

Universitätsstadt Tübingen
Fachbereich Baurecht
Beier, Michael Telefon: 07071-204-2263
Gesch. Z.: 63/

Vorlage 112/2023
Datum 04.04.2023

Berichtsvorlage

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

Betreff: **Neubau einer ALDI-Filiale mit 31 Wohnungen auf dem Grundstück Wohlboldstraße 3**

Bezug:

Anlagen: Lageplan
Grundriss OG
Ansichten

Zusammenfassung:

Die bestehende ALDI-Filiale auf dem Grundstück Wohlboldstr. 3 soll abgebrochen und durch einen Neubau mit einer Verkaufsfläche von 1.223 m² sowie 31 darüber liegenden Wohnungen ersetzt werden.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Die auf dem Grundstück Wohlboldstr. 3 bestehende ALDI-Filiale soll abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Der Neubau der ALDI-Filiale umfasst eine Verkaufsfläche von ca. 1.223 m². In einem Teil des Zwischen- sowie im gesamten Obergeschoss des Gebäudes sollen zudem insgesamt 31 Wohnungen entstehen, die insbesondere an Studierende vermietet werden sollen. Im Obergeschoss ist ein Gemeinschaftsgarten geplant, welcher von allen Bewohnern genutzt werden kann. Die Stellplätze auf dem Grundstück werden neu geordnet.

Bereits im Jahr 2015 wurde beantragt, die vorhandene ALDI-Filiale abzubauen und durch einen Neubau (eingeschossig, ohne Wohnungen) zu ersetzen. Gegenstand war die Vergrößerung der Verkaufsfläche von 950 m² auf 1.200 m².

Da öffentlich-rechtliche Vorschriften der Erteilung der Baugenehmigung entgegenstanden, wurde der damalige Bauantrag abgelehnt.

Nach Änderung des Regionalplans sowie einigen Verhandlungen war die Bauherrschaft jedoch bereit, das Baugesuch in einer neuen Form (Filiale mit darüber liegenden Wohnungen) erneut einzureichen.

2. Sachstand

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Südlich der Wohlboldstraße“ aus dem Jahr 2013. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich somit nach den getroffenen Festsetzungen.

Festgesetzt ist ein Mischgebiet. Bei der geplanten ALDI-Filiale handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, welcher nur unter bestimmten Voraussetzungen in einem Mischgebiet zulässig ist. Insbesondere ist zu prüfen, ob von dem Vorhaben Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (Zentrenrelevanz) ausgehen.

Auf Grundlage der vorgelegten Sortimentsliste konnte festgestellt werden, dass sowohl die Vorgaben aus dem Einzelhandelskonzept als auch aus dem Regionalplan eingehalten werden und das Vorhaben somit nach § 6 Abs. 2 Ziffer 3 i.V.m. § 11 Abs. 3 Satz 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig ist. Die geplante Wohnnutzung ist nach § 6 Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO ebenfalls zulässig.

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind insbesondere für die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um 1,38 m erforderlich. Die Befreiung ist notwendig, um die Schaffung von Wohnraum im Obergeschoss (28 Wohnungen) zu ermöglichen.

Das Gebäude soll zudem eine Photovoltaikanlage erhalten sowie eine Zisterne, welche das Regenwasser, das zur Bewässerung der Fassadenbegrünung sowie des Dachgartens genutzt werden wird, speichern soll.

Die Wohnungen werden überwiegend an Studierende und vollständig möbliert vermietet werden.

Um den Vorgaben zur Barrierefreiheit gerecht zu werden, werden acht der 31 Wohnungen barrierefrei hergestellt.

Auf dem Grundstück werden alle notwendigen Stellplätze nachgewiesen. Im Bereich der Stellplatzflächen soll des Weiteren eine DHL-Packstation untergebracht werden.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung beabsichtigt, die beantragte Baugenehmigung unter Erteilung der erforderlichen Befreiungen zu erteilen.

4. Lösungsvarianten

Aufstellung eines Bebauungsplans und Zurückstellung des Bauantrags.