

## Beschlussvorlage

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

---

**Betreff:** **Bebauungsplan "Rosentalstraße";  
Aufstellungsbeschluss und Beschluss über das  
frühzeitige Beteiligungsverfahren**

Bezug: ---

Anlagen: 2 v15\_4\_Rosentalstraße\_Aufstellung\_Anlage 1  
v15\_4\_Rosentalstraße\_Aufstellung\_Anlage 2

---

### Beschlussantrag:

1. Für den in Anlage 1 dargestellten Bereich wird nach § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1 und § 13a Baugesetzbuch (BauGB) der Bebauungsplan „Rosentalstraße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB findet in Form einer 14-tägigen Planauslage statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.
3. Der Bebauungsplan „Südlich des Hagellocher Wegs“ rechtskräftig seit 25.08.2007 wird mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Rosentalstraße“ in dessen Geltungsbereich überlagert und damit in Teilen für unanwendbar erklärt.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		<b>Jahr.</b>	<b>Folgej.:</b>
Investitionskosten:	€	€	€
Bei HHStelle veranschlagt:			
Aufwand/Ertrag jährlich	€	ab:	

**Ziel:**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Rosentalstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von zwei Betrieben als Maßnahme der Innenentwicklung geschaffen werden.

## **Begründung:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Das derzeit unbebaute und ungenutzte Grundstück zwischen Rosentalstraße und Weilersbach ist als Gewerbegebiet ausgewiesen. Zwei in Tübingen ansässige Betriebe möchten dieses Grundstück nun erwerben und ihre Standorte dorthin verlagern. Die derzeit geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen müssen für diese Ansiedlung angepasst werden. Deshalb besteht ein Planungserfordernis.

### 2. Sachstand

#### 2.1 Ziele und Zwecke der Planung

Am 25.08.2007 erlangte der Bebauungsplan „Südlich des Hagellocher Wegs“ Rechtskraft. Damit wurden die Voraussetzungen geschaffen für eine geordnete Entwicklung auf dem ehemaligen Gärtnerengelände zwischen Hagellocher Weg und B 28. Der Bebauungsplan weist für die Flächen östlich der Rosentalstraße „Sondergebiet: großflächiger Einzelhandel und eingeschränktes Gewerbe“ aus. Die Grundstückseigentümerin Fa. ALDI realisierte dort in einem ersten Bauabschnitt Handels- und Büroflächen und veräußerte die Flächen des zweiten Bauabschnitts an eine ortsansässige Steuerberaterkanzlei zur Errichtung von Büroflächen.

Der dritte Bauabschnitt ist die Fläche westlich der Rosentalstraße, die als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen ist. Die Fa. ALDI möchte diese Fläche an zwei ortsansässige Betriebe verkaufen, die sich dorthin verlagern wollen. Den nördlichen Grundstücksteil möchte die Fa. Synovo erwerben, die derzeit im Technologiepark Obere Viehweide angesiedelt ist. Synovo hat sich etabliert, benötigt mehr Betriebsfläche und möchte deshalb ein eigenes Betriebsgebäude errichten. Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist die Fa. Synovo planungsrechtlich zulässig, aber die durch den Bebauungsplan vorgegebene städtebauliche Struktur macht die Errichtung eines modernen Forschungs- und Laborgebäudes unmöglich. Deshalb sollen die festgesetzten überbaubaren Flächen und die zulässigen Gebäudehöhen geändert werden.

Auf dem südlichen Grundstücksteil möchte sich ein Möbelmarkt ansiedeln, der derzeit seinen Sitz in der Sindelfinger Straße hat und dort unter den beengten Platzverhältnissen leidet. Ein Neubau an der Rosentalstraße soll eine angemessene Warenpräsentation ermöglichen. Das Zentren- und Märktekonzept weist Möbel und Einrichtungen als nicht zentrenrelevante Sortimente und den Bereich südlich des Hagellocher Wegs als Standort für großflächigen Einzelhandel aus. Der Möbelmarkt ist als großflächiger Einzelhandel im eingeschränkten Gewerbegebiet des Bebauungsplans „Südlich des Hagellocher Wegs“ planungsrechtlich nicht genehmigungsfähig. Außerdem entspricht auch hier die vorgegebene städtebauliche Struktur nicht dem Bedarf eines Möbelmarktes. Deshalb sollen der Gebietstyp (Art der baulichen Nutzung), die überbaubaren Grundstücksflächen und die Gebäudehöhen geändert werden.

Der Bebauungsplan „Rosentalstraße“ soll ein Teilgebiet des Bebauungsplans „Südlich des Hagellocher Wegs“ überlagern und damit außer Kraft setzen, damit die beiden Betriebe westlich der Rosentalstraße angesiedelt werden können. Geplant ist, „Sondergebiet: großflächiger Einzelhandel und eingeschränktes Gewerbe“ auszuweisen. Zulässig soll großflächiger Einzelhandel sein mit Sortimenten, die den Handel in der Innenstadt nicht gefährden. Die Flächen für sogenannte Randsortimente mit zentrenrelevanten Waren sollen untergeordnet bleiben. Außerdem sollen Gewerbebetriebe zulässig sein, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Erschließung der Flächen ist gesichert.

## 2.2 Verfahren

Bei dem Bebauungsplan „Rosentalstraße“ handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Es wird ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Die geplante überbaubare Grundstücksfläche (Grundfläche) soll eine Größe von ca. 4.000 m<sup>2</sup> beinhalten. Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB darf somit durchgeführt werden.

Beim Verfahren gem. § 13a BauGB sind die Belange des Natur- und Umweltschutzes sowie der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Punkt 7 zu berücksichtigen. Eine förmliche Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt. Durch die Planung kommt es jedoch zu Veränderungen der Umweltsituation. Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter sowie die vorgesehenen Maßnahmen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

## 2.3 Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Aischbach Teil II“ wurde eine Habitatpotentialanalyse erstellt, die auch den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rosentalstraße“ mit erfasst (Schmid-Treiber-Partner, 17.04.2014). Es wurde eine Übersichtsbegehung zur Ermittlung von Habitatpotentialen für europarechtlich geschützte Arten durchgeführt mit dem Ziel, eine Einschätzung zu erhalten, ob weiterer Untersuchungsbedarf besteht. Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen wurden folgende Arten bzw. Artengruppen hinsichtlich potentieller artenschutzrechtlicher Konflikte und zur Vermeidung von Verbotverletzungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG betrachtet:

- Fledermäuse  
Vor Fällung bzw. Abriss Baumhöhlen- oder Gebäudeüberprüfung auf Nutzung als Fledermausquartier durch einen Fledermausexperten oder Bauzeitenbeschränkung auf das unkritische Zeitfenster im Winterhalbjahr (Oktober bis Februar). Anbringung von Fledermauskästen vor dem Eingriff als Ersatz für potentielle Habitate (mind. 3 Kästen je potentiellm Quartier).
- Vögel  
Bauzeitenbeschränkung auf den Zeitraum von Oktober bis Februar, außerhalb der Bauzeitenbeschränkung Überprüfung auf die Nutzung von Bäumen als Niststätte.
- Reptilien (Zauneidechse)  
Im Zuge einer Präsenz-Absenzprüfung wurde kein Vorkommen von Zauneidechsen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rosentalstraße“ festgestellt.
- Falter (Nachtkerzenschwärmer)  
Potentielle Fortpflanzungsstätten für den Nachtkerzenschwärmer liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Rosentalstraße“.
- Haselmaus  
Weitergehende, vertiefende Untersuchungen werden nicht für notwendig erachtet.
- Holzbewohnende Käfer  
Es liegt eine fachgutachterliche Einschätzung hinsichtlich eines möglichen Vorkommens der prioritären FFH-Art Eremit/Juchtenkäfer (*Osmoderma eremita*) im Bereich des Gebietes „Aischbach Teil II“, Bebauungsplan der Universitätsstadt Tübingen, vor (Bense, 23.05.2014). Als für eine Besiedlung durch den Eremiten geeigneter Höhlenbaum ist die Kopfweide am Ufer des Weilerbachs nördlich der Brücke der B28 einzustufen. Die Höhlen sind groß und zugänglich und konnten beprobt werden. Im Mulmmaterial aus den Höhlen und im Material am Stammfuß konnten keine Hinweise auf ein aktuelles oder ehemaliges Vorkommen des Eremiten festgestellt werden.

In dieser Kopfweide konnten jedoch mit dem Balkenschrüter (*Dorcus parallelipedus*) und dem Rosenkäfer (*Cetonia aurata*) zwei national besonders geschützte Käferarten über Kotpeltens und Fraßbilder nachgewiesen werden. Es ist davon auszugehen, dass sich die Arten auch aktuell in den morschen Holzpartien und im Mulm der Baumhöhlen entwickeln und dort noch über Jahre Larven vorhanden sein werden. Im Zuge der Eingriffsplanung sind bei einer möglicherweise vorgesehenen Fällung, Beseitigung oder Aufarbeitung des Baumes die naturschutzrechtlichen Belange der Arten entsprechend zu berücksichtigen.

Hinweise auf Lebensstätten anderer europarechtlich relevanter Arten liegen nicht vor. Die Habitatpotentialanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben bei Einhaltung der oben genannten Maßnahmen nicht mit Verbotverletzungen gemäß § 44 BNatSchG zu rechnen ist.

Die weiteren Umweltbelange, insbesondere die Schutzgüter Flora, Wasser, Boden, Luft und Klima, Landschaftsbild sowie Auswirkungen auf den Menschen wurden im Bebauungsplan „Südlich des Hagellocher Wegs“ im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung abgearbeitet. Aus diesem Bebauungsplan soll die freizuhalten Kalluft-Abflussbahn entlang des Weilersbachs übernommen werden. Dies soll auch für die Regelungen für die Versickerung und Ableitung des Niederschlagswassers gelten.

Das Plangebiet „Rosentalstraße“ liegt im HQ-100-Überflutungsbereich des Weilersbachs. Es liegt eine wasserrechtlich genehmigte Planung für die Renaturierung des Weilersbachs vor (Heberle, 2013; gen. am 18.02.2014). Auf Grundlage dieser Renaturierungspläne erfolgten hydrologische und hydraulische Berechnungen (Heberle, Oktober 2014), die aufzeigen, dass mit bzw. nach Umsetzung des Renaturierungskonzeptes der berechnete neue Weilersbachabfluss dann schadfrei abgeführt werden kann, wenn die aufgeführten Mindesthöhen im Böschungsbereich und ein Mindestfreibord von 50 cm eingehalten werden und ein unkontrollierter Vegetationsaufwuchs innerhalb des Gewässers verhindert wird. Die Neuberechnung des Hochwasserabflusses für den Weilersbach wurde vom Landratsamt als plausibel angesehen. Das Plangebiet ist somit nicht mehr vom faktischen Überschwemmungsgebiet betroffen. Das Bauverbot auf diesen Flurstücken entfällt entsprechend.

### 3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, den Beschlussanträgen zu folgen.

### 4. Lösungsvarianten

Bei Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplans „Rosentalstraße“ und damit der Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans „Südlich des Hagellocher Wegs“ bliebe das vorhandene Planungsrecht bestehen. Es müssten im Rahmen der Baugenehmigungen umfangreiche Befreiungen zur Ansiedlung der beiden Betriebe erteilt werden. Eine Beteiligung der Öffentlichkeit wäre damit nicht möglich.

### 5. Finanzielle Auswirkung

Es entstehen Kosten für die bei nahezu jedem Bebauungsplanverfahren erforderlichen Gutachten. In diesem Fall könnten kostengünstig die Untersuchungen im Rahmen anderer Verfahren um den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rosentalstraße“ entsprechend ausgeweitet werden.

### 6. Anlagen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Anlage 1)

Plankonzept (Anlage 2)