

**Änderung Nr. 44 des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach
Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TÖB**

A. Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vom 12.02.2019 bis 13.03.2019 durchgeführt. Von Seiten der Öffentlichkeit sind zum Bebauungsplanverfahren Stellungnahmen eingegangen, die in der Anlage 5 zum Bebauungsplanverfahren zusammengefasst sind. Für die Flächennutzungsplanänderung sind von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.02.2019 zur Stellungnahme aufgefordert. Im Folgenden sind die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen dargestellt und teilweise zusammengefasst.

Lfd. Nr.	Behörden	Vorgetragene Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung / Abwägungsvorschlag
1	<p>Landratsamt Tübingen Abteilung 30.1 - Naturschutz, Planung und Förderung Wilhelm-Keil-Straße 50 72072 Tübingen</p> <p>Schreiben vom 18.03.2019 Az.: 40.4 /621.13 / Str (baupl V)</p>	<p>Naturschutz Wir verweisen auf unserer Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf „Lebensmittelmarkt Wurmlingen“, der uns zeitgleich mit der 44. Fortschreibung des FNP zur Ausweisung einer Sondergebietsfläche „Lebensmittelmarkt Wurmlingen“ zur Stellungnahme vorgelegt wurde.</p> <p><i>Stellungnahme Bebauungsplan: Eine abschließende Stellungnahme zum Vorhaben kann Seitens der unteren Naturschutzbehörde erst nach Vorliegen des Bebauungsplanentwurfs und des Umweltberichts inkl. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgen.</i></p> <p>Bedenken und Anregungen (gegliedert nach Sachkomplexen, mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage)</p> <p><i>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</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p><i>Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Bebauungsplan.</i></p> <p>Kenntnisnahme</p>

**Änderung Nr. 44 des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach
Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TÖB**

		<p><i>avifaunistischen Kartierung im Zeitraum April bis Juni 2018 durchgeführt.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Im Bebauungsplan sind Vorschriften für eine zielgerichtete, insektenfreundliche Außenbeleuchtung ohne Gebäudeanstrahlung aufzunehmen.</i></p>	<p><i>Die Baumfäll- und Abrissarbeiten im Zeitraum von Oktober bis Februar werden im Textteil des Bebauungsplans unter den Hinweisen mit aufgenommen.</i></p> <p><i>Die Anregung wird im Textteil den Bebauungsplanes unter den Hinweisen mit aufgenommen.</i></p> <p><i>Die Anregung wird im Textteil des Bebauungsplanes festgesetzt.</i></p> <p><i>Im Umweltbericht sind keine CEF-Maßnahmen aufgeführt. Die Empfehlung wird im Textteil des Bebauungsplanes unter den Hinweisen mit aufgenommen.</i></p> <p><i>Die Anregung wird im Textteil des Bebauungsplanes unter den Hinweisen mit aufgenommen.</i></p>
--	--	--	---

**Änderung Nr. 44 des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach
Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TÖB**

		<p>Umwelt und Gewerbe Wir verweisen auf unserer Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf „Lebensmittelmarkt Wurmlingen“, der uns zeitgleich mit der 44. Fortschreibung des FNP zur Ausweisung einer Sondergebietsfläche „Lebensmittelmarkt Wurmlingen“ zur Stellungnahme vorgelegt wurde.</p> <p><i>Stellungnahme Bebauungsplan:</i> <u>Immissionsschutz:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>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.</i> • <i>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.</i> <p><i>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.</i></p> <p><u>Niederschlagswasserbeseitigung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit</i> 	<p>Kenntnisnahme</p> <p><i>Für das Schutzgut Mensch sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Gesundheit und Wohlbefinden der Bewohner der Nachbarschaft zu erwarten. Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm bleiben tags und nachts um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Erhebliche Auswirkungen für die Bewohner im Umfeld sind nicht gegeben.</i></p> <p><i>Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Bebauungsplan durch eine schalltechnische Untersuchung mit berücksichtigt.</i></p> <p><i>Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die Ingenieurgesellschaft Dr. Gruschka erarbeitet, die für den Bebauungsplan maßgebend ist.</i></p> <p><i>Die Niederschlagswasserbeseitigung wird im Bebauungsplan berücksichtigt.</i></p>
--	--	--	---

**Änderung Nr. 44 des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach
Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TÖB**

		<p><i>dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p><i>Die Niederschlagswasserbeseitigung wird im Bebauungsplan berücksichtigt.</i></p> <p><i>Vom Büro HPC wurde ein Umweltbericht erstellt, der separater Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist. Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplanverfahren geregelt.</i></p>
		<p>Landwirtschaft</p> <p>Wir verweisen auf unserer Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf „Lebensmittelmarkt Wurmlingen“, der uns zeitgleich mit der 44. Fortschreibung des FNP zur Ausweisung einer Sondergebietsfläche „Lebensmittelmarkt Wurmlingen“ zur Stellungnahme vorgelegt wurde.</p> <p><i>Stellungnahme Bebauungsplan: 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.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Änderung Nr. 44 des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach
Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TÖB

		<p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Eine abschließende Stellungnahme ist deshalb nicht möglich.</i></p>	
2	<p>Zweckverband Wasserversorgung - Ammertal-Schönbuchgruppe Daimlerstraße 1 71088 Holzgerlingen</p> <p>Schreiben vom 15.02.2019</p>	Zur Änderung der Flächennutzungsplans haben wir keine Hinweise oder Anmerkungen.	Kenntnisnahme
3	<p>Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstraße 5 79104 Freiburg im Breisgau</p> <p>Schreiben vom 05.03.2019 AZ: 2511 // 19-01610</p>	<p>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <ul style="list-style-type: none"> • keine <p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <ul style="list-style-type: none"> • keine 	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
		<p>Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können unter http://maps.lgrb-bw.de/ abgerufen werden. Ingenieurgeologische</p>	Kenntnisnahme

Änderung Nr. 44 des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach
Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TÖB

		Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z. B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. Eine Gefahrenhinweiskarte (insbesondere bezüglich eventueller Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) kann, nach vorheriger - für Kommunen und alle übrigen Träger Öffentlicher Belange gebührenfreier - Registrierung, unter http://geogefahren.lgrb-bw.de/ abgerufen werden.“	
		Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Kenntnisnahme
		Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Kenntnisnahme
		Grundwasser Aus hydrogeologischer Sicht sind zum Planungsvorhaben keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Kenntnisnahme
		Bergbau Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.	Kenntnisnahme
		Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Kenntnisnahme
		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.	Kenntnisnahme
4	REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN Referat 21 – Raumordnung, Bau- recht, Denkmalschutz Konrad-Adenauer-Str. 20 72072 Tübingen	Belange der Raumordnung / Bauleitplanung Bauleitplanung <u>Flächennutzungsplan:</u> In der geplanten 44. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg	Kenntnisnahme

**Änderung Nr. 44 des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach
Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TÖB**

	<p>Schreiben vom 14.03.2019 AZ: 21-15/2511.2- 1207.3/403</p>	<p>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.</p> <p>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 rechtens.</p>	<p>Zurückweisung Gerade das Regierungspräsidium fordert die plangebenden Kommunen dazu auf, dass in Gewerbegebieten der Einzelhandel gänzlich auszuschließen ist. Es wurde bewusst kein Gewerbegebiet festgesetzt, da die Umgebungsbebauung nicht durch Gewerbe geprägt ist, insbesondere da die Verkaufsnutzung im Gebäude Hirschauer Straße 32 in ein wohnverträgliches Gewerbe umgenutzt wurde. Eine Überplanung des Bestandes war daher nicht erforderlich, eine Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB ist daher weiterhin möglich. Bei der Festsetzung eines Mischgebietes 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.</p> <p>Aus Sicht der Stadt Rottenburg am Neckar sorgt die Festsetzung einer Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt für eine klare und transparente Planung. Ziel ist es nur einen Lebensmittelmarkt als Nahversorger zu realisieren und keine gewerbliche Flächen.</p>
		<p>Raumordnung - Einzelhandel: <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>Kenntnisnahme</p>

Änderung Nr. 44 des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach
Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TÖB

		<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>Die höhere Raumordnungsbehörde ist im weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Die Agglomeration von Einzelhandel wird auf Bebauungsplanebene geregelt, durch Zurücknehmen der Textil-Einzelhandelsnutzung in der Hirschauer Straße 32.</p> <p>Die Höhere Raumordnungsbehörde wird am weiteren Verfahren beteiligt.</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 Baugrenze gesehen werden. Die Flurstücke bis zum östlichen Feldweg als Eingrünung.“</p> <p>Darauf wird dringend hingewiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Zustimmung Die Lage des Gebäudes im vorliegenden Bebauungsplamentwurf 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>Belange des Straßenwesens Das Regierungspräsidium - Abteilung Straßenwesen und Verkehr - erhebt keine grundsätzlichen Einwendungen zum vorgelegten Bebauungsplan und zur 44. Änderung des Flächennutzungsplans.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

**Änderung Nr. 44 des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach
Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TÖB**

5	<p>Industrie- und Handelskammer Reutlingen Bereich Existenzgründung und Unternehmensförderung Ernst-Simon-Straße 10 · 72072 Tübingen</p> <p>Schreiben vom 15.03.2019</p>	<p>vielen Dank für die Zusendung der Planungsunterlagen zur 44. Änderung des Flächennutzungsplans "Lebensmittelmarkt Wurmlingen". Die IHK Reutlingen erkennt an, dass die Entstehung eines Lebensmittelmarktes in Wurmlingen die Nahversorgung in diesem Gebiet verbessern würde.</p> <p>Das Ansiedlungsvorhaben umfasst eine Verkaufsfläche von 799 m² und erfüllt somit nicht das Kriterium der Großflächigkeit. Daher ist die Ausweisung eines Sondergebiets grundsätzlich möglich. Die IHK Reutlingen erhebt keine Einwände hinsichtlich einer eventuellen Änderung des Flächennutzungsplans.</p> <p>Gerne stehen wir für eine weitere vertrauensvolle Zusammenarbeit zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
6	<p>Regionalverband Neckar-Alb · Löwensteinplatz 1 · 72116 Mössingen</p> <p>Schreiben vom 15.03.2019 AZ: 45.10-T.VG.Rb.1F44 Ba-ku</p>	<p>die o. g. Flächennutzungsplanänderung betrifft die Ausweisung einer Sondergebietsfläche für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes am Ortsrand von Wurmlingen in der Stadt Rottenburg am Neckar auf Gemarkung Wurmlingen. Die Änderung erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Lebensmittelmarkt Wurmlingen“.</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. Einzelhandel bis zur Grenze der Großflächigkeit wäre auch im Gewerbegebiet möglich und braucht nicht zwingend ein Sondergebiet. Ein Sondergebiet bräuchte eine Zweckbestimmung. Im Bebauungsplan wäre darüber hinaus die maximal zulässige Verkaufsfläche von 799 m² festzusetzen.</p> <p>Im Rahmen der Standortsuche gab es mehrere Gespräche mit Vertretern der Stadtverwaltung Rottenburg, dem Ortschaftsrat von</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Flächennutzungsplan (Ä44) wird parallel geändert, im Änderungsbereich ist eine geplante SO-Fläche dargestellt.</p> <p>Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird im Textteil des Bebauungsplanes mit 799 m² festgesetzt. Es wurde bewusst kein Gewerbegebiet festgesetzt, da die Umgebungsbebauung nicht durch Gewerbe geprägt ist, insbesondere da die Verkaufsnutzung im Gebäude Hirschauer Straße 32 in ein wohnverträgliches Gewerbe ungenutzt wurde. Eine Überplanung des Bestandes war daher nicht erforderlich, eine Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB ist daher weiterhin möglich. Im Bebauungsplan wird entsprechend ein sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt festgesetzt.</p> <p>Zustimmung</p> <p>Die Lage des Gebäudes im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurde aufgrund der Stellungnahme mit dem</p>

**Änderung Nr. 44 des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach
Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TÖB**

		<p>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>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>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. Es liegt ferner über die gesamte Fläche ein Vorbehaltsgebiet für Erholung und ein Vorbehaltsgebiet für Bodenerhaltung vor. In den Vorbehaltsgebieten haben der Schutz der Böden und die Belange der Erholung und des landschaftsgebundenen Tourismus bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht.</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 Bebauungsplanentwurfes ausgeräumt werden.</p>
		<p>Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer Planfertigung nach Inkrafttreten.</p>	<p>Der Regionalverband Neckar-Alb wird am weiteren Verfahren der 44. Flächennutzungsplanänderung beteiligt, wird über das Ergebnis unterrichtet und erhält eine Planfertigung nach Inkrafttreten der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes.</p>
7	<p>Universitätsstadt Tübingen Technisches Rathaus Fachabteilung Stadtplanung Brunnenstraße 3 72074 Tübingen</p> <p>Schreiben vom 22.03.2019</p>	<p>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 Flächennutzungsplanes.</p> <p>Die Universitätsstadt Tübingen hat große Bedenken gegenüber dem geplanten Vorhaben. Diese Bedenken gründen sich sowohl</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Änderung Nr. 44 des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach
Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TÖB

		auf die Auswirkungen des geplanten Marktes auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen als auch auf verkehrliche Aspekte.	
		<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>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>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 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</p>

**Änderung Nr. 44 des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach
Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TÖB**

			wurden. Die Prüfung ergab, dass keine besser 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>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>Zurückweisung Durch eine Auswirkungenanalyse 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</p>	<p>Kenntnisnahme Die Straßenplanung wird im Rahmen des bebauungsplanverfahren in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen, Straßenbehörde geregelt.</p>

**Änderung Nr. 44 des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach
Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TÖB**

		<p>zum Parkplatz des geplanten Marktes. Eine Aufweitung der Fahrbahn, um wenigstens das Vorbeifahren von Pkw an stehenden Linksabbiegern zu ermöglichen, wäre angebracht.</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>	
--	--	--	--

Rottenburg am Neckar, den 19.10.2020

Nadin Rückmann
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt