

## **Beschlussvorlage**

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

---

<b>Betreff:</b>	<b>Bebauungsplan "Rosentalstraße"; Billigung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss</b>
Bezug:	Vorlage 4/2015
Anlagen: 5	Anlage 1: Bebauungsplanentwurf Anlage 2: Lärmpegelbereiche Anlage 3: Textliche Festsetzungen Anlage 4: Begründung Anlage 5: Auswertung Stellungnahmen aus frühzeitiger Beteiligung

---

## **Beschlussantrag:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Rosentalstraße“ und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 24.03.2016 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 parallel zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

## **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**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 09.02.2015 beschlossen, den Bebauungsplan „Rosentalstraße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1 und § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Anlass ist die Absicht, hier zwei Tübinger Betriebe - einen Möbelmarkt und eine Firma aus dem Bereich der Biotechnologie/Medizintechnik - anzusiedeln. Das derzeit bestehende Planungsrecht lässt diese Ansiedlung nicht zu. Deshalb besteht ein Planungserfordernis.

### **2. Sachstand**

#### **2.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Das derzeit unbebaute und ungenutzte Grundstück zwischen Rosentalstraße und Weilersbach ist als eingeschränktes Gewerbegebiet im Bebauungsplan „Südlich des Hagellocher Wegs“, rechtskräftig seit 25.08.2007, ausgewiesen. Mit dem Bebauungsplan „Rosentalstraße“ sollen insbesondere zwei Tübinger Betriebe – ein Möbelmarkt und eine Firma aus dem Bereich der Biotechnologie/Medizintechnik angesiedelt werden. Die derzeit geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen lassen die Ansiedlung der beiden Betriebe nicht zu.

Den im Bebauungsplan „Südlich des Hagellocher Wegs“ getroffenen Festsetzungen lag ein städtebaulicher Entwurf zu Grunde. Die am Entwurf orientierten und im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen, Dachformen und Baugrenzen lassen eine flexible Nutzung der Grundstücke - wie dies für die beiden Betriebe erforderlich ist - nicht zu. Darüber hinaus ist aufgrund der geplanten Nutzungen künftig als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet erforderlich.

Die festgesetzten Gebäudehöhen ermöglichen im SO 1 in Abhängigkeit des Geländes Gebäudehöhen von ca. 11-14 m, im SO 2 werden in Abhängigkeit des Geländes Gebäudehöhen von ca. 10 m ermöglicht. Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan „Südlich des Hagellocher Wegs“ verändert sich die Gebäudehöhe mit 351,80 zum angrenzenden Mischgebiet im nördlichen Bereich nicht. Im südlichen Teil des SO 1 und im SO 2 werden mit dem Bebauungsplan „Rosentalstraße“ flexiblere Baufenster festgesetzt, die im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan „Südlich des Hagellocher Wegs“ nicht mehr so kleinteilig und in der Höhe differenziert werden. Durch die einheitliche Höhe von 349,00 für das SO 2 ergeben sich im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan „Südlich des Hagellocher Wegs“ in einigen Bereichen höhere, in einigen Bereichen geringere Gebäudehöhen.

#### **2.2 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren**

Mit öffentlicher Bekanntmachung im Schwäbischen Tagblatt am 14.02.2015 wurde die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in einer 14-tägigen Planauslage vom 16.02.2015 – 27.02.2015 frühzeitig beteiligt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange konnten sich vom 12.02.2015 – 13.03.2015 im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB äußern.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren ging aus der Öffentlichkeit eine Stellungnahme ein.

Aus der Öffentlichkeit wurden Lärmschutz- und Lärminderungsmaßnahmen für das Wohn-

gebiet Sindelfinger Straße angeregt. Durch den Bebauungsplan soll sich das Verkehrsaufkommen an der westlichen Ortseinfahrt der B 28 ins Wohngebiet Sindelfinger Straße erhöhen. Es bestehen die Forderungen sowohl der Umsetzung von Lärmschutz- und Lärminderungsmaßnahmen als auch einer gesamtstädtischen Betrachtung.

Im Bebauungsplanverfahren „Südlich des Hagellocher Wegs“ wurde damals für die Lärmprognose ein Worst-Case Szenario angesetzt, nämlich der Anschluss der Rosentalstraße an die B 28/Herrenberger Straße mit einem Vollknoten, der alle Fahrbeziehungen zulässt, in Kombination mit einer Unterbrechung des Verkehrs auf dem Hagellocher Weg zwischen dem Knoten Rosentalstraße/Hagellocher Weg und Hagellocher Weg/B 28. Die damals prognostizierten Verkehrszahlen für die Rosentalstraße entsprechen auch noch den heutigen Annahmen. Deshalb wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Rosentalstraße“ die Verkehrszunahme ausreichend betrachtet. Grundsätzlich gilt, dass allgemeine Lärm- und Verkehrsprobleme nicht im Rahmen eines einzelnen Bebauungsplans bearbeitet werden können, sondern nur in einer gesamtstädtischen Verkehrskonzeption. Im Rahmen des Beteiligungsprozesses zum Rahmenplan Weststadt wird das Thema erneut aufgenommen.

Zusammen mit den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird die Stellungnahme aus der Öffentlichkeit zusammenfassend in Anlage 5 dargestellt und behandelt.

### 2.3 Beschleunigtes Verfahren und Umweltbelange

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 maximal 3.900 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 Nr. 7 zu berücksichtigen. Eine förmliche Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Die Umweltbelange wurden im Bebauungsplanverfahren ermittelt und in der Begründung dargestellt. Wesentliche Auswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

## 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. Die Baugenehmigungen für die beiden Betriebe wären auf Grund des bestehenden Planungsrechts nicht möglich.

## 5. **Finanzielle Auswirkungen**

Keine.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rosentalstraße“ unterliegen

nach Rechtskraft des Bebauungsplanes einer Nachveranlagung zum Abwasserbeitrag.