

## **Beschlussvorlage**

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt  
Ortsbeirat Derendingen**

---

**Betreff:** **Bebauungsplan „Südlich der Wohlboldstraße“**  
- **Aufstellungsbeschluss und Beschluss über das frühzeitige Beteiligungsverfahren**  
- **Beschluss einer Veränderungssperre**

Bezug: 118/2011  
Anlagen: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Anlage 1)  
Satzung über eine Veränderungssperre (Anlage 2)

---

### **Beschlussantrag:**

1. Der Bebauungsplan „Südlich der Wohlboldstraße“ wird nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.
2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.
3. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Die Umweltbelange werden in den Abwägungsprozess eingestellt.
4. Der Bebauungsplan „Paul-Dietz-Straße“, rechtskräftig seit dem 14.05.1998 wird mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Südlich der Wohlboldstraße“ in dessen Geltungsbereich überlagert und damit für unanwendbar erklärt.
5. Der Flächennutzungsplan wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.
6. Die Satzung über eine Veränderungssperre (Anlage 2) wird nach §§ 14 und 16 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Gemeindeordnung (GemO) beschlossen.

### **Ziel:**

Verbesserung der Nahversorgung von Derendingen unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Tübinger Innenstadt sowie städtebauliche Einbindung des Aldi-Standortes in die Umgebungsbebauung.

## **Begründung:**

### **1. Anlass / Problemstellung**

Die Fa. Aldi GmbH & Co. KG hat im westlichen Bereich des derzeitigen Aldi-Marktes auf dem Flst. Nr. 1217/3 die Errichtung eines eingeschossigen, selbständigen Gebäudes zum Betrieb eines dm-Drogeriemarktes beantragt.

Die Verwaltung hat das beantragte Vorhaben auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes „Paul-Dietz-Straße“ abgelehnt, mit der Begründung, dass auf dem Flst. Nr. 1217/3 nur Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment zulässig sind. Die Formulierung im Bebauungsplan ist diesbezüglich jedoch nicht eindeutig. Gegen die Ablehnung hat die Fa. Aldi GmbH & Co. KG Widerspruch eingelegt. Das Regierungspräsidium als im Widerspruchsverfahren zuständige Behörde schätzt die planungsrechtliche Situation anders ein als die Stadt und beabsichtigt, dem Widerspruch stattzugeben. Damit müsste das Vorhaben der Firma Aldi GmbH & Co. KG genehmigt werden.

### **2. Sachstand**

Wie in Vorlage 118/2011 beschrieben hält die Verwaltung die von der Firma Aldi beantragte zentrenrelevante Nutzung im Hinblick auf die benachbarte Wohnnutzung im Mühlenviertel aber auch die anstehenden Entwicklungspotenziale im Bereich der Ölmühle grundsätzlich für eine Verbesserung des Nahversorgungsangebotes in Derendingen, allerdings darf das Vorhaben nicht zu negativen Auswirkungen in der Innenstadt (z. B. dm-Markt im Nonnenhaus) führen.

Der Wunsch der Verwaltung ist es, das Vorhaben und den Standort städtebaulich stärker mit dem nördlich angrenzenden „Mühlenviertel“ zu verzahnen und in die umgebende Entwicklung einbinden. 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.

Zur Sicherung der Planung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südlich der Wohlboldstraße“ eine Veränderungssperre beschlossen. Vorhaben und Veränderungen, die von der Veränderungssperre erfasst werden, unterliegen einem Bauverbot.

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

Die Verwaltung schlägt vor, einen Bebauungsplan aufzustellen um auf diesem Weg abzuklären, inwieweit auf dem Flst. Nr. 1217/3 in Derendingen ohne schädliche Auswirkungen auf die Innenstadt weitere zentrenrelevante Nutzungen angesiedelt werden können. In Abstimmung mit der Fa. Aldi GmbH & Co. KG sollen im Bebauungsplanverfahren Rahmenbedingungen erarbeitet werden, die eine bessere Einbindung des Vorhabens in die Umgebung und eine Verzahnung mit dem „Mühlenviertel“ ermöglichen. Dies betrifft insbesondere die Höhe und Lage des Baukörpers, die Eingrünung der Parkierflächen sowie die Ergänzung mit weiteren Nutzungen in den Obergeschossen.

### **4. Lösungsvariante**

Anstelle eines Bebauungsplanes könnte das Vorhaben in der beantragten Form genehmigt werden. Negative Auswirkungen auf die Innenstadt könnten dann ggf. nicht vermieden werden. Auch eine

Verbesserung der städtebaulichen Einbindung des Vorhabens in die Umgebung wird auf diesem Weg vermutlich nicht erreicht werden.

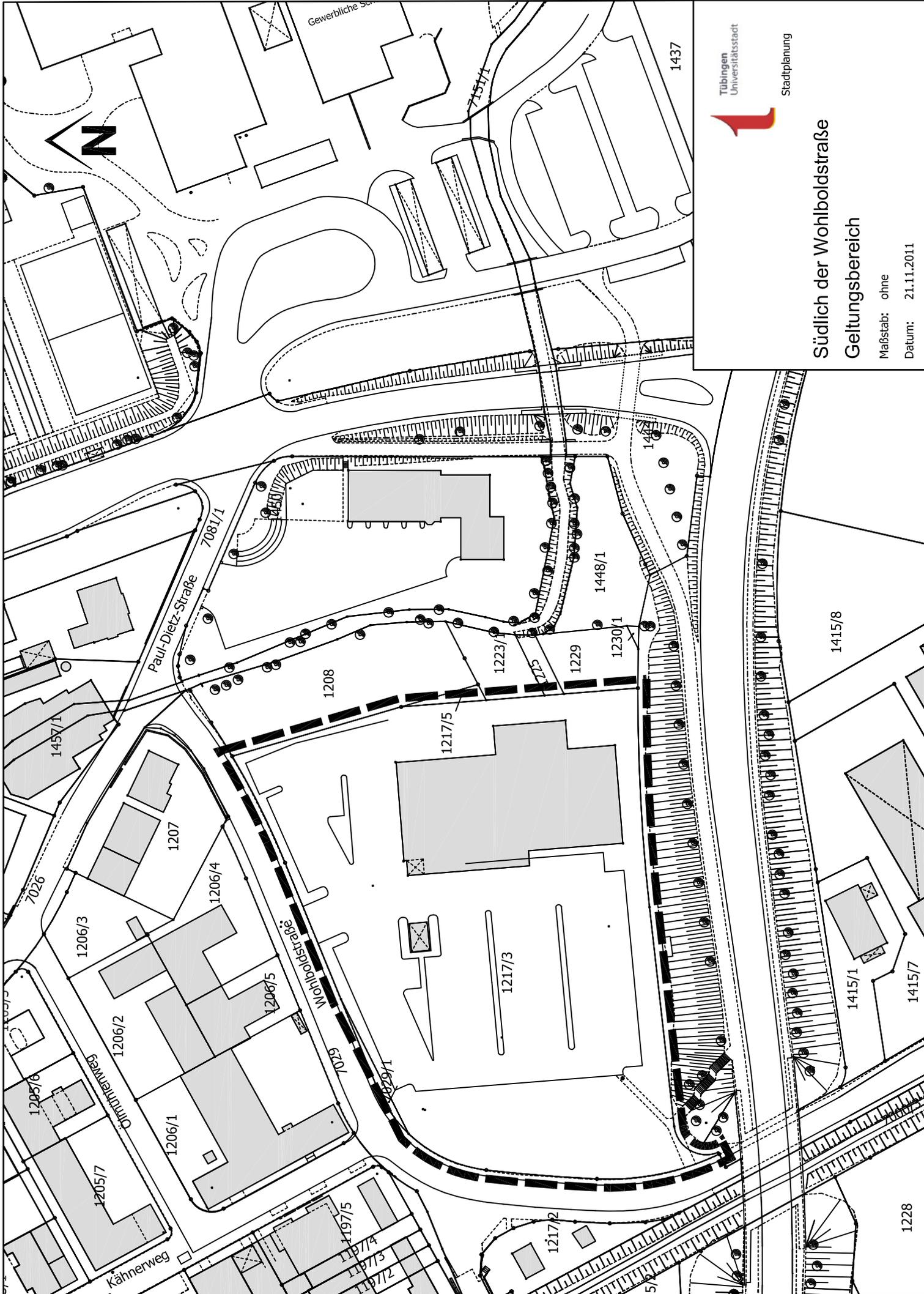
**5. Finanzielle Auswirkungen**

Keine.

**6. Anlagen**

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Anlage 1)

Satzung über eine Veränderungssperre (Anlage 2)



Tübingen  
Universitätsstadt

Stadtplanung

### Südlich der Wohlboldstraße Geltungsbereich

Maßstab: ohne

Datum: 21.11.2011

Anlage 2

## **Satzung über eine Veränderungssperre im Bereich „Südlich der Wohlboldstraße“**

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am xx.xx.2011 aufgrund von § 14 und § 16 Bau-  
gesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt  
geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in  
der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert am  
09.11.2010 (GBl. S. 793) folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Südlich der Wohlboldstra-  
ße“ wird gemäß Lageplan vom 21.11.2011 (Anlage zu dieser Satzung) eine Veränderungssperre be-  
schlossen.

### **§ 2 Verbote**

- (1) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB dürfen nicht durchgeführt und bauliche Anlagen dürfen nicht beseitigt werden.
- (2) Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen der Grundstücke und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, dürfen nicht vorgenommen werden.

### **§ 3 In-Kraft-Treten**

Die Veränderungssperre tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Tübingen, den xx.xx.2011

-----  
Baubürgermeister  
Cord Soehlke