

Zur Informationsveranstaltung Penny-Markt in Wurmlingen am 26.03.2019 im Rathaus Wurmlingen

Sehr geehrte Damen und Herren,
ich habe eine Weile überlegt, ob ich überhaupt schreibe ... jetzt mach ich's doch.
Thema des Informationsabends war ja mehr die baurechtliche Seite und nicht so sehr, brauchen wir überhaupt einen „Supermarkt“ in Wurmlingen – die Bedarfsseite.

Zur baurechtlichen Seite möchte ich einfach sagen, dass ich positiv überrascht bin, wie sehr alle möglichen Aspekte geprüft werden, bis eine Baugenehmigung erteilt wird. Und Sie haben den Abend gut und klar gestaltet.

Ich persönlich hätte gerne auch mehr über die Bedarfsplanung erfahren. Die habe aber schon vor sechs Jahren stattgefunden?!

Sie haben es wahrscheinlich schon gemerkt, ich bin gegen einen relativ großen Lebensmittelmarkt in Wurmlingen – natürlich auch aus persönlichen Gründen.

Als vom Durchgangsverkehr sehr Betroffene, ersehne ich, seit ich hier eingezogen bin, die Fertigstellung der B28a neu. Ich möchte im Sommer auch mal gerne wieder wie früher bei offenem Fenster schlafen können oder in Ruhe auf dem Balkon sitzen. Ich hatte für mich auf etwas mehr Lebensqualität gehofft, jetzt kommt wieder Verkehr, dessen Aufkommen ich nicht einschätzen kann ... Na ja – dieses Problem haben nicht sehr viele Wurmlinger.

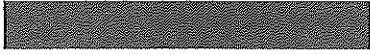
Ein Stichwort war, der Markt sollte fußläufig sein. Das ist der ausgesuchte Platz schon, aber wer wird dahin laufen? Ich wohne vielleicht 300m entfernt, aber mit Leergut und vollen Getränkeboxen würde ich natürlich mein Auto nutzen. In der Siedlung den Berg hinauf wohnen viele ältere Menschen. Ich kann mir nicht vorstellen, dass sie ihre Kiste Leergut unter den Arm klemmen, den Berg hinunterlaufen und nachher mit der vollen Kiste den Berg wieder hinauf. Auch sie werden ins Auto steigen. Und wenn schon Auto, dann sind wir eigentlich in Rottenburg und Pfäffingen sehr gut mit allen möglichen Supermärkten versorgt. Die Frage ist auch, wann die Zulieferer – natürlich mit LKWs – vorbeibrettern und wie sich der Markt dann auf den Innerortsverkehr auswirkt?

Auch ist mir nicht klar, wie der örtliche Einzelhandel und die Gastronomie von dieser Veränderung betroffen sein werden. Ich persönlich würde es sehr bedauern, wenn Bäcker, Gemüsemarkt, Käsestand, der Kiosk, die Wirtschaften nicht mehr überleben könnten.

Und noch etwas Persönliches – abgesehen von der Größenordnung mag ich auch einen Penny-Markt nicht. Ich finde bei Penny-Märkten die Präsentation und die Qualität der Waren nicht sehr ansprechend. Und auch ein Backshop zieht nicht zum Genießen an ... wenn es auch darum geht, nicht nur Wurmlingern, sondern auch Touristen etwas zu bieten.

ich hätte mir einen Dorfladen im Dorf und nicht am Rand gewünscht, in dem man eventuell auch Kaffee trinken kann und Kleinigkeiten zu essen bekommt wie es in vielen Ortschaften jetzt möglich gemacht wird.

Freundliche Grüße



[REDACTED]

Von: [REDACTED] im Auftrag von Stadtplanung Postfach
Gesendet: Montag, 8. April 2019 12:51
An: [REDACTED]
Betreff: WG: Lebensmittelmarkt Wurmlingen

Von: [REDACTED] [mailto:[REDACTED]]
Gesendet: Freitag, 5. April 2019 12:31
An: Stadtplanung Postfach <stadtplanung@rottenburg.de>
Cc: [REDACTED]
Betreff: Lebensmittelmarkt Wurmlingen

Hallo Stadtplanungsamt und [REDACTED],
folgend ein paar Anmerkungen von mir als Ortschaftsrat zum Lebensmittelmarkt in Wurmlingen.

- Ausreichende Begrünung der Parkfläche mit Bäumen
- Markt soll sich ästhetisch in die Landschaft einpassen
- Optimale, staufreie Zufahrt für PKW von beiden Richtungen in den Parkraum
- Zuwegung für Radfahrer und Fußgänger vom Ortskern kommend
- Erdwall in Richtung Westen, Haus Fam. Schöllkopf evtl. auch Fam. Kratzer
- Geräusch optimierte Klima- und Kühlgeräte, Schutz der umliegenden Anwohner
- LKW Entladung darf nicht zu Störungen der Anwohner führen.
- Regionale Produkte im Verkauf
- Bäcker und Kaffee geöffnet auch am Sonntag für Kapellen Besucher. Siehe Café Mayer Hirschau

Mit freundlichem Gruß

[REDACTED]

Stadtverwaltung
Frau Garthe
Marktplatz 18
72108 Rottenburg

Posteingang Stadtverwaltung Rottenburg				
OB	EBM	BM		
10	13	14	20	
Eingegangen am: 15. Feb. 2019			32	
			40	
61	65	66	UB / Klima	
☐ Kopie	DB / AL	Hosp.	TER	SWR
☐ WV.: _____	☐ eilt	SER	WBH	WTG

10.02.2019

Gemeinde Wurmlingen
Ausgleichsmaßnahme für den Penny-Markt

Sehr geehrte Frau Garthe,

wie ich aus der Zeitung entnommen habe, wird Wurmlingen nun doch einen Penny-Markt erhalten. Die Rodungsmaßnahmen haben auch schon begonnen und es soll ein Bebauungsplan erstellt werden. Für diese Baumaßnahme müssen Ausgleichsmaßnahmen beschlossen werden. Der [REDACTED] schlägt vor, auf den Flurstücken Nr. 2390/2 und 2390/1 die Weinbergmauern zu erneuern. Diese Flurstücke gehören seit letztem Jahr dem [REDACTED]. Die Entbuschung des Flurstückes 2390/2 wird im Februar 2019 erfolgen. Folgenutzung wird die Schafbeweidung sein.

An dem Flurstück 2390/2 führt das Kapellenwege vorbei -immerhin ein Premium-Wanderweg. Es wäre für das Ansehen der Gemeinde Wurmlingen und der Stadt Rottenburg gut, eine schöne neue Weinbergmauer an der unteren Grenze und in der Mitte dieses Flurstückes zu erstellen. Der [REDACTED] bemüht sich um den Erhalt der Streuobstwiesen an dieser Stelle und damit auch um die dort vorhandenen Weinbergmauern. Diese Mauern sind für die Natur sehr wichtig. Dienen sie doch verschiedenem Getier – vor allem Eidechsen (auch der seltenen Smaragdeidechse) – aber auch Kleinsäugern und Wildbienen als Wohnort und Brutstätte.

Ich würde mich freuen, wenn unser Vorschlag Zustimmung finden würde und bin gerne bereit, Ihnen die Flurstücke zu zeigen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Verteiler: Gemeinde Wurmlingen, Frau Hannah Wagner, Frau Sabine Kracht

Posteingang Stadtverwaltung Rottenburg				Ref.	
OB		EBM		BM	
10	13	14	20		
Eingegangen am: 18. Feb. 2019			32		
			40		
61 22.2. 65		66		UB / Klima	
☐ Kopie		DB / AL	Hosp.	TBR	SWR
☐ WV.: 088 Holzgerlingen		☐ eilt	SER	WBR	WTG

■ ZV Ammertal-Schönbuchgruppe, Daimlerstraße 1, 71088 Holzgerlingen

Stadt Rottenburg a.N.
Stadtplanungsamt
[REDACTED]
Marktplatz 18
72108 Rottenburg

ASG

**Zweckverband
Ammertal-Schönbuchgruppe
Wasserversorgung**

Zweckverband
Ammertal-Schönbuchgruppe
Daimlerstraße 1
71088 Holzgerlingen

Telefon: (07031) 74240-0
Telefax: (07031) 74240-12

E-Mail: info@asg-wasser.de
Internet: www.asg-wasser.de

■ Ihre Nachricht vom / Ihre Zeichen

■ Unsere Zeichen

■ Datum

gö/ap

15.02.2019

**Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Wurmlingen“ in Rottenburg a.N.-Wurmlingen
(TK 25: 7419 Herrenberg)
- Stellungnahme**

Sehr geehrte Frau Angele,
sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen.

Im Flurstück 1920/1, Gemarkung Wurmlingen befindet sich eine Wassertransportleitung vom Wasserwerk Ammerbuch-Poltringen nach Rottenburg-Kiebingen. Diese Grauguss-Hochdruckleitung, Baujahr 1928, Ruhedruck 12 bar, dient der Wasserversorgung der Ortsteile Wurmlingen, Kiebingen und Bühl und ist besonders zu schützen.

Ein Schutzstreifen mit einer Gesamtbreite von 6 m, jeweils 3 m rechts und links der Leitung, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für den Schutz der Leitung für die ASG auch auf den Flurstücken 1921, 1925, 1926, 1927, 1928 und 1929 einzutragen.

Der Schutzstreifen ist frei von jeglicher Bebauung einschließlich Bäumen zu halten und im Bebauungsplan einzutragen.

Im Rahmen möglicher Grundstücksneubildung sind die bestehenden Dienstbarkeiten zu Gunsten der ASG zu übertragen. Mehraufwendungen im Reparaturfall an der Wassertransportleitung gegenüber dem heutigen Zustand durch die geplante Überbauung mit Verkehrswegen bzw. Parkplätzen gehen zu Lasten des Eigentümers und sind in die neu zu fassende Dienstbarkeit zu übernehmen.

Die Wassertransportleitung ist einschließlich Schutzstreifen in den Grundrissplan des Bauvorhabens einschließlich Außenanlagen einzuzeichnen.

Seite 1 von 2

Verbandsvorsitzender Oberbürgermeister Dr. Stefan Belz, Böblingen
Geschäftsführer Dipl.-Ing. (FH) Ralf Götsche, Holzgerlingen
Steuernummer 5600302049
Umsatzsteuer-IdNr.: DE145047301
Gläubiger-Id.: DE59ASG00000398062

Kreissparkasse Böblingen
BIC BKRDE63XXX
IBAN DE21 6035 0130 0000 0069 49
Kreissparkasse Tübingen
BIC SOLADES1TUB
IBAN DE88 6415 0020 0000 2390 22



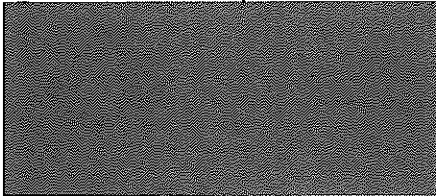
**DIE KOMMUNALEN
WASSERVERSORGER**

Bei einer Überbauung durch Verkehrsflächen ist der Schutz der Wassertransportleitung mit einer Mindestüberdeckung von 1,60 m und einem regelkonformen Aufbau zu gewährleisten. Während der Bauphase ist die Leitung ausreichend zu schützen. Die Bauausführung ist dem Zweckverband Ammertal-Schönbuchgruppe 4 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.

Im Rahmen der Anfrage zum Bauvorhaben wurden bereits Bestandspläne der Wassertransportleitung an den Geologen und das beteiligte Vermessungsbüro des Projektes übermittelt.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Geschäftsführer/

Anlage:

- Bestandsplan

Von: [REDACTED] im Auftrag von Stadtplanung Postfach
Gesendet: Dienstag, 19. Februar 2019 14:13
An: [REDACTED]
Betreff: WG: TÖB- u. Behördenbeteiligung - BP "Lebensmittelmarkt Wurmlingen" in Rottenburg am Neckar - Wurmlingen

Von: [REDACTED] [mailto:[REDACTED]]@polizei.bwl.de] Im Auftrag von [REDACTED]

Gesendet: Dienstag, 19. Februar 2019 11:23
An: Stadtplanung Postfach <stadtplanung@rottenburg.de>
Cc: [REDACTED]@polizei.bwl.de>
Betreff: AW: TÖB- u. Behördenbeteiligung - BP "Lebensmittelmarkt Wurmlingen" in Rottenburg am Neckar - Wurmlingen

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren.

gegen die verkehrliche Anbindung des Kundenparkplatzes des SB-Marktes an das öffentliche Straßennetz (L 371) gibt es keine Einwendungen.

Auf ausreichend große Sichtfelder an der Einmündung der Parkplatzzufahrt in die L 371 und auf die bauliche Ausgestaltung der Parkplatzeinmündung (Befahrbarkeit durch große Fahrzeuge beim Abbiegen) aus Verkehrssicherheitsgründen, wird durch das Ing.-Büro Schlothauer und Wauer (verkehrstechnische Untersuchung, Ziffer 3.2) hingewiesen. Beiden Anregungen wird grundsätzlich zugestimmt.

Es erfolgt lediglich noch der Hinweis, dass die freizuhaltenden Sichtfelder in die L371 der verkehrsrechtlich angeordneten Höchstgeschwindigkeit (Tempo-50) entsprechen sollten.

Es könnte geprüft werden, ob die Zufahrt zum Parkplatz an die westliche Grundstücksgrenze gelegt werden kann (größerer Abstand zur Ortstafel, einfachere Abbiegesituation für Linksabbieger aus dem Parkplatz, da kein Gegenverkehr aus Richtung Uhlandhalle zu beachten ist, Zufahrt liegt näher am Wirkungsbereich der stationären Messstation).

Verkehrsrechtliche Maßnahmen auf der L 371, die in Zusammenhang mit der neuen Parkplatzzufahrt (gemäß Ziffer 3.2 der verkehrstechnischen Untersuchung) angedacht worden sind, müssten auf der Grundlage der StVO (§ 45 Abs. 9), bzw. der Verwaltungsvorschrift zur StVO (Zeichen 310 und 274), durch die Verkehrsbehörde geprüft werden. Eine besondere Unfallbelastung ist auf der L 371, im Abschnitt zwischen der stationären Messanlage und dem Ortseingang aus Richtung Hirschau (ab ca. 200m vor dem Ortsschild), nicht bekannt (Zeitraum 01.01.2014-01.01.2019: 4 Auffahrunfälle).

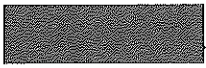
Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Polizeipräsidium Reutlingen
Führungs- und Einsatzstab
Stabsbereich Einsatz-Verkehr
Bismarckstraße 60
72764 Reutlingen
Telefon: 07121/942-[REDACTED]
Mail: [REDACTED]@polizei.bwl.de

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

Stadt Rottenburg am Neckar
Marktplatz 18
72108 Rottenburg

Freiburg i. Br., 11.03.19
Durchwahl (0761) 
Name:
Aktenzeichen: 2511 // 19-01529

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Bebauungsplan "Lebensmittelmarkt Wurmlingen", Stadt Rottenburg am Neckar, Teilort Wurmlingen, Lkr. Tübingen (TK 25: 7419 Herrenberg)

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 12.02.2019

Anhörungsfrist 15.03.2019

B Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bilden im Plangebiet holozäne Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Aus hydrogeologischer Sicht sind zum Planungsvorhaben keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.



Posteingang Stadtverwaltung Rottenburg		Ref.	
OB	EBM	BM	Oberzentrum
10	13	14	20
Eingegangen am: 18. März 2019		32	40
61	65	66	UB / Klima
62	63	64	TBR
65	66	67	SWR
☐ WV.	☐ eill	SER	WBR
		WTG	



Regionalverband Neckar-Alb
 Stadt Rottenburg am Neckar
 Stadtplanungsamt
 Marktplatz 18
 72108 Rottenburg am Neckar

Name: [REDACTED]
 Telefon: +49(0)7473-9509-7
 Telefax: +49(0)7473-9509-25
 E-Mail: [REDACTED]@rvna.de
 Ihr Zeichen:
 Unser Zeichen: 45.11-T.Rb.0168 Ba-ku
 Datum: 13.03.2019

Per E-Mail: stadtplanungsamt@rottenburg.de

Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Wurmlingen“ in Rottenburg am Neckar - Wurmlingen **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem o. g. Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes am Ortsrand von Wurmlingen geschaffen werden. Die Verkaufsfläche soll 799 m² betragen. Es ist ein ebenerdiger Parkplatz für rund 70 Fahrzeuge vorgesehen.

Im Ortsteil Wurmlingen ist ein Lebensmittelmarkt bis zur Grenze der Großflächigkeit grundsätzlich möglich. Mit einer Geschossfläche von 1.150 m² und einer Verkaufsfläche von 799 m² ist diese Voraussetzung erfüllt. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, welches Baugelände festgesetzt werden soll.

Im Rahmen der Standortsuche gab es mehrere Gespräche mit Vertretern der Stadtverwaltung Rottenburg, dem Ortschaftsrat von Wurmlingen, dem Regierungspräsidium Tübingen und dem Regionalverband Neckar-Alb. Nachdem alternative Standorte nach Ansicht des Ortschaftsrats nicht umsetzbar sind, verblieb der Standort am östlichen Ortsrand an der Hirschauer Straße. Aufgrund des angrenzenden regionalen Grünzugs (VRG) wurde vereinbart, dass sich der Baukörper am Bestand orientiert und nicht ins freie Feld geplant wird. Baukörper und Parkplätze sollen möglichst nah an das bestehende „Kratzer-Gebäude“ heranrücken bzw. südlich davon angrenzen (siehe Protokoll zur Besprechung am 08.08.2017).

Der nun aufgestellte Bebauungsplan umfasst ca. 5.660 m², davon liegen ca. zwei Drittel im regionalen Grünzug (VRG). Bei diesem Umfang des aktuell dargestellten Geltungsbereichs kann nicht mehr von einer planerischen Unschärfe ausgegangen werden.

Aus Sicht der Regionalplanung bestehen deshalb Bedenken.



Regionalverband Neckar-Alb
 Löwensteinplatz 1 · 72116 Mössingen
 Telefon +49(0)7473-9509-0
 info@rvna.de www.rvna.de

Verbandsvorsitzender:
 Eugen Höschele
 Verbandsdirektor:
 Dr. Dirk Seidemann

Bankverbindung:
 Kreissparkasse Tübingen
 IBAN: DE 55 6415 0020 0000 1557 11
 SWIFT-BIC: SOLADES1TUB

Mittlerweile planen Lebensmittelmärkte zunehmend flächensparend mit Parkmöglichkeiten unter oder über dem Markt und mit Büro- und Wohnnutzungen auf dem Markt. Wir regen an, diese Möglichkeiten im Sinne eines sparsamen Umgangs mit der Fläche zu prüfen.

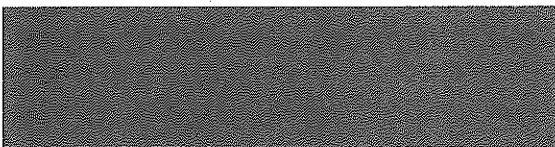
Das Einzugsgebiet des geplanten Marktes umfasst neben den Rottenburger Ortsteilen Wurmlingen und Wendelsheim auch den Tübinger Stadtteil Hirschau. Gemäß Gutachten der GMA (Auswirkungsanalyse zum Neubau eines Penny-Lebensmitteldiscounters in Rottenburg-Wurmlingen vom 07.12.2018) kommen ca. 44 % der Kunden und mit 22 % ein wesentlicher Anteil des geplanten Umsatzes aus Hirschau. Die Stadt Tübingen ist deshalb im Rahmen der interkommunalen Abstimmung zu beteiligen.

Da der Standort nicht städtebaulich integriert ist, ist sicherzustellen, dass neben einem kleinflächigen Lebensmittelmarkt keine weiteren Verkaufsflächen im Bereich des Bebauungsplans und im unmittelbaren Umfeld zulässig sind.

Im benachbarten „Kratzer-Gebäude“ gab es bis vor kurzem Einzelhandel mit Textilien. Wir weisen darauf hin, dass besprochen wurde, dass sicherzustellen ist, dass Einzelhandel in unmittelbarer Umgebung aufgrund der Agglomerationsregelung gemäß PS 2.4.3.2 Z (8) Regionalplan Neckar-Alb 2013 auszuschließen ist.

Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer Planfertigung nach Inkrafttreten.

Mit freundlichen Grüßen



Verbandsdirektor

Kopie: Regierungspräsidium Tübingen, 

Von: Garthe, Angelika

Gesendet: Montag, 19. August 2019 16:38

An: [REDACTED]@rottenburg.de>

Cc: [REDACTED]@rottenburg.de>

Betreff: WG: Neubau Penny-Markt in Rottenburg-Wurmlingen, überarbeitete Vorentwurfsplanung, Variante 2 C, Planergänzung - Gebäudelänge

Von: [REDACTED] [mailto:[REDACTED]]@rvna.de]

Gesendet: Freitag, 16. August 2019 12:24

An: [REDACTED] >; Garthe, Angelika

Cc: [REDACTED]@rpt.bwl.de>;
[REDACTED]@rvna.de>

Betreff: AW: Neubau Penny-Markt in Rottenburg-Wurmlingen, überarbeitete Vorentwurfsplanung, Variante 2 C, Planergänzung - Gebäudelänge

Sehr geehrter Herr [REDACTED]
sehr geehrte Frau Garthe,

wir haben uns zwischenzeitlich auch mit dem RP Tübingen abgestimmt. Die Lage ist zwar nicht ideal aber aufgrund der gegebenen Umstände (Wasserleitung) können wir diese Lösung akzeptieren. Aufgrund der sensiblen Lage würden wir gute Architektur und Dachbegrünung begrüßen.

Wir bitten darum, dass die Baugrenzen im Bebauungsplan auch so festgesetzt werden und kein Spielraum für Änderungen des Eingriffs besteht.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Regionalplanung Wirtschaft

Regionalverband Neckar-Alb

Löwensteinplatz 1

72116 Mössingen

Tel: 07473/950 [REDACTED]

Fax: 07473/950925

mailto:[REDACTED]@rvna.de

www.rvna.de

Von: [REDACTED] (RPS) <[REDACTED]@rps.bwl.de>
Gesendet: Donnerstag, 14. März 2019 15:43
An: Stadtplanung Postfach
Cc: [REDACTED]
Betreff: AW: TÖB- u. Behördenbeteiligung - BP "Lebensmittelmarkt Wurmlingen" in Rottenburg am Neckar - Wurmlingen
Anlagen: 2019-03-14_Th (2).JPG

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des im Betreff genannten Verfahrens.

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Das Plangebiet befindet sich in der weiteren, gem. § 15/3 DSchG geschützten Umgebung der Wurmlinger Kapelle, einem Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung, das zudem auch aus der Sicht der Regionalplanung als regional bedeutsames Kulturdenkmal eingestuft wurde. Es handelt sich bei der Kapelle um eine wichtige historische Landmarke, die als solche bewusst vermarktet wird sowie auch von der Bevölkerung entsprechend anerkannt ist.

Von der Straße Rottenburg-Wurmlingen (L 372) sind wichtige Blickachsen zur Kapelle vorhanden, so dass sich - je nach genauer Position des Autofahrers in Richtung Wurmlingen - das Plangebiet optisch genau unterhalb der Kapelle befindet. Der dort geplante Supermarkt wird die Umgebung der Kapelle aus dieser Perspektive gesehen durchaus beeinträchtigen. Es wird daher empfohlen, den Markt an eine weniger empfindliche Stelle des Ortes zu positionieren, um so die hier noch als gewachsene wahrgenommene Situation erhalten zu können. Verkehrsbedingt sind Fotos von der von Rottenburg kommenden Straße aus nicht möglich, doch das beigefügte Foto, aufgenommen vom Lerchenweg südlich des Plangebietes, zeigt eindrücklich, wie wichtig die Gestaltung des Marktes für das Erscheinungsbild des Ensembles um die Wurmlinger Kapelle ist.

Sollte der Supermarkt entgegen unserer Empfehlung doch dort gebaut werden, so wird darauf zu achten sein, dass die Gestaltung der Fassaden möglichst dezent und orts- bzw. landschaftsgerecht durchzuführen. Unter diesem Aspekt sollte der beigefügte Entwurf (Ansicht Nord und West) nochmals überarbeitet werden.

2. Archäologische Denkmalpflege:

Aus Sicht der Archäologie gibt es zur o.g. Planung keine Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Falls nicht bereits geschehen, bittet die archäologische Denkmalpflege darum, den Hinweis auf § 20 DSchG aufzunehmen. Zudem wird auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG hingewiesen:

*„Sollten bei Erdarbeiten **Funde** (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und **Befunde** (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.“*

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Landesamt für Denkmalpflege
im Regierungspräsidium Stuttgart
Ref. 83.1 – Inventarisierung: Fachgebiet 2, Städtebauliche Denkmalpflege

Alexanderstraße 48
72072 Tübingen

Tel: 07071/757- [REDACTED]
Fax: 07071/757-2431
E-Mail: [REDACTED]@rps.bwl.de
Internet: www.denkmalpflege-bw.de

Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob ein Ausdruck der el. Nachricht erforderlich ist





Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Stadt Rottenburg
Stadtplanungsamt

Per E-Mail: stadtplanung@rottenburg.de

Tübingen 14.03.2019

Name [REDACTED]

Durchwahl 07071 757- [REDACTED]

Aktenzeichen 21-15/2511.2- 1207.3/403

(Bitte bei Antwort angeben)

 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Schreiben/E-Mail vom 14.02.2019 (Flächennutzungsplanänderung)

Schreiben/E-Mail vom 12.02.2019 (Bebauungsplan)

A. Allgemeine Angaben

Stadt Rottenburg

☒ **Flächennutzungsplanänderung Nr. 44 im Bereich „Lebensmittelmarkt**

Wurmlingen

☒ **Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Wurmlingen“**

☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

☐ sonstige Satzung

B. Stellungnahme

☐ Keine Anregungen oder Bedenken.

☒ **Fachliche Stellungnahme siehe Seite 2.**

1. Belange der Raumordnung / Bauleitplanung

Bauleitplanung

- Flächennutzungsplan:

In der geplanten 44. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach soll eine Sonderbaufläche (S) dargestellt werden, aus dem sich der geplante Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Wurmlingen“ entwickeln soll.

In der Begründung zur 44. FNP-Änderung wird nicht dargelegt, warum eine Sonderbaufläche gewählt wird. Nach Ansicht des Regierungspräsidiums wäre die Darstellung einer gewerblichen Baufläche (für ein Gewerbegebiet im späteren Bebauungsplan) oder u.U. auch eine Mischbaufläche (für ein Mischgebiet im späteren Bebauungsplan) für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes ausreichend.

Im Übrigen fehlt der Sonderbaufläche die Zweckbestimmung. Ohne eine Zweckbestimmung ist die Darstellung Sonderbaufläche nicht rechtens.

- Bebauungsplan:

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für einen Lebensmittelmarkt am Ortseingang von Wurmlingen soll vorgelegter Bebauungsplan (B-Plan) aufgestellt werden. Im momentanen Planungsstadium ist noch kein Entwurf des B-Plans vorhanden, aus dem die geplante Art der Nutzung ersichtlich wäre. Da in der parallelen 44. FNP-Änderung eine Sonderbaufläche dargestellt werden soll, wird ein Sonstiges Sondergebiet als geplante Festsetzung angenommen. Eine Begründung zum B-Plan ist noch nicht vorhanden. Auch hier wird angeregt über die Festsetzung eines Gewerbegebiets oder ggf. eines Mischgebiets nachzudenken und entsprechendes auch im FNP darzustellen.

Als sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2-10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Raumordnung - Einzelhandel:

- Flächennutzungsplan:

Die Änderung betrifft die Ausweisung einer Sondergebietsfläche im Bereich „Lebensmittelmarkt Wurmlingen“ in der Stadt Rottenburg am Neckar. Der Markt soll eine maximale Verkaufsfläche von 799 m² haben.

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus Sicht des Einzelhandels keine Bedenken, da der Markt kleinflächig werden soll und die im Regionalplan Neckar-Alb enthaltene Agglomerationsregelung in Plansatz 2.4.3.2 Z (8) auf Bebauungsplanebene gelöst werden kann.

- Bebauungsplan:

Durch den Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 799 m² geschaffen werden.

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Gemäß Plansatz 2.4.3.2 Z (8) des Regionalplanes Neckar-Alb sind mehrere Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.

Da der Vorhabenstandort im Sinne der Raumordnung nicht städtebaulich integriert ist, könnte hier kein Einzelhandelsgroßprojekt mit zentrenrelevanten Sortimenten errichtet werden. Somit ist auch die Entstehung einer Agglomeration zu vermeiden.

Gegen die Errichtung nur eines Lebensmittelmarktes mit 799 m² VK bestehen raumordnungsrechtlich aus Sicht des Einzelhandels dann keine Bedenken, wenn in dem anschließenden Kratzer-Gebäude sichergestellt wird, dass dort zukünftig kein Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten mehr zugelassen werden kann.

Es wird daher im weiteren Verfahren um Mitteilung gebeten, wie dies sichergestellt wird. (Eventuell könnte darüber nachgedacht werden, das Kratzer-Gebäude in den Geltungsbereich mit einzubeziehen.) Beratend stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Abschließend kann zu der Planung erst nach Kenntnis der geplanten textlichen Festsetzungen Stellung genommen werden.

Die höhere Raumordnungsbehörde ist im weiteren Verfahren zu beteiligen.

Raumordnung – Freiraumschutz (FNP und B-Plan):

Im rechtswirksamen Regionalplan der Region Neckar-Alb ist im Plangebiet ein Regionaler Grünzug als Vorranggebiet (VRG) festgelegt. Es handelt sich um ein Ziel der Raumordnung. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Wenn der geplante Lebensmittelmarkt so nah wie möglich an die vorhandene Bebauung herangerückt wird, kann noch von einer planerischen Unschärfe ausgegangen werden. Die momentan dargestellten Geltungsbereiche der vorgelegten Planungen erfüllen dieses Kriterium nicht.

Auch als Ergebnis aus dem Besprechungstermin am 08.08.2017 mit der Stadt Rotenburg und dem Regionalverband Neckar-Alb geht Entsprechendes hervor: „Die vorgelegte Planung der Firma Penny sollte aber dahingehend abgewandelt werden, dass sich der Baukörper mehr an den Bestand orientiert und nicht ins freie Feld geplant wird und die Parkplätze ebenfalls südlich des bestehenden Kratzer-Marktes angesiedelt werden. Die südliche Verlängerung des nördlich ankommenden Feldweges (der östlich der Umlandhalle verläuft) könnte als Baugrenze gesehen werden. Die Flurstücke bis zum östlichen Feldweg als Eingrünung.“

Darauf wird dringend hingewiesen.

2. Belange des Straßenwesens

Das Regierungspräsidium - Abteilung Straßenwesen und Verkehr - erhebt keine grundsätzlichen Einwendungen zum vorgelegten Bebauungsplan und zur 44. Änderung des Flächennutzungsplans.

Entsprechend § 22 Abs. 6 StrG muss ein Bebauungsplan die Begrenzung der Verkehrsfläche sowie die an diesen gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthalten.

In den vorliegenden Unterlagen ist weder der Fahrbahnrand der Landesstraße dargestellt noch sind Baugrenzen aufgezeigt.

Abstände zu Baugrenzen, Anbauverbotszone

Innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt ist gemäß § 22 Abs. 3 StrG im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ein 10 m breiter, nicht überbaubarer Grundstücksstreifen vorzusehen.

In diesem Schutzstreifen dürfen Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO nicht zugelassen werden.

Der in den Anhörungsunterlagen dargestellte Pylon darf im Schutzstreifen und im Sichtfeld der Einmündung in die Landesstraße nicht zugelassen werden.

Äußere verkehrliche Erschließung

Gegen die Anlage einer unmittelbaren Zufahrt werden keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben.

Der Anschluss an die Landesstraße im Übergangsbereich der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt zur freien Strecke ist gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 2006 verkehrsgerecht auszubilden.

Demnach ist entsprechend Tab. 44 eine Linksabbiegespur vorzusehen.

Es wird hiermit darauf hingewiesen, dass bei einer künftigen Erweiterung des Baugebietes kein zusätzlicher Anschluss an die überörtliche Straße zugelassen werden kann. Der Verkehr muss über die bestehende Zufahrt abgewickelt werden. Die Planung ist entsprechend darauf abzustimmen.

Der geplante Anschluss an die Landesstraße muss vom Regierungspräsidium in bautechnischer Hinsicht geprüft und genehmigt werden. Hierfür ist ein detaillierter RE-Entwurf aufzustellen und dem Regierungspräsidium, Referat 47.1 Straßenbau Reutlingen, vorzulegen.

Die Stadt muss die Mehrkosten für die Unterhaltung und Erneuerung der neu hinzukommenden befestigten Flächen des Linksabbiegestreifens auf der L 371 durch Zah-

lung eines einmaligen Betrages an das Land ablösen. Details werden in einer Vereinbarung zwischen der Stadt und dem Regierungspräsidium geregelt. Die Stadt wird gebeten, dem Referat 45 den Satzungsbeschluss mitzuteilen.

Sichtfelder

An der Einmündung in die L 371 sind Sichtfelder nach RAST 2006 festzulegen. Sie sind in den Bebauungsplan aufzunehmen, dort mit dem Planzeichen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S. 58) zu kennzeichnen, in den textlichen Festsetzungen zu ergänzen und, soweit noch nicht geschehen, in den Geltungsbereich des BBP einzubeziehen.

Die Sichtfelder sind entsprechend der vorgegebenen Abmessung zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb des Sichtfeldes möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

Die textlichen Festsetzungen sowie die Zeichenerklärung des Bebauungsplanes sind gegebenenfalls entsprechend zu ergänzen.

Weitere Bedenken und Anregungen behält sich die Straßenbauverwaltung vor.

Um Beteiligung am weiteren Verfahren wird gebeten.

gez.



Nr. 21-15/2511.2-1207.3/403

Dem
Landratsamt Tübingen
Per E-Mail: naturschutz@tuebingen.de

und

Dem
Regionalverband Neckar-Alb
Per E-Mail: info@rvna.de

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Tübingen, 14.03.2019
Regierungspräsidium

gez.



IHK Reutlingen · Postfach 1944 · 72709 Reutlingen

Stadt Rottenburg am Neckar
Stadtplanungsamt
Marktplatz 18
72108 Rottenburg am Neckar

Ihre Zeichen/Nachricht vom
13.02.2019

Ihr Ansprechpartner

E-Mail
[REDACTED]@reutlingen.ihk.de

Telefon
07121 201-[REDACTED]

Fax
07121 201-[REDACTED]

15. März 2019

**Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Wurmlingen“
in Rottenburg am Neckar – Wurmlingen (TK 25: 7419 Herrenberg)
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen zum Bebauungsplan **„Lebensmittelmarkt Wurmlingen“**. Die IHK Reutlingen erkennt an, dass die Entstehung eines Lebensmittelmarkts die Nahversorgung der Gemeinde Wurmlingen verbessern würde.

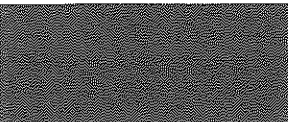
Das Gutachten der GMA geht für Tübingen von einem Umsatzumverteilungseffekt von weniger bzw. bis zu einem Prozent aus (Anlage 6: GMA Gutachten, S. 26). Selbstverständlich wird die Gesamtstadt Tübingen kaum von der Ansiedlung eines einzelnen Marktes beeinflusst, daher sollte der Fokus auf das direkte Umfeld von Wurmlingen gelegt werden.

Laut Gutachten wird das Einzugsgebiet in drei Zonen unterteilt: Zone eins und zwei entfallen dabei auf das Stadtgebiet Rottenburg und sollen 78 Prozent des prognostizierten Umsatzes des Penny-Marktes generieren. Die verbleibenden 22 Prozent des Umsatzes sollen dem Gutachten zufolge durch die dritte definierte Zone Tübingen Hirschau erwirtschaftet werden (Anlage 6: GMA Gutachten, S. 22). Mit 3.300 Einwohnern ist Tübingen Hirschau der bevölkerungsreichste Ort in dem festgelegten Einzugsgebiet. Dementsprechend entfallen 43,7 Prozent der Einwohner des Kaufkraft-Einzugsgebiets auf das Stadtgebiet von Tübingen (Anlage 6: GMA Gutachten, S. 15).

Aus diesen Gründen muss davon ausgegangen werden, dass beispielsweise das angesiedelte Lebensmittelhandwerk im nahegelegenen Tübingen Hirschau negativ beeinflusst wird. Daher empfehlen wir dringlich, die Stadt Tübingen hinsichtlich der interkommunalen Beteiligung im weiteren Verfahren zu integrieren.

Wir freuen uns auf eine weiterhin vertrauensvolle Zusammenarbeit zur Verfügung.

Freundliche Grüße



Abteilung 30 Recht und Naturschutz

30,1 Naturschutz, Planung, Förderung

Landratsamt Tübingen • Postfach 19 29 • 72009 Tübingen

Stadt Rottenburg
Abt. Bauordnung
Marktplatz 18
72108 Rottenburg

Telefon : 07071 / 207-
Sekretariat : 07071 / 207- 4020
Telefax : 07071 / 207-94022
@kreis-tuebingen.de
Raum D1 22

Az. 40.4 / 621.13 / Str (baupl V)

18.03.2019

☒ **Bauplanungsrechtliches Satzungsverfahren**

- ☒ frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
- ☐ Anhörung nach § 4 Abs. 2 BauGB
- ☐ Erneute Anhörung nach § 4a Abs. 3 BauGB
- ☐ Vereinfachtes Verfahren nach §§ 13, 13a BauGB

- ☐ **Städtebauliche Rahmenkonzeption und Sanierungsmaßnahmen**
- ☐ **Sonstige Planverfahren und formlose Anfragen**

A. Allgemeine Angaben

Planungsträger: Stadt Rottenburg

- ☐ Flächennutzungsplan / Fortschreibung
- ☒ Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Wurmlingen“
- ☐ Vorhabenbezogener Bebauungsplan „ „
- ☐ Satzung nach § 34 Abs.4 BauGB (Innenbereichssatzung)
- ☐ Satzung nach § 35 Abs.6 BauGB (Außenbereichssatzung)
- ☐ Sanierungssatzung nach § 142 Abs. 1 BauGB
- ☐ Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 BauGB bzw. § 74 Abs. 1 LBO
- ☐ Städtebauliche Rahmenkonzeption
- ☐ Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Abs. 1 BauGB (Sanierungsvorhaben)
- ☐ sonstiges Planverfahren nach § 37 StrG oder formlose Anfrage
- ☐ Absehtentscheidung (§ 74 Abs. 7 LVwVfG bzw. § 74 Abs. 7 VwVfG)

Gemarkung / Plangebiet / Objekt: Rottenburg-Wurmlingen

Fristablauf für die Stellungnahme: 22.03.2019 (Verlängerung)

B. Stellungnahme des Landratsamts

- ☐ Keine Bedenken und Anregungen
- ☒ Fachliche Stellungnahmen wie folgt :

Planunterlagen im Verzeichnis:

\\auenland\dfs\kreisplanung\Planunterlagen_Digital\BauGB_BPI\Rottenburg\Wurmlingen\Lebensmittelmarkt

I. Naturschutz

1. Vorbemerkung

Eine abschließende Stellungnahme zum Vorhaben kann Seitens der unteren Naturschutzbehörde erst nach Vorliegen des Bebauungsplanentwurfs und des Umweltberichts inkl. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgen.

2. Bedenken und Anregungen (gegliedert nach Sachkomplexen, mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage)

Der Artenschutzfachbeitrag der HPC AG vom 19.09.2018 zum Vorhaben stellt dar, dass zunächst eine Relevanzprüfung mit einer Bestandserfassung und -analyse vorgenommen wurde. Als Ergebnis dieser wurden vertiefte Untersuchungen der Vögel mit einer avifaunistischen Kartierung im Zeitraum April bis Juni 2018 durchgeführt.

Es wurden keine Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen im Plangebiet festgestellt. Um Verletzungen oder Tötungen nicht auszuschließender Fledermäuse zu vermeiden, wurde empfohlen, Baumfäll- und Abrissarbeiten im Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen.

Das Zeitfenster ist auf November bis Februar einzugrenzen, da die Aktivitätszeit von Fledermäusen bis in den November reichen kann. Zu den zulässigen Baumfäll- und Abrisszeiten sollte ein Hinweis in die Bebauungsvorschriften aufgenommen werden.

Zur Vermeidung einer Kulissenwirkung für die Feldlerche ist am südlichen und östlichen Rand des Plangebiets eine Bepflanzung im Bebauungsplan so festzusetzen, dass durch vorgegebene, geeignete Gehölzarten keine Gehölzhöhen über 10 m erreicht werden und die Gehölze in durchbrochenen Gruppen angeordnet werden.

Durch die Bebauung des Plangebiets gehen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel verloren. Es wurde empfohlen, an den Bäumen, die zur Eingrünung gepflanzt werden sollen, Nistkästen für Vögel aufzuhängen. Die vorgeschlagenen Nistkästen (je vier Meisenkästen und zwei Starenkästen) sind spätestens im Frühjahr 2019 an geeigneten Standorten in der Umgebung des Eingriffs (in dem westlich vorhandenen Gehölzbestand oder an Bäumen nördlich der Hirschauer Straße) anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Der unteren Naturschutzbehörde ist ein Plan über die Standorte der Nistkästen vorzulegen.

Im Bebauungsplan sind Vorschriften für eine zielgerichtete, insektenfreundliche Außenbeleuchtung ohne Gebäudeanstrahlung aufzunehmen.

II. Umwelt und Gewerbe

3. Gesetzliche Vorgaben

1.1 Art der Vorgabe

Immissionsschutz:

- Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder

besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

- Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Niederschlagswasserbeseitigung:

- 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 noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

1.2 Rechtsgrundlage

Immissionsschutz:

§ 50 BImSchG

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

Niederschlagswasserbeseitigung:

§ 55 Abs. 2 WHG

4. Bedenken und Anregungen (gegliedert nach Sachkomplexen, mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage)

Immissionsschutz:

Durch den geplanten Lebensmittelmarkt entsteht Gewerbelärm, insbesondere durch den Anliefer- und Besucherverkehr. Die Auswirkungen auf die westlich angrenzende Wohnbebauung sollten, auch im Hinblick auf den zu erstellenden Umweltbericht, gutachterlich untersucht werden.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Gemäß dem Geotechnischen Bericht von CDM Smith ist der Untergrund für eine Versickerung offensichtlich nicht geeignet. Eine Einleitung in den Lacherweggraben dürfte aufgrund der Entfernung wohl ebenfalls ausscheiden. Gleichwohl sollte aus der Begründung ersichtlich sein, dass die Möglichkeiten der dezentralen Beseitigung geprüft worden sind.

III. Landwirtschaft

1. Gesetzliche Vorgaben

1.2 Rechtsgrundlage

Bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist gem. § 15 Abs. (3) BNatSchG auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen.

2. Hinweise

Bei den Planungen wird 0,2 ha Acker der Vorrangfläche II dauerhaft der Landwirtschaft entzogen. Da es sich um einen geringen Flächenanteil handelt, können agrarstrukturelle Belange zurückgestellt werden.

In den Planunterlagen ist im Süden eine Baumreihe angrenzend an den Ackerschlag geplant. Durch die Bäume darf es, zum Beispiel durch Schattenwurf, nicht zu Beeinträchtigungen bei der Bewirtschaftung des Ackerschlags kommen.

Aus den Planungen ist nicht ersichtlich, ob das Wegeflurstück 1953 überplant ist. Aus Sicht der ULB muss das Wegeflurstück erhalten bleiben, um die Zuwegungen zu den Flurstücken weiterhin zu gewährleisten.

Der Umweltbericht liegt noch nicht vor. Sollten außer Nisthilfen, noch andere Ausgleichsmaßnahmen notwendig sein, bittet die ULB um frühzeitige Beteiligung. Durch die Planungen bleibt im Westen (Flurstück 1928 und 1929) ein kleiner Ackerschlag bestehen. Dieser kann nur schlecht bewirtschaftet werden und es wird deshalb angeregt, diesen als mögliche Ausgleichsfläche zu nutzen.

Eine abschließende Stellungnahme ist deshalb nicht möglich.

Mit freundlichen Grüßen

Hans – Erich M e s s n e r
(Erster Landesbeamter)

Universitätsstadt Tübingen, Postfach 2540, 72015 Tübingen

Stadtverwaltung Rottenburg
Stadtplanungsamt/ Abteilung Stadtplanung
Marktplatz 18
72108 Rottenburg am Neckar

**Fachabteilung
Stadtplanung**

22.03.2019

Stadtentwicklungsplanung
Zimmer 3.24

Technisches Rathaus
Brunnenstraße 3
72074 Tübingen

T 07071 204-
F 07071 204-2061
@
tuebingen.de

Öffnungszeiten
Mo, Mi, Do 8-12 Uhr
Di 8-17 Uhr
Fr 8-13 Uhr
oder nach Vereinbarung

Ihr Zeichen.

Ihr Datum
12.02.2019/14.02.2019

Unser Zeichen

Seite 1/3

**Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Wurmlingen“ in Rottenburg-Wurmlingen bzw. 44. Änderung
des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am
Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach
- Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Universitätsstadt Tübingen bedankt sich für die Möglichkeit zum geplanten Vorhaben Stellung zu nehmen. Diese Stellungnahme bezieht sich sowohl auf das Bebauungsplanverfahren wie auch auf die geplante Änderung des Flächennutzungsplans.

Die Universitätsstadt Tübingen hat große Bedenken gegenüber dem geplanten Vorhaben. Diese Bedenken gründen sich sowohl auf die Auswirkungen des geplanten Marktes auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen als auch auf verkehrliche Aspekte.

1. Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsstrukturen / Verstöße gegen Vorgaben des Landesentwicklungsplans

1.1. Kongruenzgebot

Die Stadt Rottenburg ist ein Mittelzentrum in der Region Neckar-Alb. Der Verflechtungsbereich umfasst die Stadt Rottenburg und die Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach. Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens gehen nicht unerheblich über diesen Verflechtungsbereich hinaus, da eine erhebliche Kaufkraftabschöpfung aus Tübingen-Hirschau und evtl. aus Tübingen-Unterjesingen zu erwarten ist. Hirschau ist dem Verflechtungsbereich Tübingens zugeordnet. Hieraus ergibt sich ein Verstoß gegen das Kongruenzgebot im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, das besagt, dass sich der Einzugsbereich eines Einzelhandelsvorhabens im Wesentlichen auf den Verflechtungsbereich zu beschränken hat. In diesem Zusammenhang ist der Hinweis auf das ausgeprägte Angebot im Lebensmittelbereich im Unterzentrum Mössingen auf Seite 20 des Gutachtens der GMA abwegig und sachfremd, da Mössingen nicht im Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Rottenburg liegt.

1.2. Integrationsgebot

Der Standort ist – entgegen der Aussagen des Gutachters der GMA – nicht städtebaulich integriert, wie es der Landesentwicklungsplan vorschreibt. Er liegt am Ortsrand bzw. erweitert ihn sogar nach Osten. In direkter Nachbarschaft gibt es nur sehr wenig Wohnbebauung, vielmehr ist der Standort eine sogenannte Ortsschildlage, die vor allem auf Kunden abzielt, die den Markt mit dem Auto aufsuchen. Die Universitätsstadt Tübingen sieht hier einen Verstoß gegen das Integrationsgebot des Landesentwicklungsplans für solche Vorhaben.

1.3. Beeinträchtungsverbot

Entgegen den Behauptungen im Gutachten der GMA werden durch das Vorhaben vorhandene Einzelhandelsstrukturen stark beeinträchtigt. In Tübingen-Hirschau wäre das Fortbestehen der zwei Bäckereien und des Metzgers ernsthaft gefährdet. Bei Betriebsaufgabe der Geschäfte gäbe es in Hirschau keine fußläufig zu erreichende Möglichkeit sich wenigstens mit einigen Artikeln der Grundversorgung zu versorgen. Deshalb widerspricht die Universitätsstadt Tübingen der Behauptung auf Seite 23 des Gutachtens, dass durch den geplanten Markt die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung in Hirschau gestärkt werde. Das Gegenteil ist der Fall, die vorhandenen Betriebe wären in ihrer Existenz gefährdet und die Nahversorgungssituation verbessert sich nicht. Es ist nicht Aufgabe von Rottenburg-Wurmlingen, Tübingen-Hirschau zu versorgen, wie es im Gutachten auf Seite 25 im vorletzten Spiegelstrich angedeutet wird. Es ist von negativen städtebaulichen Folgen auszugehen und keine Verträglichkeit gegeben.

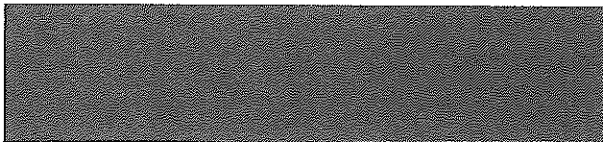
In den Unterlagen zur Flächennutzungsplanänderung werden keine Hinweise zur Beachtung von Vorgaben aus der Raumordnung gegeben, sondern es wird nur auf das Bebauungsplanverfahren verwiesen. Doch gerade die vorbereitende Bauleitplanung hat die Aufgabe die räumlichen Auswirkungen von Vorhaben zu betrachten.

2. Verkehrliche Auswirkungen

In der verkehrstechnischen Untersuchung werden die verkehrlichen Auswirkungen als unerheblich dargestellt. Dem kann die Universitätsstadt Tübingen nur eingeschränkt folgen und befürchtet zu Hauptverkehrszeiten einen Rückstau auf der Fahrbahn aus Richtung Tübingen-Hirschau aufgrund stehender Linksabbieger zum Parkplatz des geplanten Marktes. Eine Aufweitung der Fahrbahn, um wenigstens das Vorbeifahren von Pkw an stehenden Linksabbiegern zu ermöglichen, wäre angebracht.

Anzumerken ist auch, dass der Standort nicht ausreichend für ein Aufsuchen mit dem Fahrrad vorbereitet ist. Es sind zwar sechs Fahrradstellplätze vorgesehen, was schon sehr wenig ist, es ist aber nicht darauf geachtet worden, wie Kunden mit dem Fahrrad den Standort erreichen können. Jedenfalls finden sich in der verkehrstechnischen Untersuchung keine Hinweise darauf. Es ist im Übrigen darauf hinzuweisen, dass der stark frequentierte Wurmlinger Radweg zwischen Tübingen-Hirschau und Rottenburg-Wurmlingen in diesem Bereich auf die L 371 trifft. Es sind keine Vorkehrungen erkennbar, die daraus entstehende kritische Situationen im Kreuzungsbereich entschärfen können. Es finden vielmehr nur die Belange des Kfz-Verkehrs Beachtung.

Mit freundlichen Grüßen,



Fachabteilungsleitung