

**Bebauungsplan „Rosentalstraße“**  
**Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen / förmlichen Beteiligung**

TÖB	Stellungnahme des TÖB	Stellungnahme der Verwaltung
Deutsche Telekom Technik GmbH (02.03.2015)	<p><b>Telekommunikationslinien</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Plangebiet befinden sich (gemäß beigefügten Lageplan sind diese außerhalb des Baufensters) Telekommunikationslinien der Telekom, deren Bestand und Betrieb weiterhin gewährleistet werden muss.</li> <li>• Für die zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.</li> <li>• Baubeginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind der Telekom mindestens 3 Monate vor Baubeginn anzuzeigen</li> </ul>	<p>Der Bestand und Betrieb werden weiterhin gewährleistet</p> <p>Neue öffentliche Verkehrswege sind nicht geplant.</p> <p>Erschließungsmaßnahmen sind nicht geplant. Beim Bau des Knotenpunkts wird der Baubeginn rechtzeitig angezeigt.</p>

Regierungspräsidium Tübingen (13.03.2015)	<p><b>Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemäß Grundsatz 2.4.3.2 (6) des Regionalplans sind Einzelhandels-großprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten den zentral-örtlichen Versorgungskernen zuzuordnen. Sie können aber auch an Ergänzungsstandorten angesiedelt werden, die als Vorbehaltsgebiete festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt sind. Der Grundsatz ist in den Abwägungs- und Entscheidungsprozess einzu-stellen</li> <li>• Nach Plansatz 2.4.3.2 (7) Z des Regionalplans sind zentrenrelevante Randsortimente auf höchstens 10% der Gesamtverkaufsfläche und max. 350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu beschränken.</li> <li>• Die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung, insbesondere dem Beeinträchtigungsverbot, ist zu untersuchen. Einzelhandels-großprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen (PS 3.3.7.2 Z S. 1). Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbe-reich und die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich sind in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltswert für eine derartige Annahme ist ein Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10% und bei nicht zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sor-timenten von ca. 20% im vorhabensspezifischen Sortiment (PS 3.3.7.1 Z S. 2).</li> </ul>	<p>Es werden Festsetzungen getroffen, dass nur nicht zentrenrelevanter Einzelhandel und daraus nur bestimmte Arten zulässig sind. Im nördli-chen Bereich wird Einzelhandel in Gänze ausgeschlossen.</p> <p>Der Handel mit zentrenrelevanten Randsortimenten wird grundsätzlich ausgeschlossen und soll nur ausnahmsweise zulässig sein, wenn die Ziele der Raumordnung nicht verletzt werden.</p> <p>Negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit anderer Stadt- und Ortskerne oder ein Kaufkraftabfluss an anderen Orten sind nicht zu erwarten, da für das Sortiment Möbel und Einrichtungsgegenstände noch ein Bedarf in Tübingen gesehen wird.</p>
	<p><b>Flächennutzungsplan</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern, weil für den geplanten großflächigen Einzelhandel nicht ein Sondergebiet sondern eine gewerbliche Baufläche dargestellt ist.</li> </ul>	<p>Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung nach § 13 a BauGB angepasst, da das beschleunigte Verfahren der Innenentwick-lung gewählt wurde.</p>
	<p><b>Verkehrliche Auswirkungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine Verkehrsprognose des Ziel- und Quellverkehrs in Bezug auf die B 28 ist erforderlich, um die verkehrlichen Auswirkungen abbilden zu können.</li> </ul>	<p>Es sind keine Verkehrsmengen zu erwarten, die die im Bebauungs-planverfahren „Südlich des Hagelocher Wegs“ angenommenen Werte übersteigen.</p>

	<p><b>Artenschutz</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Den zwei holzbewohnenden Käferarten (Balkanschröter, Rosenkäfer) und der Kopfweide kommen besondere Bedeutung zu, sie sind im Zuge der Eingriffsplanung zu berücksichtigen</li> <li>• Das Tötungsverbot ist zu beachten. Sollte die Beseitigung unumgänglich sein, ist eine schadensmindernde Maßnahme unter Hinzuziehung eines Sachgutachters zu planen (z. B. Lagerung von großen Stammstücken für mindestens 3 Jahre für Balkanschröter, Transport und Lagerung von Mulmmaterial das von Rosenkäferlarven besetzt ist.)</li> </ul>	<p>Die bezeichnete Kopfweide liegt außerhalb des Plangebiets und wird erhalten.</p>
	<p><b>Hinweis</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Plangebiet liegt im Immissionsbereich der B 28 und ist damit durch die vorhandene B 28 vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich die Straßenbauverwaltung an Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.</li> </ul>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Regionalverband Neckar-Alb (10.03.2015)</p>	<p><b>Einzelhandel</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten soll gemäß Plansatz 2.4.3.2. G (6) Regionalplan Neckar-Alb 2013 grundsätzlich in dem zentralörtlichen Versorgungskern oder an Ergänzungsstandorten angesiedelt werden. Ergänzungsstandorte sind im Regionalplan als Vorbehaltsgebiet ausgewiesen und sind bei der Standortsuche vorrangig in Betracht zu ziehen. Der geplante Standort grenzt an ein solches Vorbehaltsgebiet, liegt aber außerhalb. Im Bereich Möbel besteht in Tübingen Ansiedlungspotenzial. Bei der Ansiedlung handelt es sich um die Verlagerung eines bisher bereits in der Weststadt ansässigen Betriebes. Gegen die Verlagerung bestehen keine Bedenken. Zulässig ist Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten im Bereich Möbel und Einrichtungszubehör.</li> </ul>	<p>Es werden Festsetzungen getroffen, dass nur nicht zentrenrelevanter Einzelhandel und daraus nur bestimmte Arten – Möbel, Büromöbel, Bodenbeläge/Tapeten - zulässig sind. Im SO 1 wird Einzelhandel in Gänze ausgeschlossen.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Für Betriebe außerhalb der zentralörtlichen Versorgungskerne mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind gemäß Plansatz 2.4.3.2 Z (7) zentrenrelevante Randsortimente in einem Umfang möglich, welcher den zentralörtlichen Versorgungskern der Standortkommune und benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt. Zentrenrelevante Randsortimente sind hierbei auf höchstens 10% der Gesamtverkaufsfläche und maximal 350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu beschränken. Dabei ist das Agglomerationsverbot gemäß PS 2.4.3.2 Z (8) zu beachten. Mehrere Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen, sind wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich bereits ein Einkaufszentrum mit einem Aldi Markt, einem Möbelmarkt und einem Babymarkt. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf 10% der Gesamtverkaufsfläche und maximal 350 m<sup>2</sup> zu begrenzen.</li> <li>• Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken, wenn die Agglomerationsregel beachtet wird und zentrenrelevante Randsortimente begrenzt werden.</li> </ul>	<p>Der Handel mit zentrenrelevanten Randsortimenten wird grundsätzlich ausgeschlossen und soll nur ausnahmsweise zulässig sein, wenn die Ziele der Raumordnung nicht verletzt werden.</p>
<p>RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (18.03.2015)</p>	<p><b>Geotechnik</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</li> </ul>	<p>Wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen</p>

<p>Landratsamt Tübingen (16.03.2015)</p>	<p><b>Oberirdische Gewässer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Plangebiet wird derzeit bei einem HQ 100 teilweise überschwemmt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Rosentalstraße“ wird kein neues Baugebiet ausgewiesen. Die Belange des Hochwasserschutzes sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Nach der Umsetzung des wasserrechtlich genehmigten Renaturierungskonzepts für den Weilersbach ist das Plangebiet nicht mehr von einem HQ 100 betroffen, so dass dann das Verbot der Errichtung baulicher Anlagen nach § 78 Abs. 1 WHG nicht mehr zum Tragen kommt.</li> <li>• Der Gewässerrandstreifen von 5 m im Innenbereich sowie die innerhalb des Gewässerrandstreifens geltenden Verbote sind zu berücksichtigen</li> </ul> <p><b>Niederschlagswasserbeseitigung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. Sofern die dezentrale Beseitigung des Dachflächenwassers im Bebauungsplan verbindlich vorgegeben wird, ist die Schadlosigkeit der Niederschlagswasserbeseitigung zu gewährleisten. Die ansonsten im Einzelfall für das jeweilige Bauvorhaben bestehende Erlaubnispflicht entfällt.</li> </ul> <p><b>Lärm</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die im Bebauungsplan „Südlich des Hagellocher Wegs“ erstellte Lärmkontingentierung ist zu übernehmen. Die Einhaltung der Lärmkontingente ist im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.</li> </ul>	<p>Die Renaturierung des Weilersbachs ist erfolgt, der Hochwasserdamm ist erstellt. Das Plangebiet ist nicht mehr vom HQ 100 betroffen.</p> <p>Wird beachtet.</p> <p>Die bereits im Bebauungsplan „Südlich des Hagellocher Wegs“ getroffenen Festsetzungen zur Einleitung des Niederschlagswassers über Retentionsmulden in den Weilersbach werden übernommen.</p> <p>Die Schadlosigkeit des Niederschlagswassers von Dachflächen wird durch den Ausschluss von Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen wie z. B. Kupfer, Metall etc. sichergestellt.</p> <p>Es sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit wird die Verträglichkeit mit den angrenzenden Wohnnutzungen sichergestellt und gegebenenfalls gutachterlich nachgewiesen. Zum Schutz der Nutzungen in den neuen Gebäuden werden Lärmpegelbereiche festgesetzt.</p>
--	--	--

<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Landesamt für Denkmalpflege (27.03.2015)</p>	<p><b>Archäologische Denkmalpflege</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vom Bereich Sindelfinger Straße, Fundstelle Geb. Sindelfinger Str. 70, sind 1952 römische Siedlungsreste bekannt geworden, die auf eine Ansiedlung bisher nicht näher eingrenzbarer Ausdehnung hinweisen. Ein Ausgreifen der römischen Reste auf das Planungsareal „Rosentalstraße“ kann nicht ausgeschlossen werden. Erforderlich wird eine archäologische Begleitung der Erdbaumaßnahmen durch das Landesamt für Denkmalpflege. Der vorgesehene Beginn von Erdarbeiten ist mindestens 2 Wochen vor dem geplanten Termin schriftlich anzuzeigen.</li> <li>• Im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das Landesamt für Denkmalpflege kann die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen. Sie muss durch den Vorhabenträger finanziert werden.</li> <li>• Hinweis auf Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 – Regionale Denkmalpflege, Schwerpunkte, Inventarisierung) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.</li> </ul>	<p>Aufnahme in die Hinweise des B-Planes</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">IHK (25.03.2015)</p>	<p><b>Zentrenrelevante Randsortimente</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Flächen für zentrenrelevante Randsortimente dürfen nicht den im regionalen Zentren- und Märktekonzept vorgesehenen Umfang überschreiten.</li> </ul>	<p>Der Handel mit zentrenrelevanten Randsortimenten wird grundsätzlich ausgeschlossen und soll nur ausnahmsweise zulässig sein, wenn die Ziele der Raumordnung nicht verletzt werden.</p>

Öffentlichkeit	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung
1	<p><b>Lärmschutzmaßnahmen für das Wohngebiet Sindelfinger Straße westlich des Ortschafts an der B 28</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• B 28 stellt eine Hauptverkehrsstraße dar, daher starke Verkehrsbelastung.</li> <li>• Wohngebiet Sindelfinger Straße liegt direkt im Beschleunigungs- und Einfahrtsbereich vor dem Ortsschild</li> <li>• In der Lärmkartierung ist für das Wohngebiet ein Straßenverkehrslärm mit Pegeln über 70 dB(A) dargestellt, selbst in der Nacht werden Pegel über 60 dB(A) erreicht. Darüber hinaus verstärkt sich der Lärmpegel durch Pegelspitzen des ortsausfahrenden beschleunigenden und ortseinfahrenden hereinbremsenden Verkehrs.</li> <li>• Die Rosentalstraße bringt sehr viel. Dennoch wird eine Zunahme der Lärmbelastung außerhalb des Pendelverkehrs empfunden.</li> <li>• Alle Planungsvorhaben der Stadt (Südlich des Hagellocher Wegs, Aischbach 2, Rosentalstraße, Vor dem Kreuzberg, Zentrum Zoo, Kast und Schlecht, Parkraumplanung Steinenberg) sollen in eine Gesamtlärmbetrachtung einfließen.</li> <li>• Der Lärmschutz wird bereits in den Leitlinien der Stadt verankert.</li> </ul> <p><b>Sichere Querungen für Fußgänger</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Am Kreisverkehr Hagellocher Weg/Rosentalstraße gibt es keinen sicheren Fußgängerüberweg</li> <li>• An der B 28 Überquerung Rosentalstraße gibt es keine sicheren Fußgängerquerungen.</li> </ul>	<p>Mit dem Bebauungsplan „Rosentalstraße“ wird eine Teilfläche des Bebauungsplans „Südlich des Hagellocher Wegs“ neu überplant. Die verkehrlichen Auswirkungen wurden bereits im Bebauungsplan „Südlich des Hagellocher Wegs“ behandelt und bewältigt, indem die Rosentalstraße mit Anschluss an die Herrenberger Straße/B 28 in der Folge der Teilrealisierung des Bebauungsplans erstmals hergestellt wurde. Der Bebauungsplan „Rosentalstraße“ lässt kein zusätzliches Verkehrsaufkommen erwarten, als bereits im Bebauungsplan „Südlich des Hagellocher Wegs“ prognostiziert wurde.</p> <p>Die Verkehrsknoten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.</p>