

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

TÖB	Stellungnahme des TÖB	Stellungnahme der Verwaltung
Landesamt für Denkmalpflege (18.05.2016)	<p>Archäologische Denkmalpflege</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Plangebiet tangiert zum Teil ein Areal, aus welchem 1952 bei Bauarbeiten römische Funde zu Tage kamen. Da die Ausdehnung dieser Siedlung (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG) nicht bekannt ist, muss auch im vorliegenden Bauvorhaben mit entsprechenden Funden gerechnet werden. • An der Erhaltung von Kulturdenkmälern besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Um einer unkontrollierten Zerstörung archäologischer Zeugnisse vorzubeugen, ist deshalb eine archäologische Begleitung der Erdbaumaßnahmen durch das Landesamt für Denkmalpflege erforderlich. • Allgemein bitten wir festzuhalten: <ol style="list-style-type: none"> 1. Der vorgesehene Beginn von Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Erdarbeiten ist der Archäologischen Denkmalpflege wenigstens 2 Wochen vor geplantem Termin anzuzeigen. 2. Die Erdarbeiten erfolgen im Beisein eines Mitarbeiters der Archäologischen Denkmalpflege, der den Oberbodenabtrag begleitet. 3. Gegebenenfalls ist ausreichend Zeit zur fachgerechten Fundbergung und Dokumentation einzuräumen. 	<p>Hinweis ist bereits in den Textlichen Festsetzungen enthalten.</p> <p>Hinweis ist bereits in den Textlichen Festsetzungen enthalten.</p> <p>Hinweis ist bereits in den Textlichen Festsetzungen enthalten.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. 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) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. 	<p>Hinweis ist bereits in den Textlichen Festsetzungen enthalten.</p>
<p>Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (31.05.2016)</p>	<p>Geotechnik</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>Stellungnahme wurde bereits im frühzeitigen Beteiligungsverfahren vorgebracht. Die Hinweise zur Geotechnik wurden bereits als Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Raumordnung

- Gemäß den textlichen Festsetzungen soll u.a. ein „SO 2: großflächiger Einzelhandel und eingeschränktes Gewerbegebiet“ ausgewiesen werden. In diesem Sondergebiet sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe, beschränkt auf die Sortimente Möbel/Einrichtungen, Büromöbel und Bodenbeläge/Tapeten, zulässig sein. Zu dem Vorhaben wurde schon mit Schreiben vom 13.03.2015 Stellung genommen. Dort wurde u.a. eine Untersuchung des Bebauungsplanes im Hinblick auf eine Vereinbarkeit mit dem Beeinträchtigungsverbot gefordert. Bislang wurde keine Darstellung vorgelegt, aus der sich ergibt, dass der Bebauungsplan mit dem Beeinträchtigungsverbot vereinbar ist. Da der Bebauungsplan in dem SO 2 keine Verkaufsflächenbeschränkung vorsehen kann, ist eine solche Darstellung jedoch notwendig, um eine Vereinbarkeit mit dem Beeinträchtigungsverbot annehmen zu können. Vor Vorlage einer entsprechenden Untersuchung kann die höhere Raumordnungsbehörde keine abschließende Stellungnahme zu dem Bebauungsplan abgeben. Die höhere Raumordnungsbehörde ist im weiteren Verfahren zu beteiligen.

Im SO 1 (nördlicher Bereich) sind Einzelhandelsbetriebe komplett ausgeschlossen. Im SO 2 (südlicher Bereich) sind nur großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten der Sortimente Möbel/Einrichtungen, Büromöbel und Bodenbeläge/Tapeten zulässig. Zentrenrelevante Waren des Rand- und Ergänzungssortiments sind unzulässig und können nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die raumordnerischen Ziele nicht verletzt werden.

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.

Die Ausführungen wurden in der Begründung ergänzt.

	<p>Straßenwesen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die zwischen der Baulinie und den Straßenflächen der B 28 bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen. Die Stadt wird gebeten, in den Bebauungsplan einen Hinweis aufzunehmen, wonach auf den vorgenannten nicht überbaubaren Flächen Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO nicht zugelassen werden können. • Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung. Dieser von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksstreifen ist im Bebauungsplan mit dem Planzeichen der Anlage zur Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S. 58) zu kennzeichnen. In den planungsrechtlichen Festsetzungen und in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes sind entsprechende Ergänzungen vorzunehmen. 	<p>Die Fläche zwischen Baulinie und Straßenverkehrsfläche wurde als Bauverbotsfläche festgesetzt. Bauliche Anlagen innerhalb der Bauverbotsfläche sind nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Straßenbauverwaltung zulässig. Werbeanlagen wurden auf dieser Fläche ebenfalls ausgeschlossen.</p>
<p>Nachbarschaftsverband Reutlingen - Tübingen (02.06.2016)</p>	<p>Flächennutzungsplan</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan noch als gewerbliche Baufläche dargestellt. Da es sich um ein § 13 a BauGB verfahren handelt, kann der Flächennutzungsplan nach Satzungsbeschluss berichtigt werden. 	<p>Kenntnisnahme</p>

Öffentlichkeit	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung
1	<p>Lärmschutz- und Lärminderungsmaßnahme für das Wohngebiet Sindelfinger Straße</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für das Wohngebiet Sindelfinger Straße sollen Lärmschutz- und Lärminderungsmaßnahmen umgesetzt werden. Diese Stellungnahme wurde bereits im frühzeitigen Beteiligungsverfahren geäußert und fand bislang keine Berücksichtigung in der Planung • Die Verwaltung lässt zielgerichtet Lärmbelastungen der Querbeziehungen des Verkehrs innerhalb ihrer Planungen außer Acht. • Zu den Anliegen und dem Umgang der Verwaltung wurde eine Petition beim Landtag von Baden-Württemberg eingereicht. • Fraglich ist, ob die Erschließung an das übergeordnete Hauptverkehrsnetz, die Quell- Zielverkehre und damit die Querbeziehung und Belastungen des südlich angrenzenden Wohngebietes betrachtet wurden. Ebenso fehlen Aussagen darüber, ob sich dadurch Lärmwerte an den Wohngebieten erhöhen oder Grenzwerte jetzt schon überschritten sind. • Trotz Stellungnahme im Beteiligungsverfahren zum Aufstellungsbeschluss wurde ein bestehendes Lärmgutachten zum Straßenverkehrslärm erst nach dem Auslegungsbeschluss den Unterlagen beigelegt, obwohl dieses zur Abwägung der Stellungnahme unverzichtbar gewesen wäre. 	<p>Zum Thema Lärm, Verkehr und Erschließung allgemein: Im Rahmenplanverfahren für die Weststadt werden die Verkehrsbeziehungen und Erschließungssituationen für die Weststadt betrachtet. In der Lärmaktionsplanung werden bei Überschreitungen der Grenzwerte entsprechende Maßnahmen definiert und umgesetzt. Diese übergeordneten Themen können nicht Gegenstand von einzelnen Bebauungsplanverfahren sein.</p> <p>Die Stellungnahme wurde bereits im frühzeitigen Beteiligungsverfahren geäußert und zum Auslegungsbeschluss den Gremien zur Behandlung vorgelegt (vgl. Vorlage 89/2016). Mit Email vom 18.4.2016 wurde den Einwendenden mitgeteilt, wie die Verwaltung im weiteren Verfahren mit der Stellungnahme umgeht. Die Querbeziehungen werden durch Prognosen im Lärmgutachten berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die geschilderten Situationen wurden betrachtet. Durch den Bebauungsplan ergeben sich keine relevanten Mehrverkehre im Wohngebiet. Relevante Veränderungen ergeben sich erst ab einer Verdopplung des Verkehrsaufkommens.</p> <p>Üblicherweise basieren der Aufstellungsbeschluss und das frühzeitige Beteiligungsverfahren auf ersten Planungsüberlegungen. Ziel des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens ist es, alle betroffenen Themenbereiche zu erfassen, damit diese dann Eingang in den Bebauungsplanentwurf finden können. Konkrete Unterlagen werden im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanentwurf ins Verfahren eingebracht. Zum Zeitpunkt des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens „Rosentalstraße“ war noch unklar, ob das vorhandene Lärmgutachten zum Bebauungsplan „Südlich des Hagellocher Wegs“ auch für den Bebauungsplan „Rosentalstraße“ dienen kann.</p>

	<p>Lärmgutachten</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Verwaltung beschreibt in der Begründung Verkehrszahlen an der B28 von 2006 und 2012 und sieht keine signifikanten Veränderungen. 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. Im Verkehrsmonitoring der Straßenverkehrszentrale Baden-Württemberg wird für die B28 im Abschnitt Sindelfinger Straße jedoch von einer Verkehrsmenge von 22.217 Kfz/24 h ausgegangen. Somit liegt die aktuelle Verkehrsmenge 23% über den Verkehrszahlen der Verwaltung von 2012. Im Lärmgutachten wird für die Lärmberechnung der B28 eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 80 bzw. 60 km/h für Pkw bzw. Lkw außerhalb der geschlossenen Ortschaft angesetzt. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt für den ortsausfahrenden Verkehr außerhalb der geschlossenen Ortschaft am Wohngebiet Sindelfinger Straße 100 km/h für Pkw. 	<p>Die für das Gutachten getroffene Annahme von ca. 18.000 Kfz basiert auf der Zeit von 6-22 Uhr, die im Verkehrsmonitoring angegebenen Zahlen von 22.217 Kfz basieren auf 24 h. Damit liegen die angenommenen Verkehrsmengen in der gleichen Größenordnung.</p> <p>Die zulässige Höchstgeschwindigkeit außerhalb der Ortschaft im Abschnitt zwischen Tübingen und Unterjesingen beträgt 80 km/h und nicht 100 km/h.</p>
	<p>Erschließung über die Rosentalstraße</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Erschließung erfolgt über die Rosentalstraße. Diese führt zu einer Mehrbelastung durch Verkehrslärm. Im Lärmgutachten wird zum Ausbau bzw. nach Erweiterung des Straßennetzes ein Planungsfall 1 beschrieben. Die damit verbundene „wesentliche“ Änderung führt zu deutlichen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte und sieht zur Einhaltung der Grenzwerte im Wohngebiet Sindelfinger Straße eine Lärmschutzwand als Maßnahme vor. Diese Maßnahmen sind durch die Verwaltung umzusetzen. 	<p>Die Verkehrszunahme auf der Rosentalstraße durch den Bebauungsplan Rosentalstraße ist unwesentlich und damit nicht relevant.</p> <p>Der Planfall 1 wurde für die Prognose für das Lärmgutachten angenommen. Der Planfall ist aber weder Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens noch gibt es derzeit einen Beschluss des Gemeinderats über den Knotenpunkt.</p>

	<p>Leitlinien der Stadt Tübingen – Berücksichtigung von Lärmschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Planungen sollen die Leitlinien der Stadt Tübingen für eine nachhaltige Stadtentwicklung berücksichtigen. Hier ist u. a. der Lärmschutz verankert, z. B. „Lärmaktionsplanungen sollten eine querschnittsorientierte Planung sein, die mit städtebaulichen Planungen verknüpft werden“, „Immissionen in Tübingen werden reduziert, insbesondere z. B. Lärm“, „Wohnen, Mobilität und Verkehr soll mit dem Schutz von Mensch und in Einklang gebracht werden“, „bei der Dimensionierung und Gestaltung der Verkehrsflächen werden neben der Leistungsfähigkeit auch die Bedürfnisse und die Querbeziehungen der angrenzenden Nutzungen berücksichtigt, „Angesichts der prognostizierten Zunahmen des motorisierten Individualverkehrs setzt Tübingen Maßnahmen um, die den Verkehr auch auf Hauptverkehrsstraßen beruhigen. Verkehrsflächen werden, wo immer möglich, zurückgebaut, um die Belastungen durch Lärm und Gestank und die Trennwirkungen des motorisierten Verkehrs zu minimieren.“ 	Die Leitlinien werden in ihren grundsätzlichen Zielsetzungen berücksichtigt.
	<p>Mobilität 2030 – Berücksichtigung von Lärmschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> Im Projekt „Mobilität 2030 Tübingen“ für nachhaltigen Stadtverkehr in Tübingen ist u.a. der Lärmschutz erklärtes Ziel, z. B. „Ziel dieses Maßnahmenpaketes ist es, das Straßennetz nachhaltig umzugestalten um damit die Dominanz des motorisierten Verkehrs zu reduzieren“, „Verbesserung der Überquerungsmöglichkeiten an Knotenpunkten für Fußgänger und Radfahrer“, „Geschwindigkeitsreduzierung auf Hauptverkehrsstraßen“ 	Die grundsätzlichen Zielsetzungen aus dem Mobilitätskonzept werden berücksichtigt.

	<p>Fußgängerquerungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • An den nördlichen und südlichen Querungen der Fußgängerwege über die Rosentalstraße sollten Fußgängersicherungsmaßnahmen umgesetzt werden. • Nördlich der neuen Bundesstraßenanbindung gibt es am neuen Kreisverkehr Hagellocher Weg - Rosentalstraße keinen sicheren Fußgängerüberweg. Bei Querung des Hagellocher Wegs müssen Fußgänger über den Kreisverkehr queren. • Südlich der neuen Bundesstraßenanbindung ist beim Überqueren auf den Verkehr der Rosentalstraße und auf den Verkehr der stark befahrenen B28 und deren Abbiegespuren zu achten. • Es wird kritisch gesehen, fehlende Fußgängersicherungsmaßnahmen durch die Erschließung des Bebauungsplans „Rosentalstraße“ und „Südlich des Hagellocher Wegs“ aus der Betrachtung auszulagern. 	<p>Im nördlichen Bereich gibt es eine Querung (Fußgängerinsel). Im südlichen Bereich werden Verkehrsbeziehungen erst mit der Herstellung des Knotenpunkts (Anschluss an das Gebiet Aischbach) erzeugt. In diesem Zusammenhang werden dann Querungen vorgesehen.</p> <p>Verkehrsrechtliche Maßnahmen sind nicht Gegenstand von Bebauungsplanverfahren. Sie werden im Rahmen von Verkehrsschauen überprüft. Im Bereich Hagellocher Weg/Rosentalstraße wurden keine Defizite festgestellt.</p> <p>Verkehrsbeziehungen werden erst mit der Herstellung des Knotenpunkts (Anschluss an das Gebiet Aischbach) erzeugt. In diesem Zusammenhang werden dann Querungen vorgesehen.</p> <p>Das Fehlen von Fußgängersicherungsmaßnahmen ist Gegenstand von Verkehrsschauen und nicht von Bebauungsplanverfahren.</p>
--	--	---

2	<p>Art der baulichen Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im SO 2 sind neben den beschriebenen großflächigen Einzelhandelsbetrieben auch sämtliche Betriebe und Anlagen zulässig, die im SO 1 zulässig sind. Ebenso gelten dieselben Ausnahmen und Ausschlüsse. Da im SO 1 Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind, im SO 2 aber großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, widersprechen sich die Festsetzungen. • Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im SO 1 ist nicht nachvollziehbar, da der Standort eine wichtige Nahversorgungslage in Tübingen darstellt. Innenstadtrelevanter Einzelhandel ist zuzulassen, um langfristig Entwicklungsmöglichkeiten für dieses Gebiet offen zu halten. 	<p>In den Festsetzungen wurde klargestellt, dass im SO 2 großflächige Einzelhandelsbetriebe beschränkt auf die Sortimente Möbel/Einrichtungen, Büromöbel und Bodenbeläge/Tapeten zulässig sind.</p> <p>Das SO 1 befindet sich im Regionalplan Neckar-Alb 2013 weder in einem Zentralörtlichen Versorgungskern (Ziel der Raumordnung (Vorranggebiet) PS 2.4.3.2 Z (5)), in dem Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe angesiedelt werden können und Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig wären, noch befindet es sich in einem Ergänzungsstandort (Grundsatz der Raumordnung (Vorbehaltsgebiet) PS 2.4.3.2 G (6)), in dem Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe angesiedelt werden können und Einzelhandelsgroßprojekte nur mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig wären. Dies entsprach der bauleitplanerischen Situation zu dieser Zeit, als der Bereich im Bebauungsplan als Gewerbegebiet vorgesehen war. Der Bereich östlich der Rosentalstraße und südlich des Hagellocher Wegs ist dagegen als Ergänzungsstandort festgelegt. Ziele der Raumordnung sind einzuhalten, sodass innenstadtrelevanter Einzelhandel (gemeint ist mit zentrenrelevanten Sortimenten) an dieser Stelle in einem Einzelhandelsgroßprojekt überhaupt nicht angesiedelt werden darf. Ferner gilt, dass für Betriebe außerhalb der zentralörtlichen Versorgungskerne mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment zentrenrelevante Randsortimente in einem Umfang möglich sind, der den zentralörtlichen Versorgungskern der Standortkommune und benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt. Zentrenrelevante Randsortimente sind hierbei auf höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche und maximal 350 m² Verkaufsfläche zu beschränken [PS 2.4.3.2 Z (7)]. Für die Änderung eines Zieles der Raumordnung, hier Regionalplan, bedarf es einem Änderungsverfahren des Regionalplans bzw. einem Zielabweichungsverfahren beim Regierungspräsidium, aber zweiteres nur dann, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.</p>
---	--	--

3	<p>Gewässerrandstreifen Weilersbach</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der mit erheblichen öffentlichen Mitteln renaturierte Randstreifen des Weilersbaches, der jetzt auch entsprechend von der Öffentlichkeit genutzt wird, befindet sich nun im Besitz der beiden Betriebe, die sich dort ansiedeln wollen. Gefordert wird, dass dieser Bereich in Zukunft öffentlich ist und uneingeschränkt auch von der Öffentlichkeit genutzt werden kann. • Um einen angemessen ästhetischen Erlebnis- und Erholungsraum zu gewährleisten, wird das Freibleiben der angrenzenden Grünflächen von jedweder Ausstellungsfläche, befestigt oder unbefestigt gefordert. Nach Westen gerichtete Werbeflächen an den Gebäuden sollen ästhetischen Ansprüchen genügen. • Die als Kaltluftbahn vorgesehene Fläche soll uneingeschränkt diesem Zweck dienen und nicht bebaut oder verstellt werden. 	<p>Die private Grünfläche dient als Kaltluftabflussbahn, der Errichtung eines Hochwasserdamms sowie der Begrünung des Weilersbaches. 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 unvertretbarer Weise beeinträchtigt. Die mit dem Gewässerrandstreifen belastete Fläche darf nicht überbaut werden und auch sonstige Anlagen dürfen nicht errichtet werden. Der Gewässerrandstreifen befindet sich auf privater Fläche. Er dient in erster Linie dem Gewässer als Schutzsaum zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen und nicht der Nutzung durch die Öffentlichkeit. 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. Werbeanlagen am Gebäude u. a. zur privaten Grünfläche werden mittels örtlichen Bauvorschriften reglementiert, um den Übergang zur freien Landschaft angemessen zu gestalten.</p>
---	--	--