
Begründung

Zum Bebauungsplan
„Rosentalstraße“

ENTWURF

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Das derzeit unbebaute und ungenutzte Grundstück zwischen Rosentalstraße und Weilersbach ist im Bebauungsplan „Südlich des Hagellocher Wegs“ vom 25.08.2007 als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Zwei in Tübingen ansässige Betriebe – ein Möbelmarkt und eine Firma aus dem Bereich Biotechnologie/Medizintechnik - möchten dieses Grundstück nun erwerben und ihre Standorte dorthin verlagern. Die derzeit geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen sind für diese Ansiedlung nicht geeignet. Deshalb besteht ein Planungserfordernis.

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 maximal. 3.900 m² beinhalten. Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB darf somit durchgeführt werden.

3. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rosentalstraße“ umfasst eine Fläche von ca. 8.014 m² und die Grundstücke Flst. Nr. 3966/2, 2762, 3992 und 3920.

Er wird im Osten durch die Rosentalstraße, im Süden durch die B 28/Herrenberger Straße, im Westen durch den Weilersbach und im Norden durch den öffentlichen Weg zwischen Rosentalstraße und der Straße Vor dem Kreuzberg begrenzt.

4. Regionalplan und Vorbereitende Bauleitplanung

Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Tübingen – Reutlingen, Stand der 120. / 130. Änderung, wirksam seit 22.05.2015 / 06.03.2015, als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Für die geplante Ansiedlung eines Möbelmarktes ist für einen Teil des Plangebiets die Ausweisung eines Sondergebietes (SO 2) erforderlich. Es soll als „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel und eingeschränktes Gewerbe“ ausgewiesen werden, da beide Nutzungsarten – eventuell auch in Kombination – auf dem Grundstück zulässig sein sollen.

Im nördlichen Bereich soll eine Firma aus dem Bereich der Biotechnologie/Medizintechnik angesiedelt werden. Neben der Produktion soll hier auch Forschung betrieben werden. Auch hier ist die Ausweisung eines Sondergebiets (SO 1) erforderlich. Es soll als „Sondergebiet Biotechnologie/Medizintechnik und eingeschränktes Gewerbegebiet“ ausgewiesen werden, da auch hier beide Nutzungsarten, ggf. in Kombination, auf dem Grundstück zulässig sein sollen.

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes wird angepasst.

Im Regionalplan Neckar-Alb 2013 ist großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich nur im zentralörtlichen Versorgungskern oder an Ergänzungsstandorten (sog. Vorbehaltsgebiete) vorgesehen. Das Gebiet „Rosentalstraße“ grenzt an ein Vorbehaltsgebiet, liegt aber außerhalb. Da in Tübingen im Segment Möbel ein Ansiedlungspotenzial besteht, es sich bei der Ansiedlung um einen ortsansässigen Betrieb handelt und nicht zentrenrelevante Sortimente mit Ausnahme von Möbel/Einrichtungen, Büromöbeln, Bodenbelägen/Tapeten ausgeschlossen werden sollen,

ENTWURF

werden keine negativen Auswirkungen auf die zentralörtlichen Funktionen erwartet. Im SO 1 wird Einzelhandel gänzlich ausgeschlossen.

In der Markt- und Standortanalyse der potenziellen Entwicklungsstandorte für größere Einzelhandelsflächen in der Tübinger Innenstadt der BulwienGesa AG von 2010 wird festgestellt, dass überaus hohe Kaufkraftabflüsse im Segment Möbel/ Einrichtung bestehen. Damals flossen per Saldo rund 21,8 Mio. Euro/Jahr an andere Standorte außerhalb Tübingens ab. Weiter wird in dem Gutachten eine Ansiedlung eines fachmarktbasierten oder diskontierenden Konzepts mit 5.000 bis 10.000 m² Verkaufsfläche an einem verkehrsorientierten Standort in Verbindung mit anderen Fachmärkten favorisiert. Es gibt zwar rein rechnerisch ein Nachfragepotenzial von 16.000 m² in diesem Sortiment. Angesichts der Konkurrenzsituation in der Region (3 große Möbelhäuser in Reutlingen) müsste ein konkurrenzfähiges Möbelhaus mind. 25.000 bis 30.000 m² Verkaufsfläche haben.

In der Stellungnahme zu Entwicklungspotenzialen im Bereich Einzelhandel für den Standort Güterbahnhofsareal hat die imakomm AKADEMIE GmbH im Jahr 2014 festgestellt, dass es zwar noch ein Möbelgeschäft in der Tübinger Innenstadt gibt, hier jedoch erschwerte Bedingungen für An- und Abtransport der Waren herrschen. In ihrer Berechnung von Ansiedlungspotenzialen in Tübingen kommt die imakomm zum Ergebnis, dass ein Potenzial im Sortiment Hausrat/ Möbel/ Einrichtung von minimal 12.000 bis maximal 19.000 m² Verkaufsfläche besteht.

Beide Gutachten belegen, dass es ein Defizit und damit ein Nachfragepotenzial im Bereich Möbel gibt. Da das geplante Vorhaben eigentlich eine Verlagerung/Erweiterung eines schon in Tübingen ansässigen Möbelgeschäftes ist, ändert sich an der oben genannten Situation nichts. Vielmehr werden Konzept und Standort - auch im Sinne der Verbraucher - optimiert. Damit werden aus Sicht der Stadt Tübingen keine negativen Auswirkungen auf die zentralörtlichen Funktionen erwartet. Deshalb wird davon ausgegangen, dass das Kongruenz- und Beeinträchtigungsverbot eingehalten sind und das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt hat. Aus Sicht der Stadt werden die raumordnerischen Ziele und Grundsätze mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten.

~~Es wird davon ausgegangen, dass deshalb das Kongruenz- und Beeinträchtigungsverbot eingehalten sind und das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt hat.~~

Zentrenrelevante Sortimente werden ausgeschlossen. Als Rand- und Ergänzungssortiment sind zentrenrelevante Waren grundsätzlich unzulässig, können aber ausnahmsweise zugelassen werden, wenn raumordnerische Ziele nicht verletzt werden.

~~Die raumordnerischen Ziele und Grundsätze werden eingehalten.~~

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Folgende Bebauungspläne werden mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Rosentalstraße“ in dessen Geltungsbereich überlagert und damit für unanwendbar erklärt:

Bebauungsplan 459 „Südlich des Hagellocher Wegs“, rechtskräftig seit 25.08.2007.

Der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 459 umfasst die Flächen zwischen den Straßen Hagellocher Weg, B 28/Herrnberger Straße und Weilersbach. Im Geltungsbereich des Plangebiets „Rosentalstraße“ weist der Bebauungsplan „Südlich des Hagellocher Wegs“ als Art der baulichen Nutzung ein eingeschränktes Gewerbegebiet aus. Außerdem werden überbaubare Grundstücksflächen und Gebäudehöhen sowie Dachformen festgesetzt, die dem damals zu Grunde gelegten städtebaulichen Entwurf entsprechen. Diese Regelungen sind nicht geeignet, die heute gewünschte städtebauliche Entwicklung zu

ermöglichen. Deshalb soll das geltende Planungsrecht mittels des Bebauungsplanes „Rosentalstraße“ überlagert werden.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der nördliche Teil des Plangebiets wird als Sondergebiet (SO 1) „Biotechnologie/Medizintechnik und eingeschränktes Gewerbegebiet“ ausgewiesen. Da nördlich an das Plangebiets ein Mischgebiet angrenzt, und die hier vorhandene Wohnnutzung besonderen Schutz genießt, sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hierzu gehören grundsätzlich auch Betriebe, die nach der 4. BImSchV immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtig sind, sofern im Genehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen wird, dass diese keine unzumutbaren Emissionen (z. B. Lärm, Gerüche, Schadstoffe) auf die Umgebung verursachen.

Zulässig sind deshalb Forschungs- und Produktionsbetriebe insbesondere der Branchen Biotechnologie und Medizintechnik, Gewerbebetriebe sowie öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden oder Anlagen für sportliche Zwecke.

Explizit ausgeschlossen sind Fuhr-, Speditions- und Busunternehmen, Lagerplätze und Tankstellen und Vergnügungstätten, da hier keine Verträglichkeit mit dem nördlich gelegenen Mischgebiet besteht und diese städtebaulich und verkehrlich an dieser Stelle nicht gewünscht sind. Ebenso sind hier Einzelhandelsbetriebe unzulässig, um den regionalplanerischen Belangen Rechnung zu tragen (vgl. Nr. 4).

Nur ausnahmsweise zulässig sollen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und –leiter sein, da Gewerbeflächen in der Weststadt knapp sind und Handwerk sowie produzierendes Gewerbe besondere Berücksichtigung finden soll. Auch eine Nutzung von gewerblichen Flächen für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke soll deshalb nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Ausnahmsweise zulässig sind auch Schank- und Speisewirtschaften, wenn sie bezogen auf die gewerblich genutzte Fläche auf dem Grundstück untergeordnet sind und keine negativen Auswirkungen auf den Straßenverkehr entstehen. Mit größeren gastronomischen Betrieben ist oftmals eine größere Verkehrsbelastung verbunden, insbesondere bei Schnellrestaurants – eventuell noch mit Drive-In. Hohes Fahrzeugaufkommen kann im Bereich der Grundstückszufahrt wegen der gegenüberliegenden Zufahrt und der relativ kurzen Linksabbiegespuren in der Rosentalstraße zu größeren Störungen im Verkehrsablauf und –fluss führen. Deshalb sollen gastronomische Betriebe als Hauptnutzung nicht zulässig sein.

Der südliche Teil des Plangebiets wird als Sondergebiet (SO 2) „Großflächiger Einzelhandel und eingeschränktes Gewerbe“ ausgewiesen. Mit Ausnahme der Forschungs- und Produktionsbetriebe gelten auch hier die Festsetzungen für das SO 1 mit den zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und unzulässigen Nutzungen.

Zulässig sollen im Sondergebiet SO 2 auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sein. Diese wären gemäß Regionalplan aber nur innerhalb eines dort ausgewiesenen Vorbehaltsgebiets zulässig. Es besteht jedoch Ansiedlungsbedarf im Segment Möbel und Einrichtung. Deshalb soll aus der Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente gemäß „Zentren- und Märktekonzept, Versorgungszentren und großflächiger Einzelhandel“ (Stadt Tübingen, 1999) nur der Handel

ENTWURF

von Möbeln/Einrichtungen, Büromöbeln sowie Bodenbelägen/Tapeten zugelassen werden. Es besteht damit keine Gefahr der Beeinträchtigung der zentralörtlichen Funktionen oder anderer Betriebe. Somit ist die Ausweisung des Sondergebiets mit eingeschränktem Sortiment an diesem Standort unschädlich.

Im Bebauungsplan „Rosentalstraße“ soll aus den oben genannten Gründen außerdem festgelegt werden, dass der Handel mit zentrenrelevanten Rand- und Ergänzungssortimenten unzulässig ist. Nur wenn die raumordnerischen Ziele nicht verletzt werden, können sie ausnahmsweise zugelassen werden.

Im Plangebiet sind Stellplätze nur zulässig, soweit sie für ein konkretes Bauvorhaben notwendig sind. Sie dürfen nur im Zusammenhang mit den entsprechenden Bauvorhaben errichtet werden. Reine Stellplatzanlagen sind im Plangebiet nicht erwünscht, da die Gewerbeflächen in der Weststadt knapp sind und die Flächen für Handwerk oder Produktionsstätten genutzt werden sollen.

Im Sondergebiet SO 2 sind Stellplätze außerdem erst zulässig, wenn entlang der festgesetzten Baulinie Hochbauten errichtet sind, die eine Sichtverbindung von der B 28 zu den Stellplätzen oder Garagen ausschließen. Damit soll ein attraktiver Ortseingang gewährleistet werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl (BMZ) sowie die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH max.) bestimmt.

Im SO 1 darf zur besseren Ausnutzung der Grundstücke die zulässige Grundflächenzahl durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden, im SO 2 bis zu einer GRZ von 0,9. Diese Überschreitungen sind städtebaulich vertretbar, da das Plangebiet zu ca. einem Drittel aus einer unbebaubaren Grünfläche besteht und somit ausreichend unversiegelte Flächen vorhanden sind.

Die maximalen Gebäudehöhen wurden unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung und der Topographie festgesetzt und auf die beabsichtigten Bauvorhaben mit möglichst großer Flexibilität abgestimmt.

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 Bauformen 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.

Die maximalen Gebäudehöhen dürfen durch regenerative Sonnenenergieanlagen nur überschritten werden, wenn ausgeschlossen ist, dass Nachbargebäude – auch außerhalb des Plangebiets – dadurch verschattet werden. Diese Regelung berücksichtigt insbesondere das Gebäude Hagellocher Weg 43 im nördlich des Plangebiets gelegenen Mischgebiet.

6.3 Bauweise

Die festgesetzte offene Bauweise ermöglicht Gebäudelängen von bis zu 50 m. Somit ist die gewünschte Bebauung realisierbar.

6.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen etc. außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird eingeschränkt zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung.

Durch die Festsetzung der Baulinie wird sichergestellt, dass die geplante Bebauung mit ihrer Baukante den Ortseingang städtebaulich fasst.

6.5 Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen

Offene und überdachte Stellplätze sowie Garagen sind in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, ebenso Tiefgaragen. Durch zeichnerische Ausweisung von Flächen sind offene Stellplätze zusätzlich auf den ausgewiesenen Flächen zulässig, damit die Grundstücke entsprechend ausgenutzt werden können. Aus verkehrlichen Gründen sollen die Grundstücke des SO 1 und SO 2 mit einer gemeinsamen Ein- und Ausfahrt erschlossen werden.

6.6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Die Fläche zwischen Baulinie und Straßenverkehrsfläche wird als Bauverbotsfläche festgesetzt. Bauliche Anlagen innerhalb der Bauverbotsfläche sind nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Straßenbauverwaltung zulässig. Damit wird dem straßenrechtlichen Anbauverbot Rechnung getragen.

6.7 Öffentliche Verkehrsfläche

Die Festsetzung von Flächen als öffentliche Verkehrsfläche ohne Zweckbestimmung ermöglicht die Realisierung mehrerer Alternativen beim Ausbau des Verkehrsknotens. Die Fahrgeometrie und die Fahrbahnaufteilung sind noch nicht beschlossen. Über die Verkehrsplanung soll im Beteiligungsprozess zum Rahmenplan Weststadt mit der Öffentlichkeit diskutiert werden. Dann erst kann die Entwurfsplanung für die Verkehrsflächen erfolgen, die die Aufteilung in Gehweg- und Straßenflächen vornimmt.

6.8 Private Grünflächen

Die als private Grünfläche ausgewiesene Fläche wurde bereits im Bebauungsplan „Südlich des Hagellocher Wegs“ als solche festgesetzt und erfüllte unter anderem den Zweck der Ausgleichsmaßnahme für das gesamte Baugebiet.

Die private Grünfläche dient als Kaltluftabflussbahn, der Errichtung eines Hochwasserdamms sowie der Begrünung des Weilersbachs. Zwischen der Grundstückseigentümerin und der Stadt wurde ein Vertrag abgeschlossen, der die Stadt berechtigt, auf privater Fläche einen Gewässerrandstreifen mit Unterhaltungsweg herzustellen und zu unterhalten. Die Stadt verpflichtet sich in diesem Vertrag, den Gewässerrandstreifen zu unterhalten und zu pflegen. Die Grundstückseigentümerin hat sich im Gegenzug dazu verpflichtet, alles zu unterlassen, was die Benutzung der Grundstücke durch die Stadt im Rahmen der Herstellung, Unterhaltung und Pflege des Gewässerrandstreifens ausschließt oder in un-

ENTWURF

vertretbarer Weise beeinträchtigt. Die mit dem Gewässerrandstreifen belastete Fläche darf nicht überbaut werden und auch sonstige Anlagen dürfen nicht errichtet werden.

In der privaten Grünfläche sind außerhalb des Gewässerrandstreifens ausnahmsweise untergeordnete Nutzungen als befestigte Aufenthalts- oder Ausstellungsflächen zulässig als Ergänzung der geplanten Sondergebietsnutzungen. Die Größe dieser Freiflächennutzungen ist begrenzt, um auch die Funktionen als Ausgleichsmaßnahmen zu gewährleisten und den Platz für die Retentionsmulden frei zu halten.

6.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit FNL bezeichneten Fläche ist das naturnah angelegte Gewässerbett – Gewässerrandstreifen - dauerhaft zu pflegen. Dies obliegt der Stadt und ist im Dienstbarkeitsvertrag geregelt (vgl. Ausführungen unter 6.7).

Herstellung und Pflege der extensiven Wiesenfläche obliegt den privaten Grundstückseigentümern. Auf der Fläche zwischen Bachbett und Bauflächen sind Querriegel bildende geschlossene Gehölzstreifen unzulässig, um die Funktion als Kaltluftabflussbahn nicht zu beeinträchtigen.

Zur Entlastung des Abwassersystems und zur natürlichen Erhaltung des Grundwasserspiegels muss das anfallende Niederschlagswasser über naturnah gestaltete Retentionsmulden gedrosselt in den Weilersbach eingeleitet werden. Im Fall eines Hochwasserereignisses muss jedoch dafür gesorgt werden, dass kein Rückstau auf die Bauflächen stattfindet und dabei vermeidbare Schäden entstehen. Um Eintragungen in den Boden und den Wasserhaushalt zu vermeiden, werden außerdem Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen, Kupfer, Zink, Blei und deren Legierungen ausgeschlossen.

Aufenthalts- und Ausstellungsflächen im Freien sowie offene, nicht überdachte Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, um eine komplette Versiegelung dieser Flächen zu vermeiden und das Retentionsvermögen des darunter liegenden Bodenvolumens zu nutzen.

Nach Westen zur Grünfläche hin sind insektenfreundliche, monochromatische Leuchtmittel (z. B. LED-Leuchten) mit gekofferten Beleuchtungskörpern zu verwenden, um Insekten und nachts ziehende Vögel zu schützen. Ungeeignete Beleuchtung kann für Insekten lebensbedrohlich sein und bei Vögeln erhebliche Schreckreaktionen, markante, länger andauernde Richtungsänderungen sowie Reduktionen der Fluggeschwindigkeit auslösen. Auch Störungen von Rast- und Ruheverhalten sind für einige Vogelarten dokumentiert.

6.10 Leitungsrechte

In der mit LR gekennzeichneten Fläche befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen aus der Zeit, bevor die Straße Vor dem Kreuzberg nach Norden verlegt wurde. Die Leitungen sind weiterhin erforderlich und werden deshalb ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger und der Stadt Tübingen gesichert. Diese Festsetzung wurde bereits im Bebauungsplan „Südlich des Hagellocher Wegs“ vorgenommen. Neu hinzugekommen ist die Ausweisung zur Anlage von Stellplätzen in Kombination mit dem Leitungsrecht, um diese Fläche oberirdisch nutzen zu können. Bei den Baumpflanzungen ist auf die Leitungsführung Rücksicht zu nehmen, entsprechende Vorkehrungen zum Schutz der Leitungen sind zu treffen.

6.11 Immissionsschutz

Bereits im Bebauungsplan „Südlich des Hagellocher Wegs“ wurden Lärmpegelbereiche festgesetzt (Bericht Nr. 05/17.169-B.01A zum Bebauungsplanverfahren „Südlich des Hagellocher Wegs“ in Tübingen, Horstmann + Berger, 2006), die nun auf die geänderten Baugrenzen übertragen wurden. Dies ist zulässig, weil sich durch erneute Zählungen in den letzten Jahren bestätigt hat, dass sich die Verkehrsmengen nicht signifikant verändert haben. Für das Gutachten im Jahr 2006 wurden 19.950 Kfz/24h auf der B 28 angenommen, im Jahr 2012 wurden ca. 18.000 Kfz/24h gezählt (Verkehrsgutachten, Schlothauer + Wauer, 2012).

Im Bebauungsplanverfahren „Südlich des Hagellocher Wegs“ wurde zudem für die Lärmprognose der ungünstigste Fall angenommen, 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. Für die Rosentalstraße wurden 2006 10.350 Kfz/24h prognostiziert. Im Jahr 2012 wurden ca. 11.800 Kfz/24h gezählt (Verkehrsgutachten, Schlothauer + Wauer, 2012). Weitere Verkehrszunahmen sind für das Plangebiet westlich der Rosentalstraße nicht anzunehmen.

Die Annahme des ungünstigsten Falls in der Verkehrsführung ist gerechtfertigt, weil die Diskussion mit der Öffentlichkeit zum Thema Verkehrserschließung in der Weststadt noch nicht abgeschlossen ist und im Beteiligungsprozess zum Rahmenplan Weststadt erneut aufgenommen wird.

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden nach DIN 4109 die Lärmpegelbereiche III (61-65 dB(A)), IV (66-70 dB(A)), V (71-75 dB(A)) und VI (76-80 dB(A)) festgesetzt. In den gekennzeichneten Fassadenbereichen sind schutzwürdige Nutzungen nur dann zulässig, wenn die Außenbauteile unter Berücksichtigung des zugehörigen Lärmpegelbereichs die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend der DIN 4109 erfüllen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens zu erbringen.

Von den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren.

6.12 Pflanzgebote

Das Anpflanzen von Bäumen dient langfristig gesehen zur optischen Gliederung des Gebiets und zur Einbindung der geplanten Gebäude in das Umfeld. Die vorgenommene Artenwahl berücksichtigt die standörtlichen Verhältnisse.

Auch die Begrünung von Stellplatzanlagen soll der besseren Einbindung in die Umgebung und zur Gliederung der Flächen dienen. Die entlang der Rosentalstraße festgesetzten Bäume können bei der Berechnung einbezogen werden, da auch die Stellplatzanlagen bis zur Gehweghinterkante hergestellt werden können.

Um für die Bäume gute dauerhafte Standorte zu gewährleisten, sind Baumscheiben bzw. ein Mindestvolumen der Pflanzgrube bereitzustellen.

Bauliche Anlagen mit Flachdach oder flachgeneigter Dachfläche sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück

ENTWURF

und lassen das Überschusswasser erst zeitlich verzögert in die Kanalisation abfließen. Eine übermäßige Aufheizung der Dachflächen und die Erhöhung der Umgebungstemperatur werden vermieden. Des Weiteren fügen sich begrünte Baukörper besser in das Landschaftsbild ein und dienen somit der Gestaltung des Siedlungsbilds. Ausnahmen von dieser Vorschrift können zugelassen werden z. B. für technische Aufbauten auf dem Dach oder für Photovoltaikanlagen, wenn nachgewiesen wird, dass eine Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaik wirtschaftlich nicht darstellbar ist.

7. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Die örtlichen Bauvorschriften werden zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt. Um die geplanten Vorhaben in die Umgebung einzubinden und ein gestalterisch hochwertiges Baugebiet zu schaffen, werden ergänzend zu den bauplanungsrechtlichen Vorschriften örtliche Bauvorschriften als gestalterische Regelungen erlassen.

7.1 Dachgestaltung

Damit sich die Gebäude in der Kombination von Höhe und Dachform in die benachbarten gewerblichen Bauten einfügen, werden Dachneigungen von 0° - 5° festgesetzt. Um die gestalterische Einbindung von Nebengebäuden in die Bebauung sicherzustellen, werden hierfür gestalterische Regelungen getroffen.

7.2 Fassadengestaltung

Die Fassaden sollen sich gestalterisch in die Umgebungsbebauung einfügen, deshalb werden grelle und fluoreszierende Farben ausgeschlossen.

7.3 Regenerative Sonnenenergieanlagen

Regenerative Sonnenenergieanlagen sind an allen Teilen des Gebäudes zulässig, um besonders innovative Bauten zu ermöglichen.

7.4 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zur Regelung der Werbeanlagen wurden getroffen, um Betrieben die Möglichkeit zu geben, auf ihr Gewerbe oder ihren Beruf hinzuweisen und diese Werbeanlagen gestalterisch verträglich in das Stadtbild und die Umgebung zu integrieren. Deswegen sollen auch Werbeanlagen mit greller Signalwirkung und mit wechselndem oder bewegtem Licht bzw. Werbeanlagen, die auf Grund ihrer Art, Anordnung und Größe über den Nahbereich hinauswirken, nicht zulässig sein.

Aus Gründen des Natur- und Artenschutzes sind Werbeanlagen, die zur Grünfläche und zum Bachlauf hin ausgerichtet sind, mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln auszuführen.

7.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die geplante Bebauung soll sich in das leicht hängige Gelände verträglich einfügen. Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 2,00 m des natürlichen Geländeverlaufs sind deshalb nicht zulässig. Außerdem sind die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen. Dies kommt insbesondere an der gemeinsamen Grundstückszu-/abfahrt zum Tragen. Abgrabungen zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Untergeschoss sind nicht zulässig, da hier regelhaft Böschungen oder Stützmauern notwendig werden, die die Einbindung des Gebäudes in das Gelände beeinträchtigen.

8. Verkehrliche Auswirkungen und Erschließung

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.

Die Grundstücke werden verkehrlich mit einer gemeinsamen Zufahrt von der Rosentalstraße aus erschlossen. Außerdem besteht für die wenigen Stellplätze, die auf der ehemaligen Straße „Vor dem Kreuzberg“ ausgewiesen sind und auf dem festgesetzten Leitungsrecht liegen, die Zufahrt für Anlieger über den angrenzenden Fuß- und Radweg.

Die Erschließung mit Strom, Wasser und Gas ist über die Straße „Vor dem Kreuzberg“ oder die Rosentalstraße möglich. Die Entwässerung ist über den bestehenden Abwasserkanal in der Rosentalstraße gesichert. Bislang waren die Flächen westlich der Rosentalstraße als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Ggf. unterliegen diese Grundstücke nach Rechtskraft des Bebauungsplans „Rosentalstraße“ einer Nachveranlagung zu einem Abwasserbeitrag.

9. Bodenordnung

Das Baugrundstück ist in Privateigentum. Eine Umlegung ist nicht geplant. Die erforderlichen Flächen für den Verkehrsknoten B 28/ Rosentalstraße wurden bereits von der Stadt erworben.

10. Umweltbelange

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 naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt. Die maßgeblichen Umweltbelange wurden zudem im Bebauungsplan „Südlich des Hagellocher Wegs“ im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung abgearbeitet. 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.

Fauna

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 Verbotsverletzungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG betrachtet:

- Fledermäuse
Vor der Fällung von Bäumen Baumhöhlenüberprüfung auf Nutzung als Fledermausquartier durch einen Fledermausexperten und ggf. Anbringung von Fledermauskästen vor dem Eingriff als Ersatz für potentielle Habitate (mind. 3 Kästen je potentiellm Quartier).

ENTWURF

Ergebnis: Im Plangebiet „Rosentalstraße“ sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche keine Bäume vorhanden. Im Zuge der Renaturierung des Weilersbachs wurden Gehölze entfernt und neu gepflanzt. Dies geschah in Abstimmung mit den zuständigen Behörden.

- Vögel

Bauzeitenbeschränkung auf den Zeitraum von Oktober bis Februar, außerhalb der Bauzeitenbeschränkung Überprüfung auf die Nutzung von Bäumen als Niststätte.

Ergebnis: Im Plangebiet „Rosentalstraße“ sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche keine Gehölze mit Brutstätten vorhanden.

- 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 Balkenschrotter (*Dorcus parallelipedus*) und dem Rosenkäfer (*Cetonia aurata*) zwei national besonders geschützte Käferarten über Kotpellets 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.

Ergebnis: Der Baum liegt nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rosentalstraße“ sondern westlich in Richtung Weilersbach angrenzend. Bei der Renaturierung des Weilersbachs wurde der Baum erhalten.

Hinweise auf Lebensstätten anderer europarechtlich relevanter Arten liegen nicht vor. Mit Verbotsverletzungen gemäß § 44 BNatSchG ist nicht zu rechnen.

Es wurden keine besonders geschützten floralen Arten gefunden.

Boden

Teile des Plangebiets werden für Bebauung in Anspruch genommen, fast 30 % des Plangebiets wird jedoch als private Grünfläche in der natürlichen Bodenstruktur erhalten.

ENTWURF

Luft/Klima

Aus dem Bebauungsplan „Südlich des Hagellocher Wegs“ soll die freizuhaltende Kaltluft-Abflussbahn entlang des Weilersbachs übernommen werden. Durch Dachbegrünungen soll eine übermäßige Aufheizung der Dachflächen und die Erhöhung der Umgebungstemperatur vermieden werden.

Wasser/Hochwasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes wird wegen des hohen Grundwasserstands und der geringen Durchlässigkeit der Böden ausgeschlossen (Gutachten zur Baugrundbeurteilung von projektierten Straßenflächen für das Baugebiet „B28/Hagellocher Weg“ in Tübingen, Gutachten Nr. 22-tue-01, Ingenieurbüro Scham, 2000). Das unbelastete Niederschlagswasser soll über Retentionsmulden gedrosselt in den Weilersbach eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser soll über Dachbegrünung zurückgehalten werden.

Das Plangebiet „Rosentalstraße“ lag im HQ-100-Überflutungsbereich des Weilersbachs. Nach der Umsetzung der wasserrechtlich genehmigten Planung für die Renaturierung des Weilersbachs (Heberle, 2013; gen. am 18.02.2014 sowie mit hydrologischen und hydraulischen Berechnungen, Heberle, Oktober 2014) mit Mindesthöhen im Böschungsbereich und einem Mindestfreibord von 50 cm kann der berechnete neue Weilersbachabfluss nun schadfrei abgeführt werden. Das Plangebiet liegt somit nicht mehr im faktischen Überschwemmungsgebiet. Das Bauverbot auf diesen Flurstücken entfällt entsprechend.

Zwischen der Grundstückseigentümerin und der Stadt wurde ein Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen, der die Stadt berechtigt, auf privater Fläche einen Gewässerrandstreifen mit Unterhaltungsweg herzustellen und zu unterhalten. Die Stadt verpflichtet sich in diesem Vertrag, den Gewässerrandstreifen zu unterhalten und zu pflegen. Die Grundstückseigentümerin hat sich im Gegenzug dazu verpflichtet, alles zu unterlassen, was die Benutzung der Grundstücke durch die Stadt im Rahmen der Herstellung, Unterhaltung und Pflege des Gewässerrandstreifens ausschließt oder in unvertretbarer Weise beeinträchtigt. Die mit dem Gewässerrandstreifen belastete Fläche darf nicht überbaut werden und auch sonstige Anlagen dürfen nicht errichtet werden.

Bei extremen Hochwasserereignissen ist jedoch mit Auswirkungen auf das Plangebiet zu rechnen. Auf den Hochwasserrisikomanagementplan, insbesondere dessen Maßnahmen R1 „Information von Bevölkerung und Wirtschaftsunternehmen“, R2 „Kommunale Krisenmanagementplanung“ und R20 „Information und Auflagen im Rahmen der Baugenehmigung“ wird hingewiesen.

Landschaft

Die von Bebauung frei zu haltende private Grünfläche dient auch der Erhaltung des Landschaftsbilds entlang des nunmehr renaturierten Weilersbachs.

Mensch

Die Auswirkungen der Planung auf die Bevölkerung wurden bereits im Bebauungsplan „Südlich des Hagellocher Wegs“ behandelt und abgewogen. Dazu gehört auch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen auf Grund eines Schallgutachtens (Horstmann + Berger, Bericht Nr. 05/17.169-B.01A vom 19.01.2006). Dieses Schallgutachten ging in der Prognose davon aus, dass die Rosentalstraße mit einem Vollknoten, der alle Fahrtrichtungen zulässt, an die Herrenberger Straße/B 28 angeschlossen wird und kein Verkehr mehr auf dem Hagellocher Weg zwischen der Einmündung Hagellocher

ENTWURF

Weg/Herrenberger Straße und dem Knoten Hagellocher Weg/Rosentalstraße fließt. Die festgesetzten Lärmpegelbereiche berücksichtigen somit bereits in einem Extremszenario eine mögliche zukünftige Verkehrslenkung, wie sie seit dem Jahr 2007 mit der Öffentlichkeit diskutiert wird. Diese Diskussion ist noch nicht abgeschlossen. Die im Bebauungsplan „Südlich des Hagellocher Wegs“ festgesetzten Lärmpegelbereiche werden deshalb in den Bebauungsplan „Rosentalstraße“ übernommen. Dies ist auch deshalb möglich, weil sich die damals zu Grunde gelegten Verkehrsmengen seitdem nicht signifikant verändert haben.

Sollten im Rahmen der Baugesuchsverfahren gutachterlich für bestimmte Fassaden oder Fassadenteile geringere Lärmimmissionen festgestellt werden, so kann von den festgesetzten Lärmpegelbereichen abgewichen werden.

Kultur- und Sachgüter

Auf dem Gelände befinden sich nach derzeitigem Stand keine Kultur- und Sachgüter mit Bedeutung für die Allgemeinheit, so dass durch die Planung keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

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.

11. Flächenbilanz

Die Fläche des Bebauungsplangebiets lässt sich wie folgt aufteilen:

Geltungsbereich	ca. 8.014 m ²
Sondergebiet 1	ca. 2.112 m ²
Sondergebiet 2	ca. 2.730 m ²
Private Grünfläche	ca. 2.349 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 823 m ²

Tübingen, den 24.03.2016/06.06.2016