

## **Beschlussvorlage**

zur Behandlung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt**

Vorberatung im: **Ortschaftsrat Unterjesingen**

---

**Betreff:** **Schloss Roseck, Nutzungskonzept**

Bezug:

Anlagen:      Übersichtsplan (Anlage 1)  
                  Lageplan (Anlage 2)  
                  Erläuterungsbericht, Sachkonzept (Anlage 3)

---

### **Beschlussantrag:**

Dem vorgeschlagenen Nutzungskonzept wird zugestimmt. Zusammen mit dem Eigentümer wird das Nutzungskonzept konkretisiert und die für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan notwendigen Untersuchungen eingeleitet. Sobald die Ergebnisse vorliegen, wird die Verwaltung den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereiten.

### **Ziel:**

Klärung der Nutzungskonzeption im Anwesen Schloss Roseck in Unterjesingen; planungsrechtliche Sicherung der bestehenden und geplanten Nutzungen.

### **Begründung:**

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

Die Schloss Roseck Pflegegesellschaft mbH betreibt seit dem 15.01.1997 ein Pflegeheim mit 21 Plätzen und Betreutem Wohnen.

Der Eigentümer von Schloss Roseck ist mit diversen Nutzungsvorstellungen auf die Stadt gekommen, um einen wirtschaftlichen Unterhalt seines Anwesens ermöglichen zu können.

## **2. Sachstand**

### **Planungsrecht**

Das Gebiet „Schloss Roseck“ liegt planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen – Tübingen weist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft aus.

### **Erschließung (vgl. Anlage 1)**

Das Anwesen Schloss Roseck wird von der B 28 aus über einen Gemeindeverbindungsweg und verschiedene Wegeverbindungen nach Roseck erschlossen. Die Eigentumsverhältnisse der Wege wurden geprüft. Mit einer Strecke von etwa 1,5 km ab der B 28 ist der Weg im städtischen Eigentum. Die letzten ca. 600 m Straße bis zum Eingangstor von Schloss Roseck befinden sich im Eigentum von Herrn Markus Eggenweiler. Die Aktenlage spricht dafür, dass aufgrund alter Wegerechte (Mitte des 19. Jahrhunderts) dieser Straßenabschnitt öffentlich gewidmet ist. Südlich des Schlosses befindet sich ein weiterer Weg, ebenfalls im Eigentum von Herrn Eggenweiler, der auf Grund alter Wegerechte mit großer Wahrscheinlichkeit öffentlich gewidmet ist. Dieser Weg ist als Wanderweg des Schwäbischen Albvereins und als Radweg im Tübinger Radwegenetz verzeichnet.

Die Wegeflächen befinden sich teilweise in einem sehr schlechten Zustand (Schlaglöcher usw.) und für den Begegnungsverkehr sind keine ausreichenden Ausweichbuchten vorhanden. Für die Herstellung der Ausweichbuchten müssen Flächen von Privaten erworben werden.

### **Denkmalschutz (vgl. Anlage 2)**

Mit Entscheidung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 17.06.2009 wurde das heutige Hauptgebäude (Roseck 1, 2), die Erweiterungsbauten Roseck 16 + 17, Hofflächen, Mauern, Wall und Graben sowie die auf dem Vorburgareal errichtete Schlosskapelle von 1924 (Roseck 8), Flst. Nr. 5106, 5107, 7060, 7062 als Sachgesamtheit nach § 12 Denkmalschutzgesetz als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung in das Denkmalbuch eingetragen.

### **Nutzungskonzept**

Herr Eggenweiler ist mit unterschiedlichen Nutzungskonzepten auf die Stadt zugegangen:

- Erweiterung des Pflegeheims
- Umnutzung des Schlossgebäude zu einer Homöopathische Tagesklinik und Übernachtungsmöglichkeiten in den Mauerhäuschen für Patienten der Klinik
- Erweiterung der Mauerhäuschen für den Klinikbetrieb
- Umnutzung des Schlossgebäudes zu einem Hotel
- Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten
- Errichtung eines Schaugeheges im Außenbereich

Die vorgelegten Nutzungsvorschläge wurden von der Verwaltung und der Denkmalpflege geprüft und mit Herrn Eggenweiler erörtert. Ziel ist es, ein Nutzungskonzept zu entwickeln, das den städtebaulichen, landschaftsplanerischen, verkehrlichen und denkmalpflegerischen Belangen Rechnung trägt und einen wirtschaftlichen Unterhalt des Kulturdenkmals gewährleistet. Die Verwaltung hat folgende Eckpunkte festgelegt:

- Das bestehende Pflegeheim bleibt erhalten, wird aber nicht erweitert. Einer Erweiterung des Pflegeheims stehen denkmalpflegerische Aspekte entgegen.

- Der Einbau eines kleinen Hotels im Schloss mit Gastronomie und Nebenräumen soll weiterverfolgt werden. Vorgesehen sind nur kleine Festivitäten in Form von Familien- und Firmenfeiern.
- Eine Erweiterung der Mauerhäuser erfolgt aus denkmalpflegerischen Gründen nicht.
- Die Anlage eines Tiergeheges wird weiterverfolgt, erste Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde zeigten, dass der Anlage zunächst keine landschaftspflegerische Aspekte entgegenstehen.
- Ein zusätzliches Wohnhaus wird nicht errichtet.

Das konkrete Nutzungskonzept gliedert sich folgendermaßen (**vgl. auch Anlage 3**):

#### **Rosseck 4, Pflegeheim**

Das Nutzungskonzept sieht den Anbau eines Treppenhauses auf der Ostseite des Pflegeheims zur Nutzung als zweiter Rettungsweg für das 1. OG, 2. OG und DG vor. Des Weiteren soll der bestehende, behindertengerechte Aufzug in das Dachgeschoss erweitert werden und das komplette Gebäude energetisch saniert werden. Durch die energetische Sanierung des Gebäudes erhöht sich die Firsthöhe geringfügig. Um die Anforderungen des Heimgesetzes zu erfüllen, soll das Pflegeheim im Inneren neu organisiert werden (Raumgröße, Ausstattung). Die bisherige Anzahl an Pflegeplätzen soll beibehalten werden. Eine Erweiterung des bestehenden Pflegeheims erfolgt nicht.

#### **Roseck 1 und 2, Schlossgebäude**

Im Schlossgebäude ist ein kleines Hotel mit Gastwirtschaft (Gastronomie ca. 176 m<sup>2</sup> + Terrasse für ca. 37 Plätze) und Neben- und Veranstaltungsräumen (ca. 167 m<sup>2</sup>) für Familien- und Firmenfeiern vorgesehen. Des Weiteren sollen vier Doppelzimmer als Gästezimmer errichtet werden. Außerdem soll im Dachgeschoss privater Wohnraum geschaffen werden.

#### **Roseck 17, Mauerhäuser**

In den bestehenden Mauerhäusern sollen im vorderen Teil künftig noch vollstationäre Pflegeplätze untergebracht werden, die derzeit im Pflegeheim untergebracht sind, nach einer Sanierung aber unter Beachtung der Anforderungen des Heimgesetzes nicht mehr verbleiben können. Im hinteren Teil der bestehenden Mauerhäuser sollen Pensionszimmer entstehen. Hauptzielgruppe sind Veranstaltungsgäste, Kurzurlauber, Naturinteressierte. Eine Erweiterung der Mauerhäuser erfolgt nicht.

#### **Roseck 8, Gutseigene Kapelle**

In der gutseigenen Kapelle können im Sommer Hochzeiten abgehalten werden, baulich soll hier nichts verändert werden.

Mit dem vorgeschlagenen Nutzungskonzept ist es möglich, die historische Gesamtanlage dauerhaft zu erhalten. Durch die Nutzung des Schlosses als kleines Hotel mit Gastronomie und Veranstaltungsräumen wird das Schloss Roseck in seiner reizvollen Landschaft auch für die Öffentlichkeit zugänglich. Die Beschränkung der Fläche für die Gastronomie und die ergänzenden Aktivitäten (Familienfeiern, Firmenevents) soll dazu beitragen, das zu erwartende Verkehrsaufkommen in einem verträglichen Umfang zu halten.

#### **Umsetzung der Nutzungskonzeption**

Die Umsetzung der vorliegenden Nutzungskonzeption kann nur über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan realisiert werden. Der Eigentümer, Herr Eggenweiler, hat mit Schreiben vom 03.07.2009/05.10.2009 bereits einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

Um die Erschließung zu sichern, wurden die notwendigen Ausweichbuchten und der erforderliche Ausbaustandard in einem Ortstermin festgelegt. Der Vorhabenträger wird die notwendigen Flächen er-

werben und für die Kostenübernahme der Ausbaumaßnahmen liegt die schriftliche Zusage des Vorhabenträgers vor.

Im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses sind allerdings noch einige grundsätzliche Themen zu klären.

Die Planung ist auf Grundlage des Nutzungskonzeptes zu konkretisieren. Außerdem ist die Ver- und Entsorgungssituation darzustellen. Sobald das Nutzungskonzept feststeht, sind die Anzahl und die Unterbringung der notwendigen Stellplätze zu klären, Ziel ist eine landschaftsgerechte Herstellung der notwendigen Stellplätze. Für den Aufstellungsbeschluss mit Beschluss über die frühzeitige Beteiligung ist zudem ein vorläufiger Umweltbericht zu erstellen, in dem die Auswirkungen auf die Umweltbelange dargestellt sind.

Im Rahmen des Verfahrens soll dann auch die rechtliche Situation der Erschließung geklärt werden.

### **3. Lösungsvarianten**

3. 1 Auf Grundlage der dargestellten Nutzungskonzeption für das Schloss Roseck wird die Verwaltung die anstehenden Themen klären. Sobald die Ergebnisse vorliegen, sollen die notwendigen Schritte für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan eingeleitet werden.
3. 2 Von der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird abgesehen. Es sollen nur die Nutzungen zulässig sein, die im Außenbereich nach § 35 BauGB zulässig sind. Aufgrund der Denkmaleigenschaft des Gebäudes sind über die übliche Privilegierung hinaus weitere Nutzungsoptionen offen, die „einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude“ entsprechen und ansonsten außenbereichsverträglich“ sind. Eine Steuerung und aktive Begleitung der Entwicklung von Seiten der Stadt ist damit nur sehr schwer möglich.

### **4. Vorgehen der Verwaltung**

Da aus Sicht der Verwaltung für die beabsichtigte Nutzung aufgrund Ihrer Auswirkungen eine Planungserfordernis besteht, wird die Verwaltung zusammen mit dem Eigentümer das Nutzungskonzept konkretisieren und die für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan notwendigen Untersuchungen einleiten. Parallel dazu wird die Vorhabenträgereigenschaft von Herrn Eggenweiler nach § 12 BauGB geprüft (die Fähigkeit, das beabsichtigte Vorhaben wirtschaftlich und organisatorisch in der vereinbarten Zeit umzusetzen).

Sobald die Ergebnisse vorliegen, wird die Verwaltung den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereiten.

### **5. Finanzielle Auswirkungen**

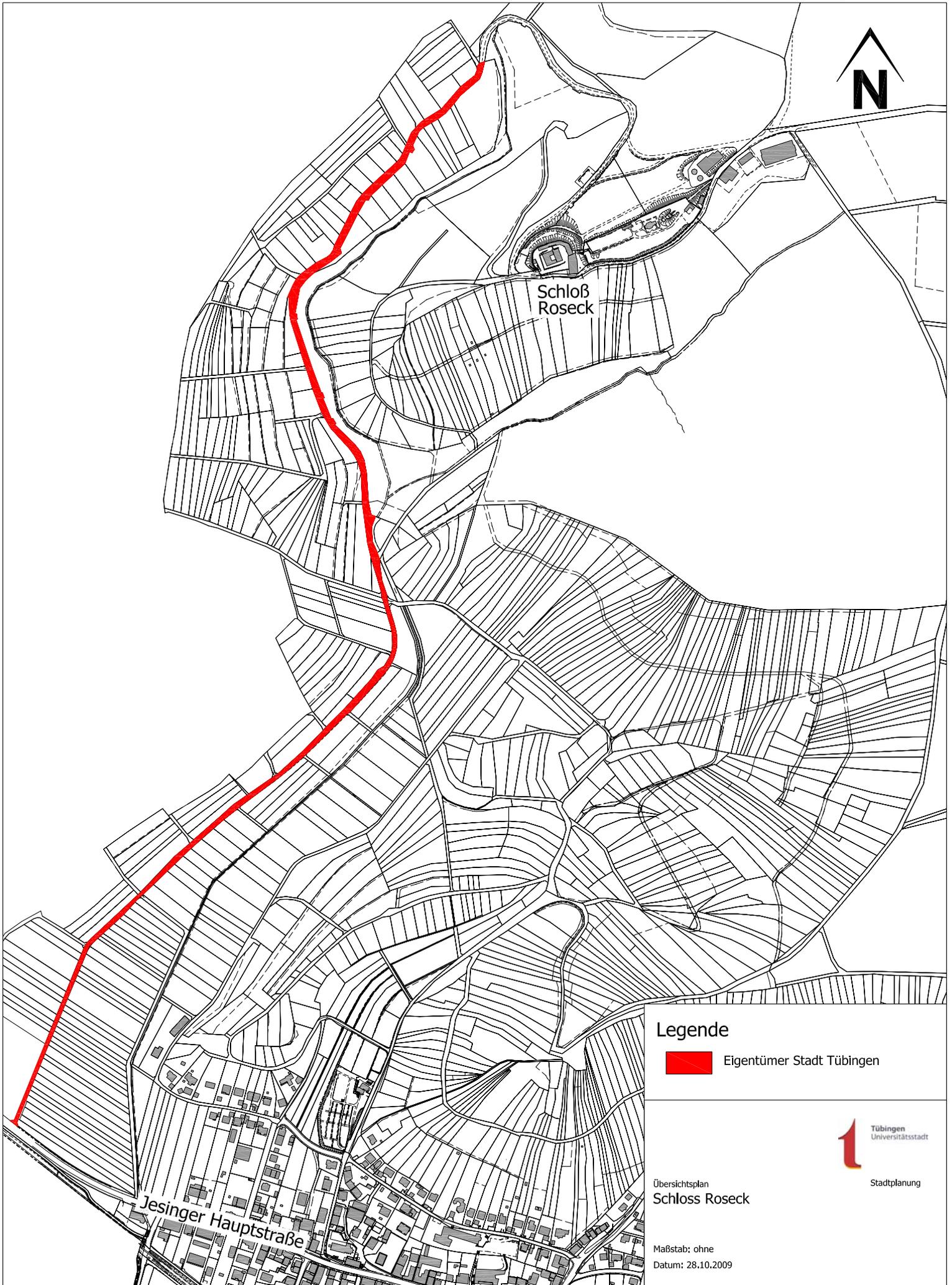
Sofern ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt wird, werden die Kosten der Erschließungsmaßnahmen auf den Vorhabenträger mittels städtebaulichen Vertrags übertragen werden.

### **6. Anlagen**

Übersichtsplan (Anlage 1)

Lageplan (Anlage 2)

Erläuterungsbericht, Sachkonzept (Anlage 3)



Schloß  
Roseck

Jesinger Hauptstraße

**Legende**



Eigentümer Stadt Tübingen



Übersichtsplan  
Schloss Roseck

Stadtplanung

Maßstab: ohne  
Datum: 28.10.2009

Rosecker Wäldle

5108/1



5124

5120

7350

5106

711

712

5111

Rosecker Wäldle

GV

Roseck  
Kapelle

5107

Mauerhäuser

Schloß

Pflegeheim

Rosecker Halde

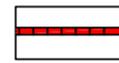
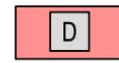
Turm

7060

GV

Rosecker Halde

**Legende**

-  Sachgesamtheit nach §12 Denkmalschutzgesetz
-  Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen

4783



Lageplan  
Schloss Roseck

Stadtplanung

Maßstab: 1:1000  
Datum: 28.10.2009

Anlage 2 zu Vorlage 434/2009