

---

**Begründung**

---

zum Bebauungsplan „Südlich der Wohlboldstraße“



## 1. Anlass der Planung

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. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist es, die Nahversorgung von Derendingen unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Tübinger Innenstadt zu verbessern sowie die städtebauliche Einbindung des Standortes in die Umgebungsbebauung zu gewährleisten.

## 3. Planbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südlich der Wohlboldstraße“ umfasst das Flst. Nr. 1217/3 mit einer Größe von ca. 0,97 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Wohlboldstraße (Flst. Nr. 7029)
- im Osten durch die Flst. Nr. 1208, 1223/1, 1225, 1229
- im Süden durch die Weinbergstraße, K 6900 (Flst. Nr. 7069)
- im Westen durch die Wohlboldstraße (Flst. Nr. 7029)

## 4. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Reutlingen – Tübingen vom 08.03.2013 wird Flst. Nr. 1217/3 als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung in gemischte Baufläche angepasst.

## 5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Grundstück Flst. Nr. 1217/3 gilt der Bebauungsplan „Paul-Dietz-Straße“, rechtskräftig seit dem 14.05.1998. Der Bebauungsplan weist auf dem Gewerbegrundstück ein Baufenster aus, das mit einer max. Gebäudehöhe von 13 m, einer GRZ von 0,5 und einer BMZ von 5,0 bebaut werden kann. Südlich an das Grundstück angrenzend ist ein öffentlicher Fuß- und Radweg vorgesehen. Auf dem Grundstück befindet sich bereits ein Aldi-Markt, der Fuß- und Radweg wurde nicht realisiert.

Zur Sicherung der Planungsziele hat der Gemeinderat für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Südlich der Wohlboldstraße“ eine Veränderungssperre erlassen. Vorhaben, die von der Veränderungssperre erfasst werden, sind während der Geltungsdauer der Veränderungssperre nicht genehmigungsfähig. Durch Erteilung einer Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauGB kann die Bausperre im Einzelfall überwunden werden. Die Veränderungssperre tritt außer Kraft, sobald der Bebauungsplan „Südlich der Wohlboldstraße“ rechtsverbindlich abgeschlossen ist, spätestens jedoch mit Ablauf des 30.04.2014.

### **6. Regionalplanentwurf 2012**

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Der bestehende Aldi-Markt und der neu geplante Drogeriemarkt bilden eine Agglomeration, die die Grenze zur Großflächigkeit überschreitet. Sofern sich raumordnerische Auswirkungen aus dieser Agglomeration ergeben, wäre der neue Drogeriemarkt an dieser Stelle unzulässig.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Regionalplanentwurf hat die Stadt in ihrer Stellungnahme beantragt, das Gebiet „Südlich der Wohlboldstraße“ als zusätzliches Grund- und Nahversorgungszentrum (zentraler Versorgungsbereich) aufzunehmen. Dieses Ziel wird zwar inhaltlich von den Trägern der Regionalplanung mitgetragen, ist aber derzeit noch nicht im Regionalplanentwurf aufgenommen und kann deshalb noch keine Wirkung entfalten. Der Regionalverband hat über die Behandlung der Stellungnahmen entschieden, allerdings muss jetzt ein neuer Regionalplanentwurf erarbeitet und beschlossen werden. Dann erst entfaltet das Ziel Wirkung.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hat die Verwaltung ein Gutachten beauftragt, das die Auswirkungen des geplanten Drogeriemarkts 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. (vgl. auch Ausführungen zu Nr. 7, Art der Nutzung)

### **7. Planinhalt**

#### **7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet ausgewiesen. Als Nutzungen sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten sind im Gebiet unzulässig, weil sie sich nicht in die Umgebung einfügen und negative Auswirkungen v. a. im Hinblick auf die Wohnnutzungen hervorrufen können (z. B. Gerüche, Lärm). Diese Nutzungen stehen auch der städtebaulich gewünschten Vernetzung mit den umliegenden Gebieten (Wohnnutzungen, nicht störendes Gewerbe) entgegen.

## ENTWURF

Im Bereich des heutigen Aldi Markts (MI 2) sollen nur Gewerbebetriebe untergebracht werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hierzu gehören z.B. bestimmte Einzelhandels- oder Handwerksbetriebe. Im Bereich des neu geplanten Drogeriemarkts (MI 1) sollen im Erdgeschoss jeweils Gewerbebetriebe untergebracht werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören (Beispiele s. oben). Ab dem 1. OG sind nur Wohnnutzungen, Geschäft- und Büronutzungen, Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Mit diesen Festsetzungen soll die bereits in den angrenzenden Gebieten vorhandene Mischung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe fortgesetzt werden. Um eine integrierte Lage zu schaffen, wird über die horizontale Nutzungsmischung sichergestellt, dass im Erdgeschoss publikumsintensive Nutzungen stattfinden. Darüber hinaus wird der Bereich dadurch städtebaulich gestärkt und durchmischt, so dass eine Verzahnung mit dem Mühlenviertel, der Ölmühle und den anderen angrenzenden Gebieten gewährleistet wird.

Im Mischgebiet – wie im Übrigen auch schon im derzeitigen Gewerbegebiet - sind nur großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig, die sich nach Art, Lage oder Umfang nicht auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken. Ob dies der Fall ist, ist vom konkreten Vorhaben abhängig und muss im Einzelfall gutachterlich überprüft werden.

Hinsichtlich der geplanten Ansiedlung des Drogeriemarkts mit ca. 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wurde bei der CIMA in Stuttgart ein Gutachten beauftragt, das eine Markt- und Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung des Drogeriemarkts erstellt hat. Bei der Analyse wurde der bestehende Aldi-Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1050 m<sup>2</sup> angesetzt, genehmigt wurden bislang ca. 950 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, so dass im Gutachten ein Puffer von ca. 100 m<sup>2</sup> für Erweiterungen des bestehenden Aldi Markts eingerechnet wurden. Die Analyse vom November 2012 kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

„Obwohl die Verkaufsfläche des geplanten Drogeriefachmarktes mit ca. 650 m<sup>2</sup> unter der Grenze des großflächigen Einzelhandels liegt, greift unter Berücksichtigung des benachbarten Aldi-Lebensmittelmarktes das Kriterium der „Einzelhandelsagglomeration“. Aus diesem Grund wurden die möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Ansiedlung des Drogeriefachmarktes im Stadtteil Tübingen-Derendingen unter Zugrundelegung der Prüfkriterien nach § 11 Abs. 3 BauNVO untersucht. Als wesentliche Punkte können festgehalten werden:

- Die Umsatzumverteilungsquote gegenüber dem bestehenden relevanten Einzelhandel wird für die Gesamtstadt Tübingen insgesamt wie auch für die abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Tübingen unterhalb des Schwellenwertes von 10 % liegen, ab dem lt. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg negative städtebauliche Auswirkungen bzw. negative Auswirkungen für die verbrauchernahe Versorgung vermutet werden können. Eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbotes liegt nicht vor.
- •In der räumlichen Differenzierung nach Standortbereichen wird für die Innenstadt von Tübingen als wesentlicher Zentraler Versorgungsbereich die rechnerische Umverteilungsquote mit 6 - 7 % unterhalb des Schwellenwertes von 10 % liegen.
- Bei den sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen kann aufgrund der Entfernung zum Planstandort und der Wettbewerbssituation innerhalb Tübingens von keinen nennenswerten Umsatzverteilungseffekten ausgegangen werden. Bei den Zentralen Versorgungsbereichen,

## ENTWURF

- welche im Regionalplan Neckar-Alb (Entwurfssfassung 2012) abgegrenzt wurden, ist für das Stadtgebiet Tübingen ferner darauf hinzuweisen, dass diese ZVBs (Ausnahme ZVB Innenstadt) keine über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktion besitzen.
- •Mit einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 8,3 % werden die Sondergebiete in der Tübinger Südstadt wie auch am Standort Real in Tübingen-Weilheim am stärksten betroffen sein. Unabhängig davon, dass auch hier die Umverteilungsquoten noch unter dem Schwellenwert von 10 % liegen, stellen diese Standortlagen keine „schützenswerte“ Standortbereiche im Sinne des BauGB dar.
  - Vor dem Hintergrund des Wegfalls der Fa. Schlecker wird der geplante Drogeriemarkt zu einer verstärkten Kaufkraftbindung in Tübingen- Derendingen und zu einer langfristigen Sicherung des Nahversorgungsangebotes für die südlichen Bereiche der Stadt Tübingen an einer städtebaulich integrierten Lage beitragen.
  - Für die umliegenden Kommunen der Stadt Tübingen (z. B. Rottenburg, Dußlingen, Gomaringen) sind aufgrund der regionalen Wettbewerbssituation im Drogeriewarenbereich keine nennenswerten Auswirkungen im Sinne einer Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung zu erwarten. Die Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebiets bzw. von außerhalb der Gemeindegrenzen der Stadt Tübingen an den Planstandort in Derendingen besitzen den Charakter von sog. „Streuumsätzen“ und bewegen sich mit ca. 15% des Gesamtumsatzes für den geplanten Drogeriemarkt (bezogen auf das Kernsortiment Drogerie- und Parfümeriewaren) in einem überschaubaren Rahmen.“

### **Bauweise**

Im MI wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Damit können die Gebäudelängen des nördlich angrenzenden Mühlenviertels und der Bestandsbebauung auf dem Grundstück aufgenommen und fortgesetzt werden.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH), die Anzahl an Vollgeschossen sowie die maximale Grundflächenzahl bestimmt.

Die maximale zulässige Gebäudehöhe wird bei Gebäuden mit Flachdach als Höhe zwischen Erdgeschossfußbodenhöhe und Attika, bei Gebäuden mit Satteldach als Höhe zwischen Erdgeschossfußbodenhöhe und Dachfirst bestimmt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe orientiert sich an der Bestandsbebauung auf dem Grundstück und an der Straßenhöhe der Wohlboldstraße. Um eine gewisse Flexibilität bei der Bauausführung zu ermöglichen, kann die Erdgeschossfußbodenhöhe geringfügig über- bzw. unterschritten (+/-0,20 m) werden. Im Bebauungsplan ist vorgesehen, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe um 1 m mit Fluchttreppen und hierfür erforderlichen Brüstungselementen überschritten werden darf. Damit soll dem Brandschutz Rechnung getragen werden. Bei Gebäuden mit Flachdach darf die maximal zulässige Gebäudehöhe um max. 1 m mit Solaranlagen überschritten werden, sofern die Solaranlagen um mind. 1,50 m von allen Außenwänden zurückversetzt sind. Damit sollen Solaranlagen auf Flachdachgebäuden unter Berücksichtigung gestalterischer Belange ermöglicht werden.

## ENTWURF

Die Höhenfestsetzungen ermöglichen im Bereich des heutigen Aldi Markts eine eingeschossige Bebauung mit 8 m Höhe und Satteldach bzw. Flachdach. Damit wird der bestehende Aldi-Markt mit gewissen Erweiterungsmöglichkeiten planungsrechtlich abgesichert.

Im Bereich des neu geplanten Drogeriemarkts mit Wohnungen (westliches Plangebiet) ermöglichen die Höhenfestsetzungen im nördlichen Bereich mit 14 m Höhe eine viergeschossige Bebauung, nach Süden hin eine dreigeschossige Bebauung mit 11 m. Vorgesehen sind hier nur Flachdächer.

Damit die städtebaulich gewünschte Verzahnung mit dem nördlich angrenzenden Mühlenviertel erreicht werden kann, wird eine verbindliche Anzahl an Vollgeschossen festgeschrieben. Damit kann die städtebaulich gewünschte Geschossigkeit, die die städtebaulichen Zielsetzungen des nördlich angrenzenden Mühlenviertels aufnimmt und weiterführt, verbindlich umgesetzt werden. Die gewünschte Verzahnung wird dadurch erreicht.

Für das Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt. Das bedeutet, dass max. 40% des Baugrundstücks mit baulichen Anlagen überdeckt werden können. Stellplätze, Zufahrten, Tiefgaragen und andere Nebenanlagen dürfen die festgelegte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschreiten. Mit dieser Regelung wird sichergestellt, dass nur ein Teil des Grundstücks versiegelt wird und damit Freibereiche verbleiben. Stellplätze, Zufahrten, Tiefgaragen und andere Nebenanlagen haben, wenn sie begrünt oder wasserdurchlässig ausgeführt werden, nicht so starke Auswirkungen auf die Funktionen des Bodens wie beispielsweise Gebäude, weshalb für diese Anlagen eine zusätzliche Überbaumöglichkeit ermöglicht werden soll.

### **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Es werden zwei Baufenster ausgewiesen. Das Baufenster im Bereich des bestehenden Aldi-Markts im östlichen Bereich des Grundstücks wurde so gewählt, dass der bestehende Aldi-Markt unter Berücksichtigung von Erweiterungsmöglichkeiten nach allen Seiten hin auch künftig planungsrechtlich abgesichert ist. Das Baufenster für das neu geplante Vorhaben wurde so gewählt, dass der geplante Drogeriemarkt mit darüberliegenden Wohnnutzungen realisiert werden kann. In Kombination mit den Festsetzungen zum Maß der Nutzung nehmen die Baufenster die kleinteilige kompakte Bebauung des Mühlenviertels auf und ermöglichen so eine städtebauliche Verzahnung.

Außerhalb der überbaubaren Fläche sind nur offene, nicht überdachte Stellplätze, Einkaufswagensammelboxen, Fahrradabstellanlagen sowie unterirdische Tiefgaragen, Zufahrten und Zugänge, Feuerwehraufstellflächen und die separat ausgewiesenen Nebenanlagen zulässig. Auf eine detaillierte Festsetzung dieser Anlagen wurde mit Ausnahme der separat ausgewiesenen Nebenanlage verzichtet, um bei der Ausführung einen gewissen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Gleichzeitig soll mit der Festsetzung sichergestellt werden, dass die nicht überbaubaren Flächen zweckentsprechend genutzt werden.

### **Flächen für Nebenanlagen**

Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten, sollen prinzipiell auch Nebenanlagen innerhalb der Baufenster untergebracht werden. Nebenanlagen wie z. B. Müll oder Kühlaggregate können jedoch aus betrieblichen Gründen nicht immer im Gebäude untergebracht werden, so dass diese außerhalb des Gebäudes eine separate Fläche benötigen. Um dennoch eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten, wurde deshalb im westlichen Bereich des Grundstücks, im

Bereich des neu geplanten Vorhabens, eine separate Fläche für Nebenanlagen ausgewiesen. Hier sollen für die im Erdgeschoss anzusiedelnden Gewerbebetriebe erforderlichen Nebenanlagenflächen wie z. B. für Müll oder Kühlaggregate bereit gestellt werden. Damit sich diese Fläche auch gestalterisch ins Gebiet einfügt, ist die Nebenanlage maximal mit einer Höhe von 3 m, in Holzschalung und mit extensiv begrüntem Flachdach auszuführen.

Im Bereich des bestehenden Aldi-Markts wurde das Baufenster ausreichend groß bemessen, so dass Nebenanlagen in diesem Bereich innerhalb des Baufensters unterzubringen sind.

### **Tiefgaragen und offene, nicht überdachte Stellplätze, Zufahrtsverbote**

Offene, nicht überdachte Stellplätze und Tiefgaragen sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen den beiden Baufenstern zulässig. Die Stellplätze dürfen nicht von den im zeichnerischen Teil eingetragenen Bereichen mit Zufahrtsverbot und von den Bereichen mit Pflanzgebot angefahren werden. Im Bereich des Zufahrtsverbots an der Wohlboldstraße soll eine Platzsituation entstehen, die von Parkierung freigehalten wird. Mit dieser Regelung können die für die Nutzungen notwendigen Stellplätze geordnet untergebracht und angefahren werden.

Derzeit ist auf dem Aldi-Parkplatz eine Höchstparkdauer festgelegt, die von der Stadt kontrolliert wird. Für die notwendigen Stellplätze von Wohnungen darf die Höchstparkdauer nicht gelten. Der Grundstückseigentümer hat hierfür eine Regelung zu finden (z. B. durch Abgrenzung der Stellplätze, Parkscheine).

### **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Pflanzgebote**

Gemäß § 45 b Wassergesetz Baden – Württemberg soll das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden. Im Bebauungsplan wird deshalb festgesetzt, dass das auf Gebäuden mit Flachdach anfallende Niederschlagswasser über Dachbegrünung zurückzuhalten und auf dem Grundstück (z. B. durch Rigolen) oder über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Versickerungsmulde (z. B. östlich an das Gebiet angrenzend) zu leiten und dort zu versickern ist. Um ein Rückhalt des Niederschlagswassers der Gebäude mit Flachdach zu gewährleisten, sind die Gebäude mit einem Mindestgesamtaufbau von 10 cm zu begrünen.

Das Niederschlagswasser bei Gebäuden mit Satteldach ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Versickerungsmulde zu leiten und dort zu versickern. Die Versickerungsmulden sind entsprechend zu bemessen und mit mindestens 30 cm Oberboden auszubilden. Bei einer Versickerung auf dem Grundstück selbst ist nachzuweisen, dass keine Bodenverunreinigungen vorliegen, vgl. hierzu auch Punkt 11 Altlasten.

Um eine komplette Versiegelung zu vermeiden, sollen Parkierungsflächen vorzugsweise mit wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Porenbetonpflaster, Pflaster mit Dränfuge, Rasenpflasterbelag hergestellt werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass keine Bodenverunreinigungen vorliegen, vgl. hierzu auch Punkt 11 Altlasten.

Sonstiges Schmutzwasser wird direkt in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

## **Gehrecht**

Um den Anschluss von der K 6900 über die öffentliche Treppenanlage in die Wohlboldstraße zu gewährleisten, wird im süd-westlichen Bereich des Plangebiets ein Gehrecht festgesetzt. Dieses Gehrecht soll durch eine Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert werden. Das Gehrecht dient als Geh- und Radweg für die Öffentlichkeit und ist insbesondere auch deshalb erforderlich, weil planerisch auf den ursprünglich vorgesehen öffentlichen Fuß- und Radweg parallel zur K 6900 verzichtet wurde.

## **Pflanzgebote**

Das Gebiet ist nach Osten und Süden intensiv eingegrünt. Um eine Eingrünung des Vorhabens nach Norden und Westen zum Mühlenviertel und zur Bahn hin zu gewährleisten, werden in diesen Bereichen Pflanzgebote festgesetzt. In Pflanzbeeten mit seitlicher Aufkantung sind zum Schutz vor Befahren großkronige Bäume zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Die Bäume können aufgrund von Zufahrten oder Leitungstrassen geringfügig verschoben werden. Das Pflanzbeet ist mit bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen. Bei der empfehlenden Pflanzenauswahl wurde darauf geachtet, dass sich die Bäume in die Umgebungsbepflanzung einfügen.

Um den relativ großzügigen Stellplatzbereich zu gliedern sollen je 5 Stellplätze mit einem Laubbaum bepflanzt werden. Auch hier wurde bei der empfehlenden Pflanzenauswahl darauf geachtet, dass sich die Bäume in die Umgebungsbepflanzung einfügen.

## **7.2 Örtliche Bauvorschriften**

Um die geplanten Vorhaben auch gestalterisch in die Umgebung einzubinden, werden ergänzend zu den bauplanungsrechtlichen Vorschriften örtliche Bauvorschriften als gestalterische Regelungen erlassen.

Die Regelungen zur Dachgestaltung der Gebäude werden getroffen, um die Gebäude gestalterisch in die umgebende Bebauung einzubinden. Die Gebäude im Plangebiet sollen deshalb möglichst mit Flachdach errichtet werden. Für den bestehenden Aldi-Markt wurde zusätzlich das vorhandene Satteldach abgesichert. Wie bereits unter dem Punkt Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft beschrieben, sind Dachflächen ökologisch aber auch gestalterisch zu begrünen. Deshalb sind auch Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen, Kupfer, Zink, Blei und deren Legierungen unzulässig wegen möglichen Schadstoffeinträgen ins Grundwasser. Satteldächer sind in rot, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dacheindeckungen (nicht glasiert) auszuführen. Solaranlagen werden begrüßt und sollen zulässig sein. Um ein gestalterisches Einfügen zu gewährleisten, sind Solaranlagen auf Gebäuden mit Flachdach nur auf dem Dach zulässig. Bei Gebäuden mit Satteldach sind Solaranlagen in die Dachfläche zu integrieren und als Band unterhalb der Firstlinie und/oder oberhalb der Dachtraufe anzuordnen.

Grelle, glänzende und fluoreszierende Farben werden im Plangebiet ausgeschossen. Auf die Gestaltung der Fassaden wird vor allem im Hinblick auf die Kombination gewerblicher Nutzung im EG und darüberliegender Wohn- und Dienstleistungsnutzung beim Neubau großen Wert gelegt. Im weiteren Verfahren wird mit der Firma Aldi über den Neubau ein städtebaulicher Vertrag mit weitergehenden Details zur Fassadengestaltung abgeschlossen.



Um die separat ausgewiesenen Nebenanlagen gestalterisch einzubinden, sind Nebenanlagen nur bis zu einer Höhe von max. 3 m zulässig. Sie sind in Holzschalung mit extensiv begrüntem Flachdach auszuführen.

Den im Gebiet zulässigen gewerblichen Einrichtungen soll die Möglichkeit eingeräumt werden, Werbung zu betreiben. Mit Blick auf die Fassaden und die störende Wirkung, die von Werbeanlagen z. B. durch Lichtemissionen ausgehen kann, werden Regelungen zu Werbeanlagen getroffen. Unzulässig sind Werbeanlagen mit fluoreszierendem Licht, Lauf- oder Wechselbildwerbeanlagen und Werbung mittels Laserstrahlern. Im Übrigen ist im Zufahrtsbereich eine freistehende Werbeanlage mit einer Höhe von max. 6 m und einer Tiefe von max. 2 m zulässig. Darüber hinaus sind je Gebäude an maximal 2 Fassadenseiten Werbeanlagen zulässig. Die Werbeanlagen müssen an der Fassade im Erdgeschoss angebracht werden und dürfen pro Fassadenseite eine Fläche von max. 10 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bei Gebäuden mit Satteldach sind Werbeanlagen auch im Giebelbereich zulässig. Die getroffenen Größenangaben entsprechen üblichen Größen für Werbeanlagen und sind mit dem Gebiet und der Fassade verträglich.

### **8. Erschließung**

Das Plangebiet ist über das vorhandene Straßen- und Busnetz angeschlossen.

Der ursprünglich angedachte öffentliche Fuß- und Radweg zwischen Böschung und Gewerbefläche wird künftig nicht weiterverfolgt, da die Lage des Wegs zwischen Gewerbe und Böschung unattraktiv ist. Fußgänger und Radfahrer können die Wegeverbindung von der K 6900 über die öffentliche Treppenanlage und die Parkierungsfläche des Aldimarkts nutzen.

Die Vorhaben im Plangebiet können mit Strom, Trinkwasser und Gas versorgt werden. Geeignete Hausanschlussmöglichkeiten sind vorzusehen. Ein Anschluss über Glasfaserleitungen an das Internet ist möglich.

### **9. Bodenordnung**

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

### **10. Beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung**

Neben der Verbesserung des Nahversorgungsangebots in Derendingen sollen mit dem Bebauungsplan „Südlich der Wohlboldstraße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnungen geschaffen werden. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist, werden durch den Bebauungsplan nicht zugelassen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von europarechtlich geschützten FFH- und Vogelschutzgebieten nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB bestehen nicht. Mit seiner Größe von ca. 0,97 ha bleibt der Bebauungsplan unterhalb der Größenvorgaben für das beschleunigte Verfahren. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung aufgestellt. Die Umweltbelange werden in den Abwägungsprozess eingestellt, von einer formalen Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB und § 2 a BauGB wird abgesehen.

## 11. Umweltbelange

### Altlasten

Das Plangebiet war Teil der ehemaligen Maschinenfabrik Wurster & Dietz. Die Fläche wurde saniert, aufgrund verbliebener Restbelastung besteht bei Eingriffen in den Untergrund möglicherweise Entsorgungsrelevanz. 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.

Nach der Sanierung im Jahr 2003 wurde von der Bodenschutzbehörde festgelegt, dass bei Nutzungsänderungen durch die Fachbehörde eine Neubewertung bzgl. des Schutzguts Mensch erfolgen muss. Nach Rücksprache mit der Fachbehörde resultiert aus der zusätzlich geplanten Nutzung im westlichen Bereich des Grundstücks aus Altlastensicht kein neuer Handlungsbedarf.

### Hochwasser

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. Die Überflutungstiefe liegt zwischen 0,25 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.

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.

### Immissionen aus Mobilfunkanlagen

Auf der südlich an das Plangebiet angrenzenden Weinbergstraße befinden sich drei Mobilfunksendeanlagen. Die Verwaltung hat eine rechnerische Prognose der zu erwartenden Immissionswerte der Mobilfunkanlagen in Auftrag gegeben. Die Prognose des EM-Instituts Regensburg vom 02.0.203 kommt zu dem Ergebnis, dass die Grenzwerte der 26. BImSchV (Bundesimmissionsschutzverordnung) eingehalten werden.

Im Jahr 2002 hat sich die Universitätsstadt Tübingen zum Ziel gesetzt, nicht nur die BImSchV-Werte einzuhalten, sondern darüber hinaus die strengeren sog. „Schweizer Werte“. Die Grundrisse und Fensteranordnungen der Gebäude im westlichen Teil des Plangebiets wurden vom Bauherrn so optimiert, dass auch die Schweizer Werte eingehalten werden können.

## Lärm

Durch die Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Braunstein + Berndt GmbH, Backnang vom 25.1.2013 wurde der Gewerbe- und Verkehrslärm im Hinblick auf die Wohnnutzung im Plangebiet untersucht. Die Prognose kommt zu folgenden Ergebnissen:

### „Zusammenfassung Gewerbelärm:

Als Geräuschquellen „Gewerbe“ wurden die Pkw-Vorgänge auf dem Parkplatz, das Fahren von Einkaufswagen über den Parkplatz, das Einstapeln der Einkaufswagen in die bereits vorhandene Einkaufswagen-Sammelbox, die Anlieferung des Drogeriemarktes mittels eines Lkw sowie zwei haustechnische Anlagen an der Außenfassade des Drogeriemarktes berücksichtigt.

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.

ALDI-Markt: Öffnung über 22 Uhr hinaus ist nach Errichtung der Studentenwohnungen nicht mehr möglich.

### Zusammenfassung Verkehr:

Als maßgebliche Verkehrslärmquellen wurden die umliegenden Straßen (Wohlboldstraße, Weinbergstraße, Raichbergstraße) sowie die Schienenstrecke Tübingen – Sigmaringen berücksichtigt. Die rechnerische Prognose ergab, dass kein besonderer Schutz gegen die Verkehrsgeräusche erforderlich ist. Heutzutage übliche Fenster (2-Scheiben-Wärmeschutzverglasung) sind ausreichend.“

Tübingen, den 27.03.2013