einen Bebauungsplan mit bestimmtem Inhalt. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans tätigt oder getätigt hat, ist ausgeschlossen.

**§ 7 Schlussbestimmungen**

- (1) Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag wird 2-fach ausgefertigt. Die Stadt erhält 1 Ausfertigung und der Vorhabenträger erhält 1 Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrags nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrags rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

**§ 8 Wirksamwerden**

Der Vertrag wird wirksam wenn alle Vertragsparteien den Vertrag unterzeichnet haben und wenn der Bebauungsplan „Südlich der Wohlboldstraße“ in Kraft tritt bzw. eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

**§ 9 Bestandteile des Vertrags**

Bestandteile des Vertrags sind:

- Entwurf des Bebauungsplanes „Südlich der Wohlboldstraße“ vom 27.03.2013 (Anlage 1)
- Außenanlagenplan vom 01.08.2013 (Anlage 2)
- Grundriss EG vom 01.08.2013 (Anlage 3)
- Grundriss 1. OG vom 01.08.2013 (Anlage 4)
- Grundriss 2. OG vom 01.08.2013 (Anlage 5)
- Grundriss 3. OG vom 01.08.2013 (Anlage 6)
- Dachaufsichtsplan vom 01.08.2013 (Anlage 7)
- Schnitt vom 01.08.2013 (Anlage 8)
- Ansicht Norden und Osten vom 01.08.2013 (Anlage 9)
- Ansicht Süden und Westen vom 01.08.2013 (Anlage 10)
- Brüstungsgeländer vom 01.08.2013 (Anlage 11)

Tübingen, den xx.xx.xxxx (zwischen Planungsausschuss und Satzungsbeschluss)

für die Stadt:

für den Vorhabenträger:

\_\_\_\_\_  
Baubürgermeister Cord Soehlke

\_\_\_\_\_  
Matthias Brinkmeier, Geschäftsführer

\_\_\_\_\_  
Lars Podehl, Prokurist

für den Eigentümer:

\_\_\_\_\_  
Matthias Brinkmeier

Zeichenerklärung

<b>MI</b>	Mischgebiet
Nutzungsschablone	
Baugebiet	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Bauweise	Dachform
Dachform	Dachneigung

Bei den Höhenangaben im zeichnerischen Teil handelt es sich um Tübinger Höhen.  
Tübinger Höhen = Höhe über NN - 115 mm

EFH Erdgeschossfußbodenhöhe

GH max. max. zulässige Gebäudehöhe

FD Flachdach

Baugrenze

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Pflanzgebiet für Bäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Mit Gehrecht zu belastende Fläche

Nebenanlage

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen und Anzahl von Vollgeschossen

zwingende Anzahl der Vollgeschosse

Überflutungslinie HQ 100

Nachrichtlich:

Höhen Randstein unten

Y 332,80

Hinweis:

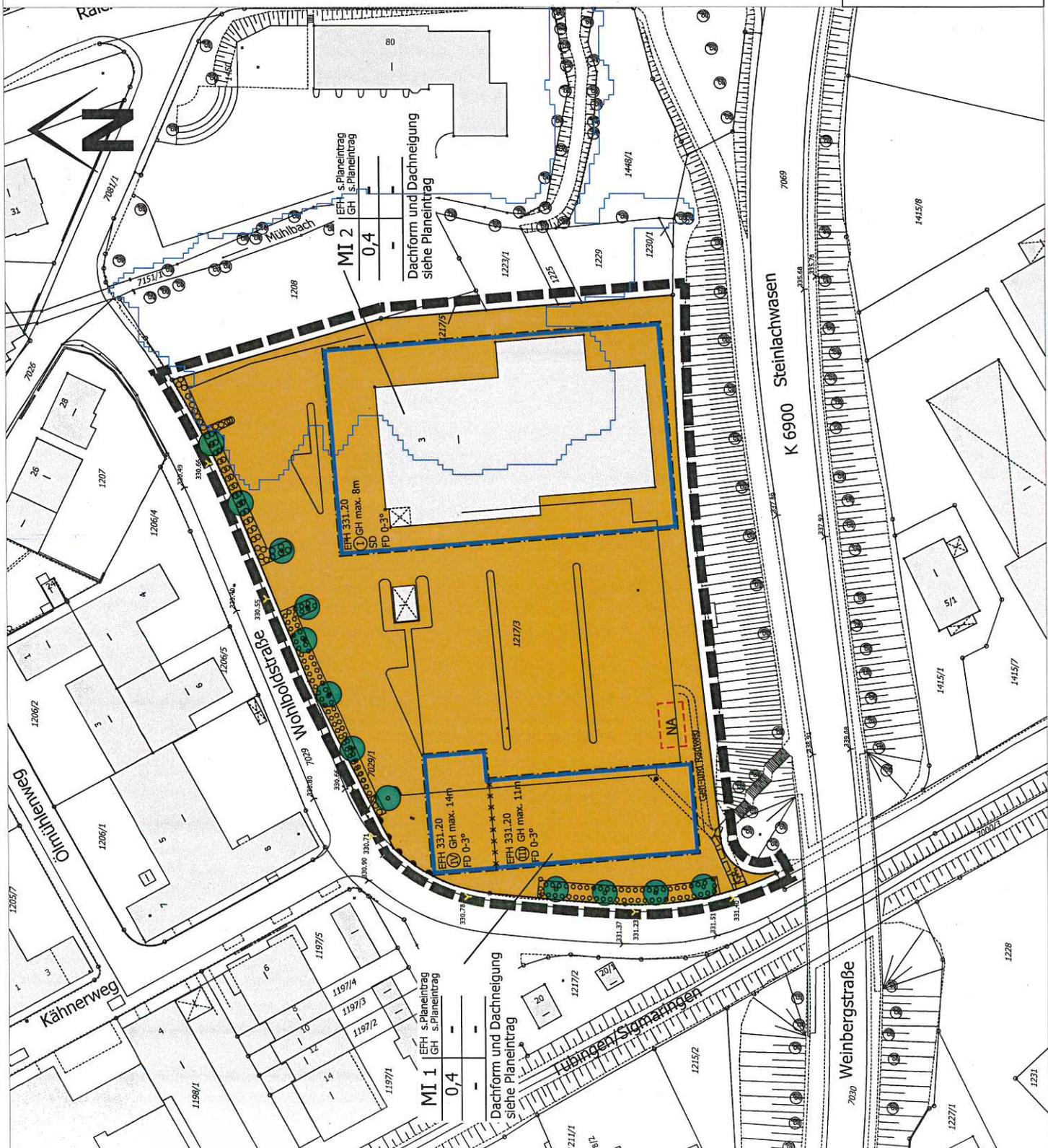
Das Plangebiet war Teil der ehem. Maschinenfabrik Wurster & Dletz. Die Fläche wurde saniert, aufgrund verbleibender Restbelastung besteht bei Eingriffen in den Untergrund möglicherweise Entsorgungrelevanz. Aushub ist nicht uneingeschränkt verwertbar und muss gutachterlich überwacht werden.



Lageplan  
"Südlich der Wohlboldstraße"

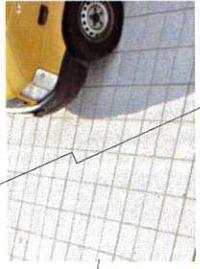
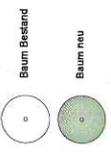
Maßstab: 1:750

Datum: 27.03.2013



**Regenwasserkonzept:**

Entwässerung der Parkplatzfläche (wasserdurchlässig) und  
 Fahrbahn über bisher bestehende Entwässerung in öffentlichen Kanal.  
 Entwässerung der ALDI und mögliche Erweiterung in öffentliche  
 Kanäle des Marktes.  
 Entwässerung des Neubaus Drogeriemarkt und Studentenwohnheim  
 in öffentlichen Kanal. Regenwasser wird im Regenwasser in Riegeln  
 im westlichen Bereich zwischen den Bäumen.  
 EFH 331,20 m UNN, Riegelhöhe bei ca. 329,88 m UNN. Abstand zu  
 Grundwasserstand (328,00 m UNN) bei 1,88 m (im Vordrain).  
 Das Schmutzwasser-Neubau muss einen eigenen Anschluss an den  
 öffentlichen Kanal bekommen.



Anlage 2 zum Vertrag  
**Vorabzug vom 01.08.2013**

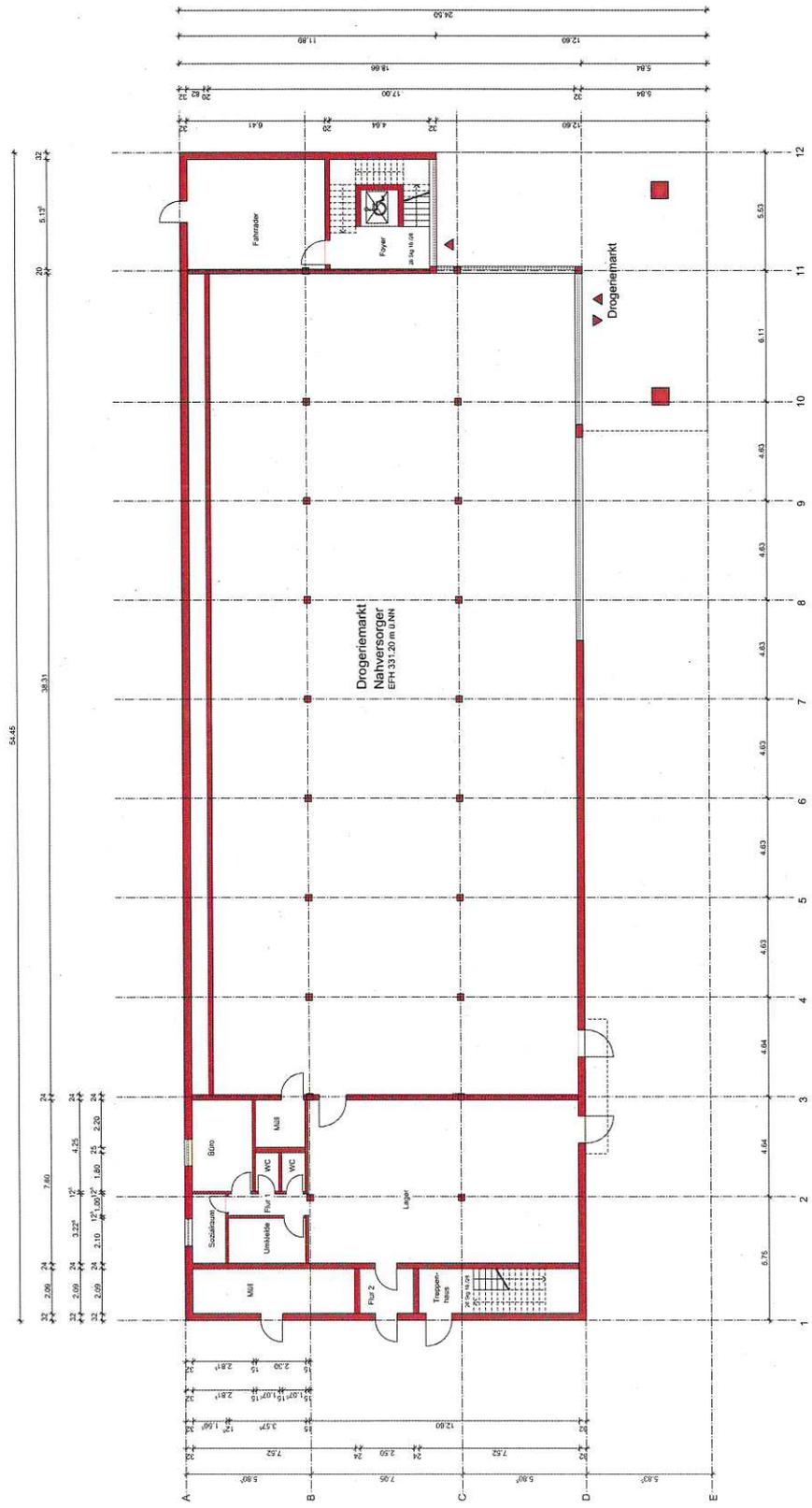
**RÜDIGER WITT**  
 Freier Architekt, Dst-Ing. (FH)

ALDI Filiale  
 489 337 200-1000  
 489 337 200-1001  
 489 337 200-1002

Beauftragter:	ALDI GmbH & Co.KG
Projektname:	Neubau Drogeriemarkt mit Studentenwohnheim, Wohlbildstraße 3, 72072 Ulm/ger
Zielsetzung:	Außenanlagen mit Grünflächen
Maßstab:	1:500
Gezeichnet:	Datum:
Plan Nr.:	Blatt:
Blatt:	500

**Legende:**

Leimputz	BA	Bodenbelag
Schwimmbett	HA	Hohlbohr
Regenwasser	RR	Regenrohr
Kanalarbeit	KA	Kanalarbeit
Kornschicht	KD	Kornschicht
Durchmesser, Material	KSS	Kornschichtschichtenhöhe
AC, GEF, ...	SD	Einbauebene
SM, H, GEF, ...	SW	Wasserstopf
Wasserstopf	WS	Wasserstopf
Stahlbeton	MS	Muldenhöhe
Abbruch		
Bestand		



Anlage 3 zum Vertrag

Vorabzug vom 01.08.2013

**RÜDIGER WITT**  
Freier Architekt, Dipl.-Ing. (FH)

Wohlfahrtsstraße 8/1  
72496 Riedelrich  
07142 9333-11  
Fax: 07142 9333-10  
e-mail: rwig@rwig.de  
Internet: www.rwig.de



Beauftragt:  
**ALDI GmbH & Co. KG**  
Riedelrichstraße 8-12  
72837 Aichtal-Auch

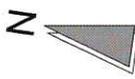
Projekt-Nr.:  
3112  
Neubau Drogeriemarkt mit Studentenwohnungen  
Wohlfahrtsstraße 3  
72072 Tübingen

Zeichnung:	Grundriss EG mit Entwässerung	Multiblock:	11/00
Arbeitsname:	Auchal	Gefertigt:	Riedelrich
Bauherr:	Aldi Markt		
Geschäftsstelle:	Gefertigt		
Maßstab:			
Plan-Nr.:	301		



**Legende:**

Leucht	SA	Solenecktafel
Regenwasser	HA	Hofablauf
Kornschicht	BR	Regenrinne
Dünnschicht	KD	Kornschichtschicht
AT, Gießblei, Festsicherung	KSR	Kornschichtschichtschicht
SW, 1% GEF-->	BO	Kornschichtschichtschicht
Stahlbeton	WS	Wasserschicht
MA	MS	Multifunktion
Neubau	Abbruch	Bestand



Anlage 5 zum Vertrag  
**Vorabzug vom 01.08.2013**

**RÜDIGER WITT**  
 Freier Architekt, Dipl.-Ing. (FH)  
 Völknerstraße 2/1  
 72072 Tübingen  
 Tel: 07123 / 93999-0  
 Fax: 07123 / 93999-1  
 e-mail: rwo@rwitt.de  
 Internet: www.rwitt.de

Bauherr:	<b>ALDI GmbH &amp; Co. KG</b> Närbau Dreiecksmarkt mit Studentenwohnheim Wölbelsplatz 3 72072 Tübingen	Projekt-Nr.:	09/12
Zachung:	Grundriss 2. OG mit Entwässerung	Messstab:	1:100
Ausfertiger:	Architekt	Gehänge:	Reinisch
Bauherr:	Architekt	Prüfung:	
Gezeichnet:	Prüfung:	Prüfung:	
Maßstab:		Prüfung:	300



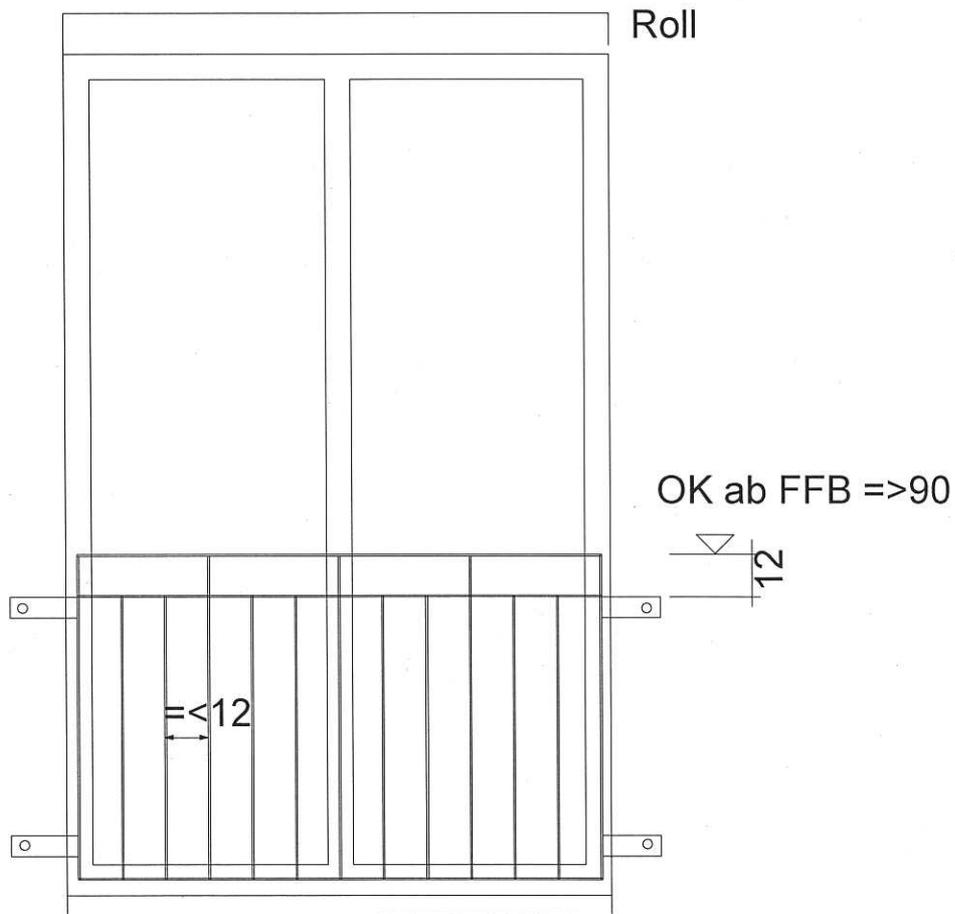








Kompletter Stahlrahmen mit Zwischenstäben  
Abstand zu Rollladenschienen ca. 20 mm,  
Flachstahl 40/5, feuerverzinkt  
Sämtliche Stahlteile feuerverzinkt



Überdeckung WDVS mind. 30 mm  
bei Fensterleibungen beachten!!