

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Stadtplanung
Sandra Gmehling, Telefon: 07071-204-2761
Gesch. Z.: 71/

Vorlage 124/2013
Datum 08.03.2013

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Derendingen**

zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Betreff:	Bebauungsplan "Südlich der Wohlboldstraße" Billigung des Planentwurfs und Auslegungsbeschluss
Bezug:	118/2011, 411/2011, 49/2013
Anlagen: 4	Entwurf des Bebauungsplanes vom 27.03.2013 (Anlage 1) Entwurf der Textlichen Festsetzungen vom 27.03.2013 (Anlage 2) Begründung vom 27.03.2013 (Anlage 3) Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 4)

Beschlussantrag:

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Südlich der Wohlboldstraße“ und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 27.03.2013 werden gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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 Fa. 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 beantragt.

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

Der Gemeinderat hat am 15.12.2011 beschlossen, den Bebauungsplan „Südlich der Wohlboldstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen und ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.12.2011 im Schwäbischen Tagblatt bekannt gemacht. Das frühzeitige Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit wurde am 08.09.2012 bekannt gemacht und in Form einer Planaufgabe in der Zeit von 10.09.2012 bis 21.09.2012 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.09.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 05.10.2012 aufgefordert.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gingen aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen folgende Stellungnahmen ein:

2.1 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Polizeidirektion Tübingen (11.09.2012)

Angeregt wird, den Studentenwohnungen eine angemessen hohe Anzahl an Stellplätzen zuzuteilen, da ein unzureichendes Stellplatzangebot zu erhöhtem Parkdruck im angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum führt. Dadurch ergeben sich negative Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für die geplanten Studentenwohnungen gilt der Stellplatzschlüssel der Landesbauordnung Baden-Württemberg, dieser sieht für Studentenwohnungen einen Stellplatz pro Wohnung vor. Insgesamt sind ausreichend Stellplatzmöglichkeiten vorhanden.

Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege (05.10.2012)

Die Denkmalpflege bittet um Aufnahme des Hinweises auf § 20 Denkmalschutzgesetz: „Sollten während der Bauausführung / Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wurde in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

DB Services Immobilien GmbH (27.09.2012)

Immissionen aus dem Bahnbetrieb wie z. B. Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG können nicht geltend gemacht werden. Aus-, Umbau- und Instandhaltungsmaßnahmen sind der DB zu gewähren. Bauanträge auf den zum Bahngelände benachbarten Grundstücken sind zur Stellungnahme an die DB weiterzuleiten

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wurde ein Lärmgutachten beauftragt, das u. a. auch den Schienenlärm untersucht hat. Das Ergebnis des Gutachtens ist, dass kein besonderer Schutz gegen die Verkehrsgeräusche erforderlich ist. Die Hinweise wurden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Freiburg (15.10.2012)

Nach Geologischer Karte befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von quartären sandigen Talschottern der Steinlach, deren Mächtigkeit nicht im Detail bekannt ist. Im tieferen Untergrund stehen Sand-, Ton-, Mergel- und Dolomitsteine sowie teilweise ausgelaugte Sulfatgesteine des Mittelkeupers an. Lokale Auffüllungen einer vorausgegangenen Nutzung können nicht ausgeschlossen werden.

Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Grund- und Schichtwässer in sulfathaltigen Gesteinen können betonangreifend wirken. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser beabsichtigt bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen. Die quartären Sedimente sowie die verwitterten Gesteine des Mittelkeupers bilden einen uneinheitlichen und setzungsfähigen Baugrund. Auffüllungen sind in der Regel nicht zum Abtrag von Lasten geeignet. Für Neubaumaßnahmen werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wurde in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

Regionalverband Neckar-Alb (04.10.2012)

Es wird darauf hingewiesen, dass Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten nach dem Regionalplanentwurf nur an integrierten Standorten, die als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen werden, zulässig sind. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Im Bereich des Plangebiets ist kein zentraler Versorgungsbereich

ausgewiesen.

Im Bereich südlich der Wohlboldstraße befindet sich bereits ein ALDI Discounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 900 m². Mit einem weiteren Markt im räumlichen und funktionalen Zusammenhang entsteht eine Agglomeration ähnlich einem Einkaufszentrum, welche die Grenze zur Großflächigkeit überschreitet.

Die Stadt hat in ihrer Stellungnahme zum Regionalplanentwurf beantragt, das Plangebiet als zusätzliches Grund- und Nahversorgungszentrum aufzunehmen. Ein Grund- und Nahversorgungszentrum dient der Versorgung des Stadtteils. Die Größe der Verkaufsfläche sollte dem Bedarf der umliegenden Wohngebiete entsprechen und diese nicht überschreiten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Als Art der Nutzung wurde im Bebauungsplan ein Mischgebiet festgesetzt. Im Mischgebiet sind grundsätzlich nur solche Einzelhandelsvorhaben zulässig, die sich nach Art, Lage oder Umfang nicht wesentlich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung auswirken. Dies muss bei der Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben im Einzelfall überprüft werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hat die Verwaltung ein Gutachten beauftragt, das die Auswirkungen des geplanten Drogerie-Markts auf die verbrauchernahe Versorgung in Tübingen insgesamt und für die zentralen Versorgungsbereiche auch im Hinblick auf mögliche Agglomerationseffekte mit dem bestehenden Aldi-Markt untersucht hat. Das Gutachten der CIMA GmbH Stuttgart vom November 2012 kommt zu dem Ergebnis, dass negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung in Tübingen insgesamt und für die zentralen Versorgungsbereiche nicht vermutet werden (Auswirkungen liegen unterhalb des Schwellenwerts von 10%). Auch bei möglichen Agglomerationseffekten ergeben sich keine negativen raumordnerischen Auswirkungen. Bei dem Drogeriemarkt in Kombination mit dem bestehenden Aldi-Markt handelt es sich deshalb nicht um ein regionalbedeutsames Einzelhandelsgroßprojekt.

Landratsamt Tübingen (08.10.2012)

Es wird darauf hingewiesen, dass das Flst. Nr. 1217/3 gemäß dem aktuellen Entwurf der Hochwassergefahrenkarten für die Steinlach mit Zuflüssen bei einem HQ 100 im östlichen Teil (Bereich bestehender Aldi-Markt) teilweise überschwemmt wird. Die Überflutungstiefe liegt zwischen 0,25 m bis 2,0 m. Der westliche Bereich des Grundstücks (Bereich des neuen Gebäudes) ist bei einem HQ extrem betroffen. Da das Plangebiet bauplanungsrechtlich im Innenbereich liegt, ergeben sich aus wasserrechtlicher Sicht keine Beschränkungen. Unabhängig davon sind die Belange des Hochwasserschutzes (Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger, hochwasserangepasstes Bauen) aus bauplanungsrechtlicher Sicht zu beachten. Soweit im Bereich des HQ 100 keine neuen Bauflächen ausgewiesen werden, entsteht aus Sicht des Landratsamts kein Retentionsraumverlust.

Zwischen der geplanten Wohnnutzung und dem vom bestehenden und geplanten Gewerbe ausgehenden Lärm besteht ein Konflikt, der zu berücksichtigen ist. Das Lärmgutachten ist dem Landratsamt zu übermitteln.

Das Plangebiet ist Teil des Altstandorts „Paul-Dietz-Straße“. Es ist nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten bereichsweise verunreinigter Erdaushub anfällt, der repariert und ordnungsgemäß entsorgt werden muss.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im überfluteten östlichen Bereich des Grundstücks werden die Baumöglichkeiten im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht geringfügig kleiner. Die im östlichen Bereich des Bebauungsplanes vom HQ 100 betroffene Fläche läuft im Hochwasserfall voll, stellt aber kein Abflusshindernis dar. Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger werden deshalb nicht hervorgerufen. Im Plangebiet wird eine hochwasserangepasste Bauweise zum Schutz der Gebäude empfohlen. Damit wird den Belangen des Hochwasserschutzes Rechnung getragen.

Um das Konfliktpotenzial zwischen geplanter Wohn- und Gewerbenutzung zu untersuchen, wurde eine rechnerische Prognose erstellt. Die rechnerische Prognose ergab, dass der zukünftige Betriebsablauf die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm einhält, solange der Kundenverkehr nicht mehr als 950 Pkw pro Tag beträgt. Da dies nach jetzigem Kenntnisstand nicht zu erwarten ist, wird kein schalltechnischer Konflikt gesehen. Erst bei deutlich höheren Kundenmengen sind an den Immissionsorten in Richtung des Parkplatzes Überschreitungen der Immissionsrichtwerte möglich. Erst dann wären bauliche Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Vordach) erforderlich. Im Nachtzeitraum wurden bislang für den geplanten Drogeriemarkt keine Tätigkeiten oder Fahrverkehre angesetzt. Es gilt: Drogerie-Markt: Anlieferungen in der Nacht oder eine Öffnung über 22 Uhr hinaus würden unweigerlich zu einer Überschreitung der zulässigen Werte führen und sind daher nicht zulässig. Eine Öffnung des Aldi-Markts über 22 Uhr hinaus ist nach Errichtung der Studentenwohnungen nicht mehr möglich.

Untersucht wurde auch ein mögliches Konfliktpotenzial zwischen Wohnnutzung und Verkehrslärm. Als maßgebliche Verkehrslärmquellen wurden die umliegenden Straßen (Wohlboldstraße, Weinbergstraße, Raichbergstraße) sowie die Schienenstrecke Tübingen – Sigma-Ringen berücksichtigt. Die rechnerische Prognose ergab, dass kein besonderer Schutz gegen die Verkehrsgeräusche erforderlich ist. Heutzutage übliche Fenster (2-Scheiben-Wärmeschutzverglasung) sind ausreichend.

Das Plangebiet war Teil der ehemaligen Maschinenfabrik Wurster & Dietz. Die Fläche wurde saniert, aufgrund verbliebener Restbelastung besteht bei Eingriffen in den Untergrund möglicherweise Entsorgungsbedarf. Aushub im Plangebiet ist deshalb möglicherweise nicht uneingeschränkt verwertbar und muss gutachterlich überwacht werden, wenn er geruchlich oder visuell auffällig ist. Wasserdurchlässige Beläge sowie die Versickerung von Niederschlagswasser sind nur dort möglich, wo nachgewiesen wird, dass keine Verunreinigungen mehr vorliegen. Im Bebauungsplan wurde dies – soweit dies dort möglich ist – berücksichtigt.

Deutsche Telekom Technik GmbH (08.10.2012)

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekomleitungen müssen weiterhin gewährleistet werden. Deshalb sollen Verkehrswege so angepasst werden, dass Telekomleitungen nicht verändert oder verlegt werden müssen. Kosten für Änderungen an Hauszuführungsleitungen sind vom Grundstückseigentümer zu tragen. Die Flächen, in denen Telekommunikationsleitungen verlegt sind, sind entweder als öffentliche Verkehrsfläche oder über Leitungsrechte mit Dienstbarkeit zu sichern. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und der anderen Leitungsträger sind Beginn und Ablauf rechtzeitig der Telekom anzuzeigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Plangebiet ist über das vorhandene Straßennetz mit Telekommunikationslinien erschlossen. Bezüglich der Neuverlegung von Hausanschlüssen haben die künftigen Bauherrn rechtzeitig Kontakt mit der Telekom aufzunehmen.

2.2 Weitere Themen

Seitens der Verwaltung wurde angeregt, die bestehenden Mobilfunkanlagen an der K 6900 Steinlachwasen im Hinblick auf die geplanten Wohnnutzungen zu untersuchen.

Der Untersuchungsbericht vom 02.01.2013 kommt zu dem Ergebnis, dass die Grenzwerte der 26. BImSchV unterschritten werden.

3. Vorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung schlägt vor dem Beschlussantrag zu folgen. Mit dem Bebauungsplan wird die Nahversorgung von Derendingen unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Tübinger Innenstadt verbessert und der Standort städtebaulich in die Umgebungsbebauung eingebunden.

4. Lösungsvarianten:

Keine.

5. Finanzielle Auswirkung:

Keine.

6. Anlagen:

Entwurf des Bebauungsplanes vom 27.03.2013 (Anlage 1)

Entwurf der Textlichen Festsetzungen vom 27.03.2013 (Anlage 2)

Begründung vom 27.03.2013 (Anlage 3)

Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 4)

Bitte nichts eintragen erscheint nicht in der Vorlage