

A. Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in Form einer Informationsveranstaltung am 26.03.2019 durchgeführt. Die Präsentation der Veranstaltung konnte bis einschließlich 12.04.2019 auf der städtischen Homepage abgerufen werden. In diesem Zeitraum konnten auch Stellungnahmen abgegeben werden. Im Folgenden sind die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen dargestellt und teilweise zusammengefasst.

Lfd. Nr.	Vorgetragene Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung
1	<p><u>Ortsentwicklung:</u> _Kein Bedarf für einen großen Lebensmittelmarkt _Wunsch eines Dorfladens anstelle eines Discounters</p> <p>_Negative Auswirkungen auf den örtlichen Handelsbesatz</p> <p>_Verkehrszunahme durch Pkw-Kunden und Zulieferer</p>	<p>Zurückweisung Die Verbesserung der Nahversorgung ist schon seit langer Zeit Wunsch der Ortschaft und seiner Bewohner*innen. Die Einzelhandelsstruktur vor Ort hat eine geringe Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich. Ein Dorfladen benötigt ehrenamtlich Engagierte, siehe Hailfingen. Eine Genossenschaft oder Verein hat sich bisher nicht gegründet, daher ist auch von einer Umsetzung nicht auszugehen. Die Initiative müsste aus der Ortschaft selbst kommen. Laut der Auswirkungsanalyse werden Beeinträchtigungen bestehender Versorgungsstrukturen im Einzugsbereich nicht erwartet; Wettbewerbswirkungen betreffen vergleichbare Anbieter in Rottenburg am Neckar (Discounters); angestrebt wird die Kaufkraft-Rückholung aus dem Umland.</p> <p>Zustimmung Kundenverteilungsprognose der Fa. Penny-Markt GmbH: 800 Kundenbesuche täglich, davon 600 mit dem Pkw (Besetzungsgrad Pkw: 1,2) 8% Anteil an Morgenspitze; 11% an Abendspitze Es wird zu Verkehrszunahmen kommen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass Mitnahmeeffekte auf dem Weg von und zur Arbeit zum Tragen kommen. Die Andienung erfolgt täglich mit Lkw bis 20t und 3x wöchentlich Lkw bis 40t. Mit Fertigstellung der B 28 im Neckartal wird sich die Verkehrsbelastung auf der L 371 reduzieren.</p>
2	<p><u>Verkehr:</u> _Bessere Erreichbarkeit des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer (insb. vom Ortskern kommend) _Ergänzung des vorhandenen Gehwegs entlang der Hirschauer Straße bis auf das Marktgelände</p>	<p>Zustimmung Der Gehweg wird verlängert und im Westen auf die Sonderbaufläche des Lebensmittelmarkts geführt.</p>

	<p>_Prüfung zweier zusätzlicher Bushaltestellen zur besseren Anbindung von „Wurmlingen-Nord“ und Hirschau</p> <p>_Berücksichtigung einer besseren Anbindung des Kapellenparkplatzes bei der Knotenpunktlösung</p> <p>_Staufreie optimale Zufahrt für Pkw in den Parkraum aus beiden Richtungen</p>	<p>Zurückweisung Weitere Bushaltestellen im Abstand von ca. 400m (zur Ortsmitte) und wegen zusätzlichem Flächenbedarf sind wenig sinnvoll.</p> <p>Zustimmung Der Knotenpunkt wurde in Abstimmung mit der höheren Straßenbehörde (RP Tübingen) überplant. Es sind zwei Linksabbiegespuren vorgesehen, von der Ortsmitte kommend für den Kapellenparkplatz und von Hirschau kommend auf den Parkplatz des Lebensmittelmarktes.</p>
<p>3</p>	<p><u>Ausstattung und Gestaltung des Plangebietes:</u></p> <p>_Ladestationen für E-Bikes auf dem Marktgelände (zusätzlich zu den dargestellten für Kfz)</p> <p>_Vorhaltung von sog. „Deposit-Boxen“ für Radtouristen</p> <p>_Ergänzung eines Cafés mit Außensitzplätzen in einem gestalteten Bereich</p> <p>_Ansprechende Präsentation eines Penny-Marktes insb. auch für Touristen (Entwurf nicht ansprechend)</p> <p>_Ästhetische Einpassung des Marktes in die Landschaft</p> <p>_Erdwall im Westen (zu den Parz. Nr. 1920 und 1925/1)</p> <p>_Klima- und Kühlgeräte geräuschoptimiert hinsichtlich Anwohnerschutz</p> <p>_Andienung mit Lkw ohne Störungen der Anwohner</p>	<p>Zurückweisung/Kenntnisnahme Die Ausstattung ist nicht Bestandteil/Gegenstand eines Bebauungsplanes, diese sind als Nebenanlagen zulässig oder können zugelassen werden. Die Vorhaltung einer Ausstattung für Radtouristen ist nicht Aufgabe des Betreibers, ggfls. können diese in Kooperation mit der Stadt Rottenburg a.N. umgesetzt werden. Die Café-Nutzung ist möglich (Art der baulichen Nutzung), die Umsetzung liegt im Ermessen des Betreibers. Die Stadt Rottenburg a.N. kann lediglich den rechtlichen Rahmen für ein Vorhaben schaffen, sie kann kein Café betreiben.</p> <p>Zustimmung Präsentation: Fassadengestaltung mit Holz, Glas, Putz, Dachbegrünung → Gebäude nach DGNB zertifiziert Zur freien Landschaft hin wird das Gelände eingegrünt.</p> <p>Zurückweisung Erdmodellierungen haben Flächenbedarf; lt. Lärmgutachten sind weder aktive noch passive Maßnahmen erforderlich. Die Anlieferrampe ist von der Wohnbebauung abgewandt und der Lärm wird durch das Gebäude selbst abgeschirmt. Lt. Projektbeschreibung gibt es keine Erzeugung von Luftverunreinigungen. Die Geräte werden von der Gewerbeaufsicht im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.</p>
<p>4</p>	<p><u>Begrünung:</u></p> <p>_Eingrünung des Marktes</p> <p>_Verwendung einheimischer Baumarten für die Begrünung</p> <p>_Ausreichende Begrünung der Parkfläche mit Bäumen</p>	<p>Zustimmung Im Bebauungsplan sind Pflanzgebotsflächen festgesetzt; im Osten, Süden und Westen mit lückiger, gestaffelter Bepflanzung - entsprechend der Vorgaben des Artenschutzgutachten; im Nordwesten ist ein Abstand zur Wasserleitung nötig (Leitungsrecht). Im Bebauungsplan ist eine Pflanzliste mit einheimischen Arten vorgegeben. Die Stellplatzfläche wird mit Bäumen gegliedert; pro 6 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen, die Größe/Volumen der Baumpflanzfläche/-grube sind vorgegeben.</p>

<p>5</p>	<p><u>Verkaufsangebot:</u> _Angebot von Souvenirs für Touristen insb. am Wochenende _Verkauf regionaler Produkte _Bäcker/Café am Sonntag für Kapellenbesucher geöffnet (vgl. Café Mayer in Hirschau)</p>	<p>Zurückweisung Im Bebauungsplan kann das Angebot nicht zielgruppengenau vorgegeben werden, wichtig ist vor allem die Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung. Ein <u>Lebensmitteldiscounter</u> weist folgende Merkmale auf: _begrenzt, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot (nur ca. 2.300 Artikel als Waren des täglichen Bedarfs) und Nonfood I-Sortiment (ca. 12 % Umsatzanteil) und regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II (ca. 12 % Umsatzanteil) _ausschließlich Selbstbedienung _konsequente Niedrigpreisstrategie mit schmalen Sortiment und hohem Anteil an Eigenmarken _wechselnde Randsortimente (Aktionsware) als Besonderheit. Das Café ist zulässig, muss sich letztendlich jedoch für den Betreiber wirtschaftlich darstellen.</p>
<p>6</p>	<p><u>Ausgleichsmaßnahmen:</u> _Angebot/Vorschlag auf zwei Flurstücken am Wurmlinger Kapellenberg die Weinbergmauern zu erneuern _Entbuschung soll im Februar 2019 erfolgen → Folgenutzung Schafbeweidung. Der Erhalt der Streuobstwiesen an dieser Stelle und damit auch um die vorhandenen Weinbergmauern ist für die Natur sehr wichtig. Dienen sie doch verschiedenem Getier - vor allem Eidechsen (auch der seltenen Smaragdeidechse) - aber auch Kleinsäugetern und Wildbienen als Wohnort und Brutstätte.</p>	<p>Zustimmung Die Maßnahmen sind aus Sicht der Verwaltung grundsätzlich als schutzgutübergreifende Ausgleichsmaßnahme geeignet. Zur dauerhaften Sicherung von Maßnahmen auf privaten Flächen sind noch vertragliche Absicherungen / dingliche Sicherung im Grundbuch erforderlich. Dies gilt es im Vorfeld noch zu klären und eine entsprechende Einigung zu erzielen.</p>

B. Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.02.2019 zur Stellungnahme aufgefordert. Im Folgenden sind die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen wörtlich dargestellt.

Lfd. Nr.	Behörden	Vorgetragene Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung / Abwägungsvorschlag
1	<p>ZV Ammertal-Schönbuchgruppe Daimlerstraße 1 71088 Holzgerlingen</p> <p>Schreiben vom 15.02.2019 gö/ap</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Der Schutzstreifen ist frei von jeglicher Bebauung einschließlich Bäumen zu halten und im Bebauungsplan einzutragen.</p> <p>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.</p> <p>Die Wassertransportleitung ist einschließlich Schutzstreifen in den Grundrissplan des Bauvorhabens einschließlich Außenanlagen einzuzeichnen.</p> <p>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.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde das Leitungsrecht entsprechend übernommen; Die Leitungstrassenfläche ist von Bäumen und großen Sträuchern sowie baulichen Anlagen freizuhalten.</p> <p>Die Aktualisierung der Dienstbarkeiten ist nicht relevant für das Bebauungsplanverfahren sondern Angelegenheit des Eigentümers und des Begünstigten bzw. der Grundbuchstelle.</p> <p>Relevanz für Bauantrag; Leitungsrecht wurde im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Relevanz für Bauantrag und Bauphase; kann im Bebauungsplan nicht geregelt werden.</p>

		Im Rahmen der Anfrage zum Bauvorhaben wurden bereits Bestandspläne der Wassertransportleitung an den Geologen und das beteiligte Vermessungsbüro des Projektes übermittelt.	
2	<p>Polizeipräsidium Reutlingen Führungs- und Einsatzstab Stabsbereich Einsatz-Verkehr Bismarckstraße 60 72764 Reutlingen</p> <p>Email vom 19.02.2019</p>	<p>Gegen die verkehrliche Anbindung des Kundenparkplatzes des SB-Marktes an das öffentliche Straßennetz (L 371) gibt es keine Einwendungen.</p> <p>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.</p> <p>Es erfolgt lediglich noch der Hinweis, dass die freizuhaltenen Sichtfelder in die L 371 der verkehrsrechtlich angeordneten Höchstgeschwindigkeit (Tempo-50) entsprechen sollten.</p> <p>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 Umlandhalle zu beachten ist, Zufahrt liegt näher am Wirkungsbereich der stationären Messstation).</p> <p>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. 200 m vor dem Ortsschild), nicht bekannt (Zeitraum 01.01.2014 - 01.01.2019: 4 Auffahrunfälle).</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Planung wurde im Vorfeld mit dem RP Tübingen, Straßenbehörde abgestimmt. Die Planung ist Grundlage des Bebauungsplanes. Die Sichtfelder sind berücksichtigt.</p> <p>Eine Verschiebung ist nicht möglich, da raum- und regionalplanerische Belangen Vorrang eingeräumt werden muss. Das Gebäude muss so nahe wie möglich an den Bestand heran gerückt werden.</p> <p>Die Straßenplanung beinhaltet zwei Linksabbieger und eine Querungshilfe für Radfahrer. Verkehrsrechtliche Maßnahmen werden geprüft, sofern sich der Bedarf nach Inbetriebnahme ergeben sollte.</p>
3	<p>Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Alberstraße 5</p>	<p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	<p>79104 Freiburg i. Br.</p> <p>Schreiben vom 11.03.2019 Az: 2511 // 19-01529</p>	<p>Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>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 lehmerfüllte 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. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Die Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
		<p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
		<p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

		<p>Grundwasser Aus hydrogeologischer Sicht sind zum Planungsvorhaben keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Kenntnisnahme
		<p>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.</p>	Kenntnisnahme
		<p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	Kenntnisnahme
		<p>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 Getotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	Kenntnisnahme
4	<p>Handwerkskammer Reutlingen Hindenburgstraße 58 72762 Reutlingen</p> <p>Schreiben vom 13.03.2019 Az: GB 1-br</p>	<p>Die Belange des Handwerks werden durch diesen Bebauungsplan nicht tangiert. Es bestehen unsererseits keine Bedenken. Anregungen werden nicht vorgebracht.</p>	Kenntnisnahme

<p>5</p>	<p>Regionalverband Neckar-Alb Löwensteinplatz 1 72116 Mössingen</p> <p>Schreiben vom 13.03.2019 Az: 45.11-T.Rb.0168 Ba-ku</p>	<p>Mit dem 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.</p> <p>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 Baugebiet festgesetzt werden soll.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>Aus Sicht der Regionalplanung bestehen deshalb Bedenken.</p> <p>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.</p>	<p>Kenntnisnahme Der Flächennutzungsplan (Ä44) wird parallel geändert, im Änderungsbereich ist eine geplante SO-Fläche dargestellt. Im Bebauungsplan wird entsprechend ein sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt festgesetzt.</p> <p>Zustimmung Die Lage des Gebäudes im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurde aufgrund der Stellungnahme mit dem RVNA / RP final abgestimmt und entspricht nun den Vorgaben der Abstimmung vom 16.08.2019. Ergebnis: Der Markt wurde gedreht und an den Bestand herangerückt, die vorhandene Druckwasserleitung (ASG) und das Anbauverbot der Landesstraße wurden berücksichtigt.</p> <p>Die Vorgaben zur Berücksichtigung des Vorranggebiets des regionalen Grünzugs wurden mit der Änderung des Entwurfs entsprechend erfüllt.</p> <p>Die Bedenken konnten durch Änderung des Entwurfs ausgeräumt werden.</p> <p>Zurückweisung Im Hinblick auf sparsamen Umgang mit Flächen im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wurden die Möglichkeiten überprüft, unter oder über dem Markt zu parken und zusätzliche Geschosse für Büro- und Wohnnutzungen auf dem Markt anzuordnen.</p>
----------	--	---	---

		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Auch wenn eine mehrgeschossige Bebauung im westlichen Umfeld des Plangebietes bereits vorhanden ist, soll die Höhenentwicklung am südöstlichen Ortsrand von Wurmlingen möglichst niedrig sein.</p> <p>Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.10.2018 grundsätzlich dem Planungskonzept der Firma Penny vom 13.06.2018 zugestimmt. Dieses sah ein überwiegend „eingeschossiges“ Marktgebäude mit einem westlich erhöhten Teil und Flachdach sowie ebenerdige Stellplätze vor. Dieses Konzept bildete die Grundlage und wurde zum Entwurf vom Juni / August 2020 hinsichtlich der begrenzten Verkaufsfläche für den Bebauungsplan überarbeitet.</p> <p>Weitere (Wohn-)Nutzungen in zusätzlichen Geschossen waren zwar thematisiert worden, aber insb. hinsichtlich möglicher Immissionen durch den Marktbetrieb, hinsichtlich der Ortsgröße, der Nachbarschaft und der Ortsrandlage nicht weiterverfolgt worden.</p> <p>Zustimmung Die Stadt Tübingen wurde ebenfalls im Verfahren beteiligt und sie hat auch eine Stellungnahme zum Vorhaben abgegeben.</p> <p>Zustimmung Der Bebauungsplan lässt lediglich die Verkaufsfläche für einen kleinflächigen Lebensmittelmarkt zu.</p> <p>Im vorhandenen Objekt „Hirschauer Straße 32“ war bislang in Teilflächen eine (Textil-)Einzelhandelsnutzung genehmigt. Im April 2020 wurde die Baugenehmigung für die Nutzungsänderung der Verkaufsfläche zu Werk-</p>
--	--	---	---

		<p>Umgebung aufgrund der Agglomerationsregelung gemäß PS 2.4.3.2 Z (8) Regionalplan Neckar-Alb 2013 auszuschließen ist.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer Planfertigung nach Inkrafttreten.</p>	<p>und Arbeitsfläche im Erdgeschoss und der Verkaufsfläche zu Büroräumen im 1. Obergeschoss erteilt. Die befürchtete Agglomeration kann somit nicht (mehr) eintreten.</p> <p>Zustimmung</p>
<p>6</p>	<p>Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege Ref. 83.1 – Inventarisierung Alexanderstraße 48 72072 Tübingen</p> <p>Email vom 14.03.2019 Az: GB 1-br</p>	<p>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege: Das Plangebiet befindet sich in der weiteren, gem. § 15/3 DSchG geschützten Umgebung der Wurlinger 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.</p> <p>Von der Straße Rottenburg-Wurlingen (L 372) sind wichtige Blickachsen zur Kapelle vorhanden, so dass sich – je nach genauer Position des Autofahrers in Richtung Wurlingen - 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 Wurlinger Kapelle ist.</p> <p>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.</p>	<p>Zurückweisung Blickachsen ergeben sich ebenfalls von Rad- und Wirtschaftswegen, die der Naherholung der Bevölkerung dienen. Allein die Blickachse auf die Trasse des motorisierten Individualverkehrs zu beschränken scheint verfehlt. Der Standort wurde – in Ermangelung anderer realisierbarer Standorte – am 20.10.2016 vom Ortschaftsrat ausgewählt. Auch bisher wurde die Ansicht des Ortsrandes von Grünstrukturen (Sträucher, Bäumen) geprägt. Dies wird auch künftig der Fall sein, da das Vorhaben über eine Eingrünung von lockeren Gehölzgruppen und niedrig wachsenden Bäumen eingebunden wird.</p> <p>Zustimmung Die Planung wurde geändert, das Gebäude wurde gedreht und näher an den Bestand gerückt, so dass sich die Ansichtsfläche nach Süden halbiert.</p>

			<p>Das Gebäude gliedert sich in unterschiedlichen Gebäudehöhen als Flachdachbaukörper, wobei sich die niedrigeren Gebäudeteile mit den Nebenräumen zur westl. Grundstücksgrenze orientieren bzw. ein flachgedeckter Backshopanbau zur Hirschauer Straße positioniert wird. Die Abgrenzung der Stellplatzanlagen zur Hirschauer Straße, bzw. der östl. Grundstücksgrenze erfolgt mit einer aufgelockerten Heckenbepflanzung in Verbindung mit klein- bzw. mittelwüchsigen Bäumen. An den Grundstücksgrenzen ist keine Einzäunung vorgesehen. Von der Wurmlinger Kapelle sind dann das Gründach und die mit Bäumen überstellte Stellplatzanlage zu sehen.</p>
		<p>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: <i>„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.“</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Hinweis auf § 20 DSchG wird aufgenommen Dieser Hinweis wird bei neuen Verfahren standardmäßig im Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>7</p>	<p>Regierungspräsidium Tübingen Ref. 21 Konrad-Adenauer-Straße 20 72072 Tübingen</p> <p>Schreiben vom 14.03.2019 Az: 21-15/2511.2- 1207.3/403</p>	<p>1. Belange der Raumordnung / Bauleitplanung</p> <p>Bauleitplanung</p> <p>- 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</p>	

		<p>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.</p> <p>Im Übrigen fehlt der Sonderbaufläche die Zweckbestimmung. Ohne eine Zweckbestimmung ist die Darstellung Sonderbaufläche nicht rechters.</p> <p>- <u>Bebauungsplan:</u> 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.</p> <p>Als sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2-10 BauNVO wesentlich unterscheiden.</p>	<p>Zurückweisung Gerade das RP fordert die plangebenden Kommunen dazu auf, dass in Gewerbegebieten der Einzelhandel gänzlich auszuschließen ist. Bewusst wurde kein Gewerbegebiet festgesetzt, da die umgebende Bebauung nicht durch Gewerbe geprägt ist. Die Verkaufsnutzung im Gebäude Hirschauer Straße 32 wurde zwischenzeitlich in ein wohnverträgliches Gewerbe umgenutzt. Eine Überplanung des Bestandes ist daher nicht erforderlich, eine Beurteilung von Vorhaben in diesem Bereich kann weiterhin nach § 34 BauGB erfolgen, nachteilige Auswirkungen sind dadurch nicht zu erwarten. Bei Festsetzung eines Mischgebiets wird vorausgesetzt, dass das Wohnen weiterhin eine gleichrangige Nutzung darstellt; diese Festlegung ist jedoch nicht erforderlich der § 34 BauGB bietet genug Spielraum, um Entwicklungen im Bestand abzubilden. Aus Sicht der Stadt Rottenburg am Neckar sorgt die Festsetzung einer Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt für eine klare und transparente Planung, Ziel ist nur ein Lebensmittelmarkt (Nahversorger), keine gewerbliche Flächen. Immissionsschutzrechtlich ändert sich durch die Festsetzung der Sonderbaubaufläche Lebensmittelmarkt ebenfalls nichts, da die nächste schützenswerte Nutzung unmittelbar angrenzt.</p>
		<p><u>Raumordnung - Einzelhandel:</u> - <u>Flächennutzungsplan:</u> 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.</p> <p>Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus Sicht des Einzelhandels keine Bedenken, da der Markt kleinflächig</p>	<p>Zustimmung</p>

		<p>werden soll und die im Regionalplan Neckar-Alb enthaltene Agglomerationsregelung in Plansatz 2.4.3.2 Z (8) auf Bebauungsplanebene gelöst werden kann.</p> <p>- Bebauungsplan: Durch den Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 799 m² geschaffen werden.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 einzu-beziehen.) Beratend stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p> <p>Abschließend kann zu der Planung erst nach Kenntnis der geplanten textlichen Festsetzungen Stellung genommen werden.</p> <p>Die höhere Raumordnungsbehörde ist im weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Zustimmung Die Verkaufsnutzung im Gebäude Hirschauer Straße 32 in ein wohnverträgliches Gewerbe umgenutzt (Baugenehmigung wurde am 21.04.2020 erteilt); eine Agglomeration ist daher nicht zu erwarten.</p> <p>Zustimmung</p>
--	--	--	---

		<p>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).</p> <p>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.</p> <p>Auch als Ergebnis aus dem Besprechungstermin am 08.08.2017 mit der Stadt Rottenburg 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 <u>Baugrenze</u> gesehen werden. Die Flurstücke bis zum östlichen Feldweg als Eingrünung.“</p> <p>Darauf wird dringend hingewiesen.</p>	<p>Zustimmung Die Lage des Gebäudes im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurde aufgrund der Stellungnahme mit dem RVNA / RP final abgestimmt und entspricht nun den Vorgaben der Abstimmung vom 16.08.2019. Ergebnis: Der Markt wurde gedreht und an den Bestand herangerückt, die vorhandene Druckwasserleitung (ASG) und das Anbauverbot der Landesstraße wurden berücksichtigt.</p>
		<p>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.</p>	<p>Kenntnisnahme Es handelte sich um Unterlagen für die frühzeitige Beteiligung, die Planung wird üblicherweise ausgearbeitet, wenn erste Stellungnahmen vorliegen. Im Rahmen der zweiten Stufe sind die Informationen im Bebauungsplanentwurf enthalten.</p>

		<p>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.</p> <p>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 RASSt 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.</p> <p>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 Zahlung 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.</p>	<p>Kenntnisnahme Anbauverbotsstreifen mit min. 10 m wurde übernommen. Werbeanlagen sind nur am Gebäude zulässig. Ein Pylon ist auch im Hinblick auf den Umgebungsschutz der Wurmlinger Kapelle nicht gewünscht.</p> <p>Zustimmung Die geforderte Linksabbiegespur ist in der Planung enthalten.</p> <p>Zustimmung Die Abstimmung ist bereits erfolgt, die Planung wurde abgestimmt und ist im Bebauungsplanentwurf zu Grunde gelegt. Die Planung wurde zur abschließenden Genehmigung vorgelegt; die Kostentragung wird im Ablösevertrag geregelt.</p>
--	--	---	--

		<p>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.</p>	<p>Zustimmung Das Sichtfeld für nach rechts ausfahrende Fahrzeuge wurde festgesetzt und die entsprechenden Beschränkungen für den Bewuchs etc. mit aufgenommen..</p>
<p>8</p>	<p>Industrie- und Handelskammer Reutlingen Postfach 19 44 72709 Reutlingen</p> <p>Schreiben vom 15.03.2019</p>	<p>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</p>	<p>Zurückweisung Durch eine Auswirkungsanalyse der GMA Ludwigsburg wurde im Dezember 2018 nachgewiesen, dass der größte Teil des Umsatzes aus Rottenburg-Wurmlingen selbst abgeschöpft wird und die derzeit nach Ammerbuch-Pfäffingen und Tübingen-Weilheim abfließende Kaufkraft mit dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen wieder nach Rottenburg-Wurmlingen zurückgeholt wird. Streuumsätze aus Tübingen-Hirschau können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Durch die</p>

		<p>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.</p> <p>Daher empfehlen wir dringlich, die Stadt Tübingen hinsichtlich der interkommunalen Beteiligung im weiteren Verfahren zu integrieren.</p>	<p>Zugkraft des in Tübingen-Weilheim befindlichen, nicht integrierten SB-Warenhauses werden große Teile der Kaufkraft von Rottenburg-Wurmlingen als auch Tübingen-Hirschau in Richtung Ortsrand Tübingen-Weilheim abgezogen. Die von der Stadt Tübingen angeführte existenzgefährdende Auswirkung auf die Grundversorgung des Ortskerns von Tübingen-Hirschau auf Metzgereien und Bäckereien geht in erster Linie von der enormen überregionalen Zugkraft des SB-Warenhauses Tübingen-Weilheim aus. Das Vorhaben Rottenburg-Wurmlingen hingegen dient in erster Linie dazu, die Grundversorgung von Rottenburg-Wurmlingen mit Lebensmitteln sicherzustellen.</p> <p>Kenntnisnahme Die Stadt Tübingen wurde ebenfalls im Verfahren beteiligt und sie hat auch eine Stellungnahme zum Vorhaben abgegeben.</p>
<p>9</p>	<p>Landratsamt Tübingen Abt. 30 Recht und Naturschutz 30.1 Naturschutz, Planung, Förderung Postfach 19 29 72009 Tübingen</p> <p>Schreiben vom 18.03.2019 Az. 40.4 621.13 / Str (baupl V)</p>	<p>I. Naturschutz</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme zum Vorhaben kann Seitens der unteren Naturschutzbehörde erst nach Vorliegen des Bebauungsplanentwurfs und des Umweltberichts inkl. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgen.</p> <p>Bedenken und Anregungen (gegliedert nach Sachkomplexen, mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage)</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	

		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Im Bebauungsplan sind Vorschriften für eine zielgerichtete, insektenfreundliche Außenbeleuchtung ohne Gebäudeanstrahlung aufzunehmen.</p>	<p>Zustimmung Im Textteil wird die Baufeldbereinigung auf den Zeitraum zw. November bis Februar beschränkt. Die Baumfällungen erfolgten im Februar 2019.</p> <p>Zustimmung Die Begrenzung der Gehölzhöhen auf 10 m und Pflanzvorgaben wurde in die textlichen Festsetzungen übernommen.</p> <p>Kenntnisnahme Die Nistkästen werden im Zuge der Realisierung des Marktes und dessen Begrünungsmaßnahmen umgesetzt, dies ist im Textteil zum Bebauungsplan vorgegeben. Es handelt sich um keine CEF-Maßnahme, daher sind die zeitlichen Vorgaben nicht begründet. Abholzung wurde im korrekten Zeitfenster vorgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme Eine insektenfreundliche Beleuchtung ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen.</p>
		<p>II. Umwelt und Gewerbe</p> <p><u>Immissionsschutz:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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, ins- 	

		<p>besondere 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. <p>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.</p>	<p>Zustimmung Der Verfasser der Schallimmissionsprognose (v. Dez. 2019) kommt zu der Einschätzung, dass im Einwirkungsbereich des geplanten Penny-Marktes die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts um mindestens 6 dB(A) unterschritten. In diesem Fall liefert gemäß Kap. 3.2.1 der TA Lärm das geplante Vorhaben keinen relevanten Immissionsbeitrag. Damit werden bestehende oder zukünftige Betriebe und Anlagen durch das geplante Vorhaben aus Sicht des Schallimmissionsschutzes nicht über das bereits heute erforderliche Maß hinaus eingeschränkt.</p>
		<p><u>Niederschlagswasserbeseitigung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Niederschlagswasser soll ortsnah 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. <p>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.</p>	<p>Zustimmung Die Regenentwässerung des Grundstückes erfolgt komplett über ein geplantes Mulden-Rigolen-Element, welches sich im südlichen bzw. südwestlichen Grundstücksbereich befinden wird. Es werden alle vorhandenen Flächen (extensives Gründach, Flachdach, befestigte Verkehrs- und Gehwegflächen) über das Mulden-Rigolen-Element entwässert. Der Zulauf zum Mulden-</p>

			<p>Rigolen-Element erfolgt an mehreren Stellen im Freigefälle. Das Mulden-Rigolen-Element wurde auf n=0,2 dimensioniert. Der Anschluss des Notüberlaufes des Mulden-Rigolen-Elementes muss abschließend noch im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geklärt werden. Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt aus dem Gebäude heraus an die bestehende Mischwasserkanalisation im Straßenbereich.</p>
		<p>Landwirtschaft</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Zur Vermeidung der sog. Kulissenwirkung werden keine hohen Bäume gepflanzt. Zudem dürfte sich aufgrund der Lage der Bäume nördlich der landwirtschaftlichen Fläche keine nennenswerte Verschattung ergeben. Der gesetzliche Abstand zur Grundstücksgrenze sowie Pflegemaßnahmen sind entsprechend dem Nachbarrechtsgesetz einzuhalten.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Wegparzelle 1953 wurde nicht überplant, nur im Anschlussbereich der (neue) Einfahrtstrichter entsprechend gesichert; der Wirtschaftsweg besteht weiterhin.</p>

<p>10</p>	<p>Universitätsstadt Tübingen Technisches Rathaus Fachabteilung Stadtplanung Brunnenstraße 3 72074 Tübingen</p> <p>Schreiben vom 22.03.2019</p>	<p>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.</p>	
		<p>1. Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsstrukturen /Verstöße gegen Vorgaben des Landesentwicklungsplans</p> <p>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.</p> <p>1.2. Integrationsgebot Der Standort ist - entgegen der Aussagen des Gutachtens 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 Ortschildlage, 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.</p>	<p>Zurückweisung Gemäß dem Landesentwicklungsplan sollen Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Bei dem Vorhaben handelt es sich um kein Einzelhandelsgroßprojekt. Die gesamte Verkaufsfläche (vom Kunden begeh + einsehbare Fläche) des geplanten Lebensmittelmarktes beträgt weniger als 800qm und ist damit als kleinflächig einzustufen. Auf dem Nachbarareal befand sich bis 2017 ein Modegeschäft. Die Nutzung dieses Geschäftes als Einzelhandelsstandort wurde aufgegeben. Die Räume werden als Lager für archäologische Funde genutzt. Eine durch mehrere selbstständige, nicht großflächige Konzentrationen von mehreren Einzelhandelsbetrieben (Agglomeration) und damit als großflächiger Einzelhandelsbetrieb zu wertende Einzelhandelsansiedlung mit entsprechenden Auswirkungen ist nicht gegeben.</p> <p>Zurückweisung Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Im Focus stehen Ortskerne und zentrale Versorgungsbereiche, aber auch andere Lagen können integriert sein, wenn sie einen hohen Anteil an Wohnflächen aufweisen. Bei dem Vorhaben handelt es sich prinzipiell um ein Vorhaben der Grundversorgung, jedoch um kein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des Landesentwicklungsplanes. Der Auswahl des vorgesehenen Standortes ging eine Alternativenprüfung voraus, bei der u.a. Nutzungskonflikte, Betroffenheit von Schutzgebieten, Topografie und Flächenverfügbarkeit geprüft wurden. Die Prüfung ergab, dass keine besser</p>

	<p>1.3. Beeinträchtigungsverbot 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.</p>	<p>geeigneten Standortalternativen innerhalb oder in unmittelbarer Zuordnung zum Ortskern bestehen. Im fußläufig leicht erreichbaren Umkreis von 500 m um den vorgesehen Standort wohnen 850 Einwohner. Der Standort wird über einen Gehweg angebunden ist daher als Nahversorger einzustufen.</p> <p>Zurückweisung Durch eine Auswirkungsanalyse der GMA Ludwigsburg wurde im Dezember 2018 nachgewiesen, dass der größte Teil des Umsatzes aus Rottenburg-Wurmlingen selbst abgeschöpft wird und die derzeit nach Ammerbuch-Pfäffingen und Tübingen-Weilheim abfließende Kaufkraft mit dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen wieder nach Rottenburg-Wurmlingen zurückgeholt wird. Streuumsätze aus Tübingen-Hirschau können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Durch die Zugkraft des in Tübingen-Weilheim befindlichen, nicht integrierten SB-Warenhauses werden große Teile der Kaufkraft von Rottenburg-Wurmlingen als auch Tübingen-Hirschau in Richtung Ortsrand Tübingen-Weilheim abgezogen. Die von der Stadt Tübingen angeführte existenzgefährdende Auswirkung auf die Grundversorgung des Ortskerns von Tübingen-Hirschau auf Metzgereien und Bäckereien geht in erster Linie von der enormen überregionalen Zugkraft des SB-Warenhauses Tübingen-Weilheim aus. Das Vorhaben Rottenburg-Wurmlingen hingegen dient in erster Linie dazu, die Grundversorgung von Rottenburg-Wurmlingen mit Lebensmitteln sicherzustellen.</p>
	<p>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.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Straßenplanung wurde in Abstimmung mit dem RP Tübingen, Straßenbehörde überarbeitet; es wird eine Linksabbiegespur geben.</p>

		<p>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.</p>	<p>Auf der Landesstraße wird eine Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer umgesetzt und entsprechend in das Verkehrsnetz eingebunden. Auf dem Marktgelände selbst sind 16 Fahrradabstellmöglichkeiten vorgesehen. Bei Bedarf bzw. großer Nachfrage kann reagiert und Kfz-Stellplätze entsprechend umgewandelt werden.</p>
11	<p>Netze BW GmbH Eltastraße 1-5 78532 Tuttlingen</p> <p>Email vom 25.03.2019</p>	<p>Aus unserer Sicht ergeben sich keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme. Im Zuge der Erschließung wird es erforderlich, auf öffentlichem und nicht öffentlichem Grund Kabel zu verlegen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Rottenburg am Neckar, den 09.10.2020

Gabriele Klein / Kirsten Hellstern
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt