

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Bebauungsplan "Südlich der Wohlboldstraße"**
Behandlung der Stellungnahmen, Abschluss eines
städtebaulichen Vertrags und Satzungsbeschluss

Bezug: 118/2011, 411/2011, 49/2013, 124/2013

Anlagen: 2 Entwurf des Bebauungsplanes vom 27.03.2013 (Anlage 1)
Entwurf des städtebaulichen Vertrags (Anlage 2)

Beschlussantrag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 27.03.2013 vorgebrachten Stellungnahmen entsprechend Punkt 2 dieser Vorlage abgewogen.
2. Dem Abschluss des städtebaulichen Vertrags (vgl. Anlage 2) wird zugestimmt.
3. Der Bebauungsplan „Südlich der Wohlboldstraße“ in der Fassung vom 27.03.2013 wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) als Satzung beschlossen.
4. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 27.03.2013 werden nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als selbständige Satzung beschlossen.

Ziel:

Mit dem Bebauungsplan „Südlich der Wohlboldstraße“ soll die Nahversorgung von Derendingen unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Tübinger Innenstadt verbessert werden. Darüber hinaus soll der Standort städtebaulich in die Umgebungsbebauung eingebunden werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

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.

2. Sachstand

Nach intensiven Gesprächen mit der Fa. Aldi GmbH & Co KG ist es gelungen, die vorgesehene Handelsnutzung in ein gemischt genutztes Wohn- und Geschäftsgebäude zu integrieren und in den Obergeschossen mit Studierendenappartements zu ergänzen. Es ergibt sich ein dreigeschossiges Gebäude mit einem viergeschossigen Kopfbau zum Mühlenviertel, das zwischen dem eingeschossigen Aldi-Markt und dem angrenzenden Stadtquartier vermittelt. Neben dem dm-Markt sind insgesamt etwa 40 abgeschlossene Einzelwohneinheiten vorgesehen. Auf diese Weise kann das Areal städtebaulich und im Hinblick auf die Nutzung besser an das benachbarte Mühlenviertel angebunden werden.

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung des Gemeinderats hat in öffentlicher Sitzung am 13.05.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes „Südlich der Wohlboldstraße“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, diese auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren zu beteiligen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 18.05.2013 wurden der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 27.03.2013 und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen von Montag, 27.05.2013 bis einschließlich Freitag, 28.06.2013 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.05.2013 mit einer Frist bis 28.06.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die im Beteiligungsverfahren von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen werden nachfolgend behandelt.

2.1 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Vertreten durch ihren Rechtsanwalt hat die Firma Aldi mit Schreiben vom 27.06.2013 zum Bebauungsplan „Südlich der Wohlboldstraße“ Stellungnahmen vorgebracht. Die Stellungnahme wird nachfolgend in verkürzter Form wiedergegeben.

Festgehalten wird, dass der bestehende Aldi-Markt mit einer Geschossfläche von 1.582 m² und einer Verkaufsfläche von 930 m² auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes Paul-Dietz-Straße in einem Gewerbegebiet genehmigt wurde. Auch wenn der bestehende Aldi-Markt den nach § 11 Abs. 3 BauNVO maßgeblichen Schwellenwert von 1.200 m² Geschossfläche- ab dem Einzelhandelsbetriebe ohne Vorliegen einer atypischen Sondersituation nur in Kern- und Sondergebieten zulässig sind – überschreitet, so trat diese Regelvermutung beim bestehenden Aldi-Markt nicht ein, weil eine atypische Sondersituation gegeben ist: Der Aldi-Markt dient der wohnungsnahen Versorgung und grenzt als integrierter Standort an weitläufige Wohnlagen an.

Die atypische Sondersituation des Aldi-Markts wurde zwar in den bisherigen Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt, im Bebauungsplan „Südlich der Wohlboldstraße“ wurde diese Atypik jedoch nicht in den Abwägungsprozess des Bebauungsplanes eingestellt, denn hier muss die Stadt prüfen, ob und inwiefern sich die Bebauungsplanung auf die im Plangebiet bereits existierenden baulichen Anlagen auswirkt und ob möglicherweise bestehende Baurechte beschnitten werden. Deshalb wird gefordert, dass im Bebauungsplan „Südlich der Wohlboldstraße“ eindeutig zum Ausdruck kommt, dass hier eine vom Regelfall des § 11 Abs. 3 BauNVO abweichende Sondersituation vorliegt, mit der Folge, dass der bestehende Aldi-Markt dann auch im künftigen Bebauungsplan „Südlich der Wohlboldstraße“ zulässig ist.

Wenn die Stadt im Bebauungsplanverfahren fälschlicherweise davon ausginge, dass eine Atypik des bestehenden Aldi-Markts nicht vorliege, dann wäre der bisherige Bebauungsplan „Paul-Dietz-Straße“ funktionslos, weil sich auf dem Grundstück ein Einzelhandelsbetrieb befände, der nur in einem Kern- bzw. Sondergebiet zulässig wäre. Die planungsrechtliche Situation wäre dann nach § 34 BauGB zu bewerten, dem ein faktisches Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel zu Grunde liegen würde. Dies hätte zur Konsequenz, dass die Fa. Aldi gegenwärtig noch bestehende Baurechte aufgrund von § 34 Abs. 3 BauGB in Form einer Erneuerung und Erweiterung des Markts hätte und künftig nicht mehr.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück Flst. Nr. 1217/3 liegt derzeit innerhalb des Bebauungsplanes „Paul-Dietz-Straße“, der das Grundstück planungsrechtlich als Gewerbegebiet ausweist. Der künftige Bebauungsplan „Südlich der Wohlboldstraße“ sieht vor, das Grundstück als Mischgebiet auszuweisen.

Sowohl im Mischgebiet wie auch im Gewerbegebiet sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, wenn sie sich nach § 11 Abs. 3 BauNVO nach Art, Lage oder Umfang nicht negativ auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung oder Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nur unwesentlich auswirken. Dies ist vom konkreten Einzelhandelsbetrieb abhängig. Dabei kann hier unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts aufgrund der städtebaulich integrierten und verbrauchernahen Lage des Plangebiets davon ausgegangen werden, dass bei einem Nachbarschaftsladen, wie ihn die Firma ALDI in Gestalt ihres Lebensmittelmarktes betreibt, gemäß § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO nicht ein-

greift, dass mithin in Bezug auf den ALDI-Markt eine atypische Situation vorliegt. ALDI hat also die Möglichkeit, im Einzelfall nachzuweisen, dass ihr Markt keine Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauNVO entfaltet. So wurde auch in den bisherigen Baugenehmigungsverfahren der Firma Aldi verfahren. Dabei konnte ALDI in Bezug auf den bestehenden Lebensmittelmarkt diesen Nachweis in der Vergangenheit jeweils erbringen. Es ist deshalb davon auszugehen, dass der Markt in seinem heutigen Bestand auch in Ansehung des § 11 Abs. 3 BauNVO und der von dieser Bestimmung grundsätzlich ausgehenden Sperrwirkung gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in einem Mischgebiet in gleicher Weise allgemein zulässig sein wird, wie dies gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO der Fall war.

Dass der ALDI-Markt keine Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauNVO entfaltet, fand seine nochmalige Bestätigung im Bebauungsplanverfahren „Südlich der Wohlboldstraße“. Dort wurden der bestehende Aldi Markt und der künftige Drogeriemarkt als Einzelhandelsbetrieb im Mischgebiet in den Abwägungsprozess eingestellt. Die Stadt Tübingen hat dazu bei der CIMA in Stuttgart eine Markt- und Verträglichkeitsanalyse beauftragt. Dort wurde u. a. die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO des bestehenden Aldi-Markts und des geplanten Drogeriemarkts untersucht. Die Analyse vom November 2012 kommt zu dem Ergebnis, dass sich auch unter Berücksichtigung möglicher Agglomerationseffekte keine städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens ergeben bzw. negative Auswirkungen zu erwarten sind.

Durch die Änderung der Gebietsfestsetzung werden die Gesichtspunkte, die bereits bisher für eine Atypik des ALDI-Marktes in dem Plangebiet sprachen, auch noch bekräftigt: Gemäß den regionalplanerischen Vorgaben sind die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur an integrierten Standorten zulässig. Der Planbereich wird städtebaulich als integrierter Standort eingestuft, der als solcher auch zur langfristigen Sicherung und Aufwertung des Nahversorgungsangebots in Dendingen beitragen soll. Im aktuell vorliegenden Regionalplanentwurf wird der Bereich deshalb auch als „Standort für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe (VRG) (Grund- und Nahversorgungszentrum)“ ausgewiesen.

Damit ist von dem Fortbestand der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des ALDI-Marktes auch in dem Mischgebiet auszugehen. Eine den Bestand des Marktes sichernde Festsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ist von daher aus Rechtsgründen ausgeschlossen, weil hierfür gerade die Unzulässigkeit des Marktes Voraussetzung wäre.

Der bestehende Bebauungsplan „Paul-Dietz-Straße“ ist deshalb nicht funktionslos und die Einwendungen der Firma Aldi werden im Bebauungsplan „Südlich der Wohlboldstraße“, der mit Rechtskraft den Bebauungsplan „Paul-Dietz-Straße“ überlagert, berücksichtigt.

2.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Pro RegioStadtbahn e. V. (24.06.2013)

Die angestrebte Verzahnung mit dem Mühlenviertel wird mit der Neuplanung nicht erreicht, weil sich die Bebauung weder an der bestehenden Bebauung noch an der Bahnlinie ausrichtet.

Die Erschließung des Aldi-Geländes für Fußgänger und Radfahrer aus Richtung Bahnhof Dendingen sollte verbessert werden, ebenso die Verbindung zum neu geplanten Haltepunkt „Steinlachwasen“ der Regionalstadtbahn.

Für die Beurteilung der Verkehrsgeräusche wird empfohlen, vorsorglich den im Zusammenhang mit der geplanten Regionalstadtbahn vorgesehenen dichteren Fahrplan zu Grunde zu legen.

Eine Beteiligung der Deutschen Bahn wird angesichts des Schienenwegs für erforderlich gehalten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht kleinteiligen, nord-süd orientierten Bau- fenster sowie die Nutzungsmischung mit Wohnen und Gewerbe stellen auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundstückszuschnitte und der bereits vorhandenen Bebauung eine Verzahnung mit dem Mühlenviertel sicher.

Das Aldi-Grundstück wird über die kurze Wegeverbindung durch das Mühlenviertel bestens mit dem Bahnhof Derendingen und dem geplanten Haltepunkt Steinlachwasen der Regional- stadtbahn verbunden.

Der Fahrplan der Regionalstadtbahn kann derzeit nicht für Lärmprognosen in angrenzenden Bebauungsplanverfahren herangezogen werden, da die Realisierung der Regionalstadtbahn noch unklar ist. Lärm, der durch die künftige Regionalstadtbahn verursacht wird, ist im Rahmen des Verfahrens für die Regionalstadtbahn zu berücksichtigen und dort zu behan- deln.

Die Deutsche Bahn wurde am Verfahren beteiligt.

Landratsamt Tübingen (12.06.2013)

Es wird darum gebeten, dem Regierungspräsidium Tübingen nach Rechtskraft des Bebau- ungsplanes eine Mehrfertigung des Bebauungsplanes für das Raumordnungskataster zu- kommen zu lassen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das östliche Baufenster teilweise in einem HQ 100 Be- reich befindet. In diesem Zusammenhang wird auf die anstehende Novellierung des Wasser- gesetzes Baden-Württemberg hingewiesen, die auch im bauplanungsrechtlichen Innenbe- reich rechtlich verbindliche Überschwemmungsgebiete vorsieht. Damit wird mit Inkrafttreten der WG-Novelle der vom HQ 100 betroffene Bereich zu einem Überschwemmungsgebiet. Bauliche Erweiterungen sind aus wasserrechtlicher Sicht nach § 78 Abs. 1 Nr. 2 WHG im Überschwemmungsgebiet grundsätzlich verboten. Um dies zu vermeiden, sollte im Bereich des künftigen Überschwemmungsgebiets auf die Schaffung baulicher Erweiterungsmöglich- keiten verzichtet werden. Alternativ besteht die Möglichkeit, den durch die Bebauung verlo- rengehenden Retentionsraum zu ermitteln und im Rahmen des Bebauungsplanes, im Vorgriff auf die tatsächliche Bebauung, auszugleichen. Das künftige Überschwemmungsgebiet sollte gekennzeichnet werden.

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens angefertigte schalltechnische Untersuchung bezieht sich auf ein ganz konkret geplantes Vorhaben mit definierten Betriebsbedingungen (z. B. Öffnungszeiten, Anlieferungszeiten usw.). Solche konkreten Betriebsbedingungen kön- nen auf der Bebauungsplanebene nicht verbindlich geregelt werden und sind im Baugeneh-

migungsverfahren durch entsprechende Auflagen sicherzustellen. Unabhängig vom konkret untersuchten Vorhaben sind im Mischgebiet nur das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe zulässig. Dies ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und gegebenenfalls durch Gutachten nachzuweisen.

Da eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken im Bebauungsplan vorgegeben ist, sollte geprüft werden, ob der Untergrund hierfür geeignet ist. Die wasserrechtliche Erlaubnispflicht für die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers entfällt durch die Vorgabe im Bebauungsplan. Stattdessen ist die Schadlosgkeit der Beseitigung durch den Bebauungsplan zu gewährleisten. Zur Gewährleistung der Schadlosgkeit sollte in den Festsetzungen geregelt werden, wie die Versickerungsmulden zu bemessen sind. Ebenso sollte wegen der fehlenden Filterwirkung einer Rigolenversickerung verbindlich festgelegt werden, dass diese nur in Kombination mit einer begrünten Dachfläche zulässig ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Regierungspräsidium erhält nach Rechtskraft eines jeden Bebauungsplanes eine Mehrfertigung des Bebauungsplanes.

Gemäß dem aktuellen Entwurf der Hochwassergefahrenkarten für die Steinlach mit Zuflüssen wird das Flst. Nr. 1217/3 bei einem HQ 100 im östlichen Teil (Bereich bestehender Aldi-Markt) teilweise überschwemmt. In diesem Bereich des Grundstücks werden die Baumöglichkeiten im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht geringfügig kleiner, wodurch die Retention sogar geringfügig verbessert wird. Die betroffene HQ 100 Fläche wird im Hochwasserfall überflutet, engt den abflussrelevanten Querschnitt aber nicht ein. Das bedeutet dass sich die Wasserstände nicht verändern und es somit zu keinen Auswirkungen für Ober- und Unterlieger kommen kann. Sobald die Novelle des Wassergesetzes in Kraft tritt, sind die Vorgaben des § 78 Abs. 1 Nr. 2 WHG für bauliche Erweiterungen zu beachten. Das künftige Überschwemmungsgebiet wird nachrichtlich im Plan gekennzeichnet.

Im Bebauungsplan sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren für das konkrete Vorhaben nachzuweisen. Da das geplante Vorhaben der Firma Aldi Anlass für den Bebauungsplan war, wurde bereits im Bebauungsplanverfahren nachgewiesen, dass dieses Vorhaben aus lärmtechnischen Gründen künftig genehmigungsfähig ist. Aufgrund der sehr intensiven Nutzung des Grundstücks mit einem Aldi-Markt und einem Drogeriemarkt kann hier sogar von einer Worts-Case-Betrachtung ausgegangen werden.

Für das gesamte Stadtgebiet Tübingen wurden die Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser geprüft. Der Boden im Plangebiet ist mäßig bis gut für eine Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Rückhalt und Versickerung des Niederschlagswassers wird eine schadlosg Ableitung des Niederschlagswassers gewährleistet. Die Ausgestaltung der Rückhalte- und Versickerungsmaßnahmen ist anhand von konkreten Vorhaben im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu bemessen und nachzuweisen.

Regierungspräsidium Freiburg (10.06.2013)

Es wird auf die Stellungnahme vom 15.10.2012 verwiesen, die im Rahmen des frühzeitigen

Beteiligungsverfahrens gemacht wurde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die mit Schreiben vom 15.10.2012 geäußerten Hinweise wurden bereits als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

Regierungspräsidium Tübingen (31.05.2013)

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Regionalplanentwurf 2013 als Nahversorgungszentrum dargestellt wird. Mehrere Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen, sind wie ein einheitliches Einzelhandelsprojekt zu beurteilen. Diese in Aufstellung befindlichen Ziele sind zu berücksichtigen.

Die derzeit vorhandene Verkaufsfläche des Aldi Markts und die Verkaufsfläche des geplanten Einzelhandelsbetriebs übersteigen die Grenze zur Großflächigkeit. Daher ist der neu geplante Einzelhandelsbetrieb nur in einem Sondergebiet zulässig. Ein Sondergebiet kann derzeit im Bebauungsplan nicht ausgewiesen werden, weil das regionalplanerische Ziel „Nahversorgungszentrum“ noch keine Anwendung findet. Deshalb kann erst nach Rechtswirksamkeit des Regionalplans ein Bebauungsplan für ein Sondergebiet mit großflächigem Einzelhandel aufgestellt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Mischgebiet sind großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nur dann zulässig, wenn sie sich nach § 11 Abs. 3 BauNVO nach Art, Lage oder Umfang nicht negativ auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung oder Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken. Dies ist vom konkreten Einzelhandelsbetrieb abhängig und muss für den Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen werden. So wurde auch in den bisherigen Baugenehmigungsverfahren der Firma Aldi verfahren.

Im Bebauungsplanverfahren „Südlich der Wohlboldstraße“ wurden der bestehende Aldi Markt und der geplante Drogeriemarkt als Einzelhandelsbetriebe im Mischgebiet bezüglich der genannten Auswirkungen untersucht. Die Stadt Tübingen hat dazu bei der CIMA in Stuttgart die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO des bestehenden Aldi-Markts und des geplanten Drogeriemarkts untersuchen lassen. Die Analyse vom November 2012 kommt zu dem Ergebnis, dass sich auch unter Berücksichtigung möglicher Agglomerationseffekte keine städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens ergeben bzw. negative Auswirkungen zu erwarten sind. Damit sind die beiden Vorhaben im Mischgebiet hinsichtlich der Art der Nutzung genehmigungsfähig. Ein Sondergebiet ist derzeit mangels Rechtswirksamkeit des Regionalplans nicht möglich.

DB Services Immobilien GmbH (16.05.2013)

Es wird darum gebeten, spätere Bauanträge auf den Nachbargrundstücken zum Bahngelände der DB als Angrenzer zuzuleiten.

Stellungnahme der Verwaltung:

In die Hinweise zum Bebauungsplan wurde ein entsprechender Passus aufgenommen.

Regionalverband Neckar-Alb (25.06.2013)

Die Stadt Tübingen hat im Rahmen des Anhörungsverfahrens zum Regionalplan beantragt, das Plangebiet als Grund- und Nahversorgungszentrum in den Regionalplan aufzunehmen. Dies wurde von der Verbandsversammlung beschlossen, die Genehmigung durch das Ministerium steht noch aus. Im Grund- und Nahversorgungszentrum sind Sortimente der Grundversorgung und Drogeriewaren zulässig, so dass gegen den Bau eines Drogeriemarkts keine Bedenken bestehen.

Bei dem geplanten Drogeriemarkt und dem bestehenden Aldi Markt handelt es sich um eine Einzelhandelsagglomeration, die auch in den Grund- und Nahversorgungszentren erwünscht ist. Das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot sind auch auf Agglomerationen anzuwenden, negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind zu vermeiden.

Grund- und Nahversorgungszentren dienen der Versorgung des Stadtteils. Die Größe der Verkaufsfläche sollte dem Bedarf der umliegenden Wohngebiete entsprechen und diese nicht überschreiten. Mit einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 650 m² wäre der Drogeriemarkt größer als die Innenstadt-Drogerien (5 Geschäfte mit 50-550 m²) und die anderen Stadtteil Drogeriemärkte (West- und Südstadt mit je 450 m²). Aufgabe des Grund- und Nahversorgungszentrums ist die wohnungsnah Grundversorgung. Die Versorgung umliegender Stadtteile ist nicht Aufgabe des Grund- und Nahversorgungszentrums. Es wird daher darum gebeten, die Einwohnerzahl der umliegenden Wohngebiete im Stadtteil Derendingen zu Grunde zu legen und die Verkaufsfläche entsprechend anzupassen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Zusammenhang mit der geplanten Drogeriemarktansiedlung wurde eine Markt- und Verträglichkeitsanalyse erstellt. In der Analyse vom November 2012 wurden u. a. das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot geprüft. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Umsatzverteilungsquote gegenüber dem bestehenden relevanten Einzelhandel für die Gesamtstadt Tübingen wie auch für die abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Tübingen unterhalb des Schwellenwerts liegen, ab dem negative städtebauliche Auswirkungen bzw. negative Auswirkungen für die verbrauchernahe Versorgung vermutet werden können. Das Beeinträchtigungsverbot wird nicht verletzt und das Kongruenzgebot wird eingehalten.

Deutsche Telekom Technik GmbH (17.07.2013)

Es wird auf die Stellungnahme vom 08.10.2012 im frühzeitigen Beteiligungsverfahren verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme der Telekom wurde bereits in Vorlage 124/2013 behandelt. Das Ergebnis wurde der Telekom mit Schreiben vom 15.05.2013 mitgeteilt.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, die unter 2 genannten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß dem Vorschlag der Verwaltung abzuwägen. Der Abschluss des städtebaulichen Vertrags wird befürwortet, um die städtebauliche und gestalterische Qualität der Planung zu sichern. Der Bebauungsplan „Südlich der Wohlboldstraße“ und die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften sollen als jeweils selbständige Satzung beschlossen werden.

4. Lösungsvarianten

Keine.

5. Finanzielle Auswirkung

Keine.

6. Anlagen

Entwurf des Bebauungsplanes vom 27.03.2013 (Anlage 1)

Entwurf des städtebaulichen Vertrags (Anlage 2)

In den Planunterlagen haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben, es wird auf die Anlagen der Vorlage Nr. 124/2013 verwiesen. Maßgebend für den Satzungsbeschluss sind der Bebauungsplan, die Textlichen Festsetzungen und die Begründung in der Fassung vom 27.03.2013