

Beschlussvorlage

zur Kenntnis im	Alle Ortsbeiräte
zur Kenntnis im	Alle Ortschaftsräte
zur Vorberatung im	Ortschaftsrat Hagelloch
zur Vorberatung im	Ortsbeirat Weststadt
zur Vorberatung im	Ortschaftsrat Unterjesingen
zur Vorberatung im	Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung
zur Behandlung im	Gemeinderat

Betreff: **Fortschreibung Flächennutzungsplan
Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen,
Teilfläche Tübingen
Sachstand und Beschluss des Bausteins Wohnen**

Bezug: 127/2014

Anlagen: 4

- 1 Baustein Wohnen
- 2 Übersichtsplan der Planungsflächen
- 3 Steckbriefe der Planungsflächen im Außenbereich - Wohnen
- 4 Skizzen zu einer Entwicklung im Saiben

Beschlussantrag:

1. Der Baustein Wohnen (Anlage 1 der Vorlage 127/2014) wird mit den Änderungen unter 3.1. bis 3.3. als Teil der Fortschreibung des Flächennutzungsplans Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen, Teilfläche Tübingen beschlossen und mit den Anlagen 1-3 zur Vorlage dem Nachbarschaftsverband übersandt.
Folgende Flächen werden, wie unter 3.1. bis 3.3. ausgeführt, verändert:
 - a. Herausnahme der Fläche „Grabenäcker“ (W 16) in Bühl
 - b. Vergrößerung der Fläche „Obere Kreuzäcker“ (W 17) in Bühl
 - c. Veränderte Abgrenzung der Fläche „Herdweg“ (neu: „Entringer Staße“) (W 24) in Hagelloch
2. Folgende vorgeschlagene potenzielle Wohnbauflächen werden, wie unter 3.4. und 3.5. ausgeführt, nicht in den Baustein Wohnen aufgenommen:
 - a. Erweiterung der Abgrenzung der Fläche „Jesinger Loch“ (W 21) in Unterjesingen
 - b. „Unteres Burgholz“ in der Weststadt (W 29)

Ziel:

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbands Reutlingen-Tübingen, Teilfläche Tübingen soll bis zum nächsten formellen Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durch den Nachbarschaftsverband vorangetrieben werden, um als Ergebnis die notwendigen Unterlagen dem Nachbarschaftsverband zu übersenden. Mit dem Beschluss des Bausteins Wohnen wird der erste Schritt dazu getan.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Mit der Vorlage 127/2014 brachte die Verwaltung im Oktober 2014 die ersten beiden Bausteine Wohnen und Gewerbe zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans in die politischen Gremien ein. Nach erfolgter Diskussion in den Ortschaften und Stadtteilen und dadurch veranlassten Änderungen und Ergänzungen wird der Baustein Wohnen nun mit Veränderungen zur Beschlussfassung vorgelegt. Eine abschließende Behandlung des Bausteins Gewerbe kann erst später erfolgen, da sich im Rahmen der Beratungen in den Ortsbeiräten und Ortschaftsräten sowie der Öffentlichkeit strittige Gewerbeflächen, wie z.B. Traufwiesen und Au, herauskristallisiert haben, die im Rahmen einer weiteren Öffentlichkeitsveranstaltung mit der Bürgerschaft und in den politischen Gremien erörtert werden sollen. Der Baustein Wohnen wird trotzdem schon zur Beschlussfassung vorgelegt, um die Außenbereichsentwicklung für Wohnbauflächen nicht zu verzögern.

2. Sachstand

Die Vorlage 127/2014 wurde am 20.10.2014 in den Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung eingebracht. Anschließend wurden die vorgeschlagenen Entwicklungsflächen in den Ortschaften und Stadtteilen in Sitzungen der Ortschafts- bzw. Ortsbeiräte diskutiert bzw. als Empfehlung beschlossen.

Die Öffentlichkeit wurde in Hirschau und Derendingen im Rahmen von Bürgerversammlungen über die Inhalte der Fortschreibung des Flächennutzungsplans informiert. In Bühl und Pfrondorf wurden Bürgerinformationsveranstaltungen durchgeführt und in den anderen Orts- und Stadtteilen im Rahmen öffentlicher Sitzungen informiert. In den Bürgerversammlungen und den Bürgerinformationsveranstaltungen gab es keine wesentlichen Anregungen und nur einzelne kritische Stimmen von Anliegern.

In einem informellen Beteiligungstermin im Februar 2015 wurden die Natur- und Umweltschutzverbände sowie das Landratsamt Tübingen beteiligt. Außerdem gab es Eingaben von Bürgerinnen und Bürger.

Im Folgenden sind die Beratungsergebnisse bezogen auf den Baustein Wohnen in tabellarischer Form zusammengefasst dargestellt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen. Die Behandlung stellt hierbei keine Abwägung im formalen Sinne dar, da die Universitätsstadt Tübingen nicht der Träger der Flächennutzungsplanung ist sondern der Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen. Die eingegangenen Anregungen sowie die Stellungnahme der Verwaltung werden jedoch dem Nachbarschaftsverband als Abwägungsmaterial übergeben.

2.1. Ergebnis der Behandlung in den Ortschaftsräten und Ortsbeiräten

Gremium	Thema	Stellungnahme der Verwaltung
OBR Weststadt	Gefordert wird die generelle Verankerung und systematische Behandlung des Themas Nutzungsmischung im FNP und die Darstellung der geplanten Weststadt-Flächen als gemischte Bauflächen.	Das Thema Nutzungsmischung wird bei den Flächenentwicklungen in der Kernstadt seit Jahrzehnten konsequent verfolgt. Bei der Entwicklung der Flächen in der Weststadt soll dieses Prinzip ebenso angewandt werden. Da es angesichts der Kompromissformel im Nachbarschaftsverband aber vor allem darum ging darzulegen, dass die Vorgaben eingehalten sind, werden im Baustein Wohnen die Wohnbauflächen und die Flächen für eine gemischte Nutzung (gemischte Bauflächen) zusammen behandelt. Die Flächen W 5 (Sindelfinger Straße – Süd) und W 6 (Schwärzlocher Täle) in der Weststadt sind im Baustein Wohnen als Wohnbauflächen dargestellt. Ob eine Darstellung der Flächen als gemischte Bauflächen möglich ist, wird noch geprüft.
OBR Weststadt	Große Vorbehalte gegen Gebiet W 5 (Sindelfinger Straße) wegen Hochwassergefährdung, die auch schon zum Bebauungsplanverfahren geäußert wurden und im Verfahren zur Ablösung dieser Fläche geführt haben.	Die Ablösung dieser Fläche aus dem Bebauungsplanverfahren „Sindelfinger Straße – Weilersbach“ hat nicht zwangsläufig den gänzlichen Verzicht auf eine Entwicklung der Fläche zur Folge. Vielmehr wurde die Entwicklung dieser Fläche vorläufig zurückgestellt, dies steht einer Aufnahme in den Flächennutzungsplan nicht entgegen. Bei Entwicklung der Fläche ist die Hochwassergefährdung durch entsprechende Maßnahmen zum Hochwasserschutz zu lösen. Es wird empfohlen, die Fläche als Entwicklungspotential in die Fortschreibung des FNP mitaufzunehmen.
OBR Stadtmitte	Alternativ zur Entwicklung der Fläche W 1 (Omnibus Schnaith) wird eine Entwicklung als Sonderbaufläche für universitäre Zwecke vorgeschlagen.	Die Fläche ist vorerst als gemischte Baufläche vorgesehen, was eine Mitaufnahme von universitären Nutzungen nicht ausschließt. Bislang geht jedoch die Universität davon aus, dass sie an dieser Stelle keinen Bedarf an Flächen hat. Es wird empfohlen, die Fläche als gemischte Baufläche in die Fortschreibung des FNP mitaufzunehmen.
OBR Derendingen	Zur Entwicklung im Saiben (W 27): Die technische Machbarkeit einer	Die Anmerkungen werden aufgenommen und fließen in die weitere Planung mit ein.

	<p>Bahnquerung (Grundwasser etc.) und deren Kosten sind frühzeitig zu klären. Es ist sicherzustellen, dass die Verkehre der Gewerbebaufläche separat Ab- und Anfahren und nicht das Wohnen stören. Für den Fall, dass die Unterführung nicht befahrbar ist, muss eine Notzufahrt (z. B. über Bahnübergang im Bereich der FIBA/Europastraße, landwirtschaftlichen Weg im Osten) vorgehalten werden. Eine Belastung des Ortskernes von Derendingen ist unbedingt zu vermeiden. Zudem sind bestehende als auch durch die Planung zu erwartende Schleichverkehre im Umfeld zu unterbinden.</p> <p>Zu Ecocity-Dorf (W 26): Die Erschließung sollte nicht über den Ortskern erfolgen. Die vorhandene Erschließungssituation (Stephanstraße) wird als unzureichend erachtet.</p>	
OR Kilchberg	Für die Fläche W 15 (Mittleres Gewand) ist eine weitere Erschließungsmöglichkeit vorzusehen.	Die Erschließung wird im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren geregelt.
OR Kilchberg	Aufnahme einer weiteren Fläche (Hinterwiese), für die es auch schon einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gibt.	Die Verwaltung empfiehlt die Fläche Hinterwiese (W 28) in den Baustein Wohnen aufzunehmen.
OR Bühl	Die Fläche Grabenäcker (W 16) soll aus dem Flächennutzungsplan genommen werden.	Die Verwaltung empfiehlt die Fläche Grabenäcker (W 16) nicht mehr im Flächennutzungsplan darzustellen. Sie liegt sehr nahe an den Schutzgebieten im Rammert und im Bühler Tal und führt außerdem zu erheblichen Verkehrsbelastungen im Ort, da es nur durch den Ort erreichbar ist.
OR Bühl	Die Fläche „Obere Kreuzäcker“ (W 17) soll im Südwesten auf 1,7 ha aufgestockt werden.	Die Verwaltung empfiehlt die Fläche „Obere Kreuzäcker“ (W 17) im Südwesten zu vergrößern. Die Fläche liegt relativ nahe zum Ortskern und ist ohne Probleme zu erschließen.
OR Unterjesingen	Die Fläche „Jesinger Loch“ (W 21) soll im Südosten um ca. 0,4 ha erweitert werden.	Die Verwaltung empfiehlt, keine Erweiterung in die Fortschreibung aufzunehmen. Städtebaulich hätte die Erweiterung neben den relevanten naturschutz- und artenschutzrechtlichen Fragen den Nachteil, dass die bereits relativ langen Er-

		schließungsstraßen nochmals verlängert werden müssten und sich der Siedlungsrand weiter ausdehnen würde.
OR Unterjesingen	Im Gebiet „Dörnle“ (W 22) in Unterjesingen liegt in der Machbarkeitsstudie für die Ortsumfahrung Unterjesingen der östliche Tunnelmund. Beide Nutzungen schließen sich gegenseitig aus.	Die Darstellung des Gebiets „Dörnle“ (W 22) wird beibehalten, da noch sehr unsicher ist, ob die Ortsumfahrung wirklich realisiert wird. Bei einer Realisierung der Ortsumfahrung ist darauf hinzuwirken, dass der Tunnelmund weiter nach Osten verlagert wird, weil sonst das Gebiet „Dörnle“ entfallen müsste.
OR Hagelloch	Die Fläche „Schaibles Halde“ (W 23) soll durch Einbeziehung weiterer Flurstücke um ca. 0,3 ha erweitert werden.	Dem Beschluss wird nachgekommen. Die neue Abgrenzung ermöglicht eine Arrondierung des Ortsrands. Die Fläche „Schaibles Halde“ (W 24) umfasst somit 3,1 ha.
OR Hagelloch	Die Fläche „Herdweg“ (W 24) soll etwas anders zugeschnitten werden und würde sich um 0,1 ha verkleinern.	Der alte wie auch der vom Ortschaftsrat angeregte Zuschnitt des Gebiets widerspricht dem Ziel des Rahmenplans: der freien Sicht auf den historischen Ortsrand Hagellochs von Norden aus. Außerdem ist die Erschließung in den rückwärtigen Bereich für die geringe Größe des Gebiets sehr aufwändig. Die Verwaltung empfiehlt daher einen anderen Flächenschnitt des Gebiets und schlägt eine Bebauung östlich und entlang der Entringer Straße von der Straße „Erdenbrunnen“ Flst. 7067 bis zum Feldweg Flst. 7076 vor. Die neue Fläche soll unter dem Namen „Entringer Straße“ geführt werden. Der südliche Teil der Fläche wird für eventuelles Altenwohnen vorgehalten und soll als gemischte Baufläche dargestellt werden.

2.2. Stellungnahmen der Natur- und Umweltschutzverbände sowie von Fachbehörden

Wer	Thema	Antwort der Verwaltung
Landratsamt Tübingen	Die vorgenommene Bewertung der Flächen lediglich anhand der Kriterien „(oberirdisches) Gewässer betroffen/Gewässernähe (ja/nein)“ und „Boden mit hohem Wasserrückhaltevermögen (ja/nein)“ wird für nicht ausreichend gehalten. Für die Vorbewertung sind mindestens die folgenden Kriterien mit zu berücksichtigen: <ul style="list-style-type: none"> • Grundwasserschutz und Bedeu- 	Die Anregung wird aufgenommen und dem für den Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen für das Fortschreibungsverfahren tätigen Büro weitergeleitet. In den Steckbriefen zum Baustein Wohnen für den Beschluss durch den Gemeinderat im Sommer 2015 kann aus Zeitgründen keine neue Bewertung mehr durchgeführt werden. Da es sich hier noch nicht um das formelle Verfahren handelt, kann diese Vorgehensweise

	<p>tung für die Trinkwasserversorgung (Wasserschutzgebiete, Grundwasserneubildung und qualitativer Schutz des Grundwasservorkommens)</p> <ul style="list-style-type: none">• Hochwassergefährdung (inkl. HQ extrem)	<p>vertreten werden. Im formellen Verfahren können diese Themen beim Umweltbericht und in Stellungnahmen dazu eingebracht werden.</p>
<p>Landesamt für Denkmalpflege</p>	<p>Im Umgebungsbereich des Planungsareals „Obere Kreuzäcker“ (W 17), sind nach derzeitigem Kenntnisstand folgende archäologische Kulturdenkmale und Verdachtsbereiche bekannt:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Tübingen-Bühl, Roteschstraße - alamannischer Bestattungsplatz der Merowingerzeit, ausgehendes 7. Jh.; arch. KD gem. § 2 DSchG.2. Tübingen-Bühl, „Obere Kreuzäcker“, Luftbildbeobachtung L7518/210-01: dunklere Bodenverfleckungen in hellerem Ackerboden. Deutung ?3. Die Bezeichnung „Römerstraße“ weist auf den Verlauf einer römischen Straße hin. Der genaue Verlauf ist unbekannt. <p>Die Ausdehnung des alamannischen Bestattungsplatzes Bühl, Roteschstraße (Nr. 1) ist unbekannt. Ein Ausgreifen auf das Planungsareal kann nicht ausgeschlossen werden. Für die weiteren Planungen relevant ist insbesondere der derzeit nicht näher ansprechbare Luftbildbefund Bühl, „Obere Kreuzäcker“.</p> <p>Um Planungssicherheit zu gewinnen und um spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sind frühzeitige archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege (LAD) empfehlenswert. Ziel dieser Prospektionen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang archäologische Kulturdenkmale vorliegen und es der nachfolgenden Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung</p>	<p>Es wird angestrebt rechtzeitig mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen zu treffen, in der auch Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers geregelt werden.</p>

	<p>zu den Rahmenbedingungen an, d. h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.</p>	
<p>Natur-schutz-verbände</p>	<p>Allgemein:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Generelle Ablehnung von weiteren Flächenausweisungen im Außenbereich • Keine Schädigung des Naturhaushaltes durch Neuausweisungen • Alternativenbetrachtung nötig • Doppelter Entzug von Flächen für die Landwirtschaft durch Bebauung und Ausgleichsmaßnahmen beachten • Umfassende Fortschreibung auch des Landschaftsplans • Möglichkeit des „Recyclings“ von Flächen und Wohnraum prüfen • Ersatz wegfallender oder weggefallener Streuobstbestände durch Ergänzung von Bereichen mit 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Universitätsstadt Tübingen praktiziert seit nun über zwei Jahrzehnten erfolgreich die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen und hat damit dazu beigetragen, dass es in dieser Zeit so gut wie keine Außenentwicklung für Wohnbauflächen gab. Es ist jedoch abzusehen, dass die Innenentwicklungspotenziale bald erschöpft sind. Zur Entspannung des Tübinger Wohnungsmarkts sind zukünftig Neuausweisungen im Außenbereich erforderlich. Mit der Entwicklung von neuen Flächen in den Ortschaften soll auch die Auslastung der örtlichen Infrastrukturen wie z.B. Schulen und Kindergärten gesichert werden. • Durch Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen Eingriffe in den Naturhaushalt ausgeglichen werden. • Die Alternativenbetrachtung fand zu meist schon in den Rahmenplänen statt. Das Ergebnis der Rahmenplanungen fand dann Eingang in den Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans. • Der Effekt ist bekannt. Mit der Entwicklung von Flächen im Außenbereich ist zwangsläufig ein Verlust von landwirtschaftlicher Fläche verbunden. • Der Nachbarschaftsverband hat nur eine auf die neu überplanten Bereiche bezogene Teil-Fortschreibung des Landschaftsplans beauftragt. • Derzeit wird bei der FAB Stadtplanung eine Auswertung über die zu erwartenden Auswirkungen des demographischen Wandels auf den Immobilienmarkt durchgeführt. Die Erkenntnisse werden in weiteren Planungsprozessen berücksichtigt werden. • Der Vorschlag kann bei der Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Bebauungsplänen berück-

<p>noch Natur- schutz- verbände</p>	<p>Streuobstbeständen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gefahr des Verschwindens der bisher freien großen Talräume im Neckartal <p>Zu einzelnen Flächen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Weiher, Pfrondorf (W 13): Verlust landwirtschaftlicher Flächen und von kleineren Streuobstbeständen • Hinter den Gärten, Weilheim (W 14): Gewässerabstand zum Landgraben beachten, ökologische Funktionsfähigkeit vom Landgraben verbessern • Mittleres Gewand, Kilchberg (W15): Beeinträchtigung des Wildtierkorridors zwischen Weilheim und Kilchberg möglich • Untere Roteschäcker, Bühl (W 18): Flächen werden von einem Bio-Bauer bewirtschaftet. • Grabenäcker/ Brünnelesäcker, Burgäcker Hirschau (W 19/20): Die näher an das Gewerbegebiet heranrückenden Wohnbauflächen werden von dort mit Lärmimmissionen beeinträchtigt. Der eingeeengte freie Raum zwischen Ortschaft und Gewerbegebiet wird zu einer Restfläche ohne nennenswerte Bedeutung für Arten und Landwirtschaft. • Jesinger Loch, Unterjesingen 	<p>sichtigt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei den geplanten Darstellungen bei den Ortschaften im Neckartal (Bühl, Kilchberg, Weilheim) handelt es sich um Entwicklungen an den Ortsrändern, die kaum in den Talraum weiter eingreifen. Mit den geplanten Darstellungen im Bereich Saiben wird in diesen Bereich stark eingegriffen und der Talraum ein Teil der Stadt, da hier die letzte noch mögliche größere Entwicklungsfläche Tübingens liegt. • Die Fläche wurde im Rahmenplan als die beste Fläche für die Entwicklung im Außenbereich identifiziert. Trotz der Aufnahme in den Flächennutzungsplan ist die Entwicklung der Flächen an weitere Bedingungen (bedarfsgerechte Entwicklung von Bebauungsplänen, Zwischenerwerbsmodell zur Vermeidung von Baulücken) geknüpft. • Werden als Hinweise für die weitere Planung aufgenommen. • Die geplante Fläche ragt so gut wie gar nicht in den Freiraum zwischen Kilchberg und Weilheim hinein. Der Wildtierkorridor wird durch die Flächenentwicklung nicht tangiert. • Mit der Entwicklung von Flächen im Außenbereich ist zwangsläufig ein Verlust von landwirtschaftlicher Fläche verbunden. • Die Fläche wurde im Rahmenplan als eine der besten Fläche für die Entwicklung im Außenbereich identifiziert. Trotz der Aufnahme in den Flächennutzungsplan ist die Entwicklung der Flächen an weitere Bedingungen (bedarfsgerechte Entwicklung von Bebauungsplänen, Zwischenerwerbsmodell zur Vermeidung von Baulücken) geknüpft. Die möglichen Beeinträchtigungen müssen in den Bebauungsplänen bearbeitet und Lösungen dafür gefunden werden. • Probleme sind bekannt und werden im
---	--	---

<p>noch Natur- schutz- verbände</p>	<p>(W 21): zu nah am FFH-Gebiet, sehr große Beeinträchtigungen des Gebiets mit seinen Tier- und Pflanzenarten zu erwarten, wird äußerst kritisch gesehen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dörnle, Unterjesingen (W 22): Im Osten grenzt direkt ein Vogelschutzgebiet an. • Herdweg, Hagelloch (W 24): Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion, da die Ansicht Hagellochs von Norden her verstellt wird. • Hechinger Straße, Tübingen/ Derendingen (W 25): Die Wiesen am Hang sind wichtig für den Schäfer und haben einen hohen Freizeitwert für die Bevölkerung der Tübinger Südstadt; ganz im Norden des Gebiets stand früher der Galgen (kulturhistorischer Ort). • Ecocity-Dorf 2, Derendingen (W 26): Wichtiges Nahrungshabitat für Dohlen • Saiben, Derendingen (W 27): Wichtige Kaltluftschneise für die Südstadt, Nahrungshabitat, wichtige große Freifläche für Offenlandarten, weitere Arten (Zauneidechse, Reiher) 	<p>laufenden Bebauungsplanverfahren bearbeitet.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verträglichkeitsprüfung erforderlich • Aus diesem Grund wurde ein Alternativvorschlag erarbeitet, der eine Bebauung nur entlang der Entringer Straße bis zum Ortsende vorsieht. • Die Wiesen am Hang werden nicht überplant. Der ehem. Galgenstandort kann evtl. im Bebauungsplan Berücksichtigung finden. • Anregungen werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.
---	---	--

2.3. Anregungen von Bürgerinnen und Bürger

<p>1 Bürger</p>	<p>Mehr gewerbliche Einheiten in Mischgebieten vorsehen</p>	<p>Die genaue Festlegung der Nutzungen geschieht im Bebauungsplan und kann nicht im Flächennutzungsplan geregelt werden.</p>
<p>Gruppe von Grundstückseigentümer/innen</p>	<p>Einbeziehung von Grundstücken (Flst. 4369/1, 4369/2, 4370, 4371/1, 4371/2, 4374/1) als Wohnbaufläche im Bereich des Unteren Burgholz in der Weststadt</p>	<p>Der Bereich liegt im Außenbereich. Nach Bewertung und Zielsetzung des Landschaftsplans liegen die Grundstücke in einem Bereich mit herausragender, sehr hoher bzw. hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Der Bereich ist auch als besonders prägend für das Landschaftsbild eigenstuft und dient der Naherholung. Der ausgewiesene Bereich reicht fingerartig von der offenen Landschaft in den Siedlungsbereich hinein. Ein Umstand der typisch für das Tübinger Stadtbild ist, in dem die freigehaltenen sogenannten Mittelhangzonen das Stadtbild prägen. Diesbezügliche Anfragen in der Vergangenheit wurden stets mit dem</p>

		Hinweis darauf zurückgewiesen. Zudem wurde bei der Genehmigung der Bebauung von Grundstücken an der Schwärzlocher Straße eine rückwärtige Baugrenze festgelegt, die die oben genannten Grundstücke abschließt. Eine Aufnahme der Fläche in die FNP-Fortschreibung wird von Seiten der Verwaltung nicht empfohlen.
Gruppe von Grundstückseigentümer/innen	Erweiterung der Fläche „Obere Kreuzäcker“ (W 17) in Bühl über die in 2.1. erwähnte Erweiterung hinaus in Richtung Westen (Flst. 398, 399, 400, 409)	Der Bereich geht über die geplante und vom Ortschaftsratsrat beschlossene Erweiterung der Fläche „Obere Kreuzäcker“ (W 17) hinaus und würde den Ortsrand Bühl weit in Richtung Westen hinauschieben. Während sich die geplante Erweiterung an den vorhandenen Siedlungsrändern orientiert, würde der Antrag eine Erweiterung des Siedlungskörpers bedeuten, die wie ein Finger nach Westen ausgreifen würde. Eine Aufnahme der Fläche in die Flächennutzungsplanfortschreibung wird nicht empfohlen.

2.4. Neuberechnung des Umfangs an Entwicklungsflächen und Flächenpotenzial für den Saiben

Bei einer Überprüfung der Berechnungsgrundlagen hat die Verwaltung gegenüber der Vorlage 127/2014 noch zusätzliche Potentiale von ca. 7,5 ha ermittelt, sodass diese als Entwicklungsflächen zusätzliche zur Verfügung stehen. Ca. 2,5 ha hiervon wurden durch Überarbeitungen und Erweiterungen der Entwicklungsflächen in den Ortschaften genutzt, da sich hier in der präzisen Überprüfung und der Diskussion in den Ortschaftsräten noch Änderungsbedarf ergeben hat

Für die verbleibenden 5 ha schlägt die Verwaltung vor, diese zunächst für die Entwicklung des Saiben vorzusehen. Damit würden für die letzte größere Entwicklungsfläche der Kernstadt ca. 16 ha zur Verfügung stehen - gegenüber der bisherigen Darstellung mit insgesamt 11 ha (Saiben und Ecocity Dorf 2 zusammen). Dies scheint auch aufgrund der komplexen Erschließungssituation sinnvoll. Mehr Flächenpotenzial für den Saiben bedeutet daher auch einen größeren Spielraum für die Gestaltung und Entwicklung dieser Flächen

Die Darstellung der Entwicklungsfläche im Saiben sollte deswegen noch einmal neu überdacht werden. Erste Überlegungen für die Anordnung der Flächen sind als Anlage 4 der Sitzungsvorlage beigefügt und werden in einer weiteren Öffentlichkeitsveranstaltung und mit den politischen Gremien diskutiert. In der Folge wird die Verwaltung diese Überlegungen städtebaulich vertiefen und erst dann eine präzise Festlegung der Fläche im Flächennutzungsplan vornehmen.

2.5. Stand Baustein Wohnen

Nach der durchgeführten Beteiligung in den Ortschaften und Stadtteilen stehen – außer im Bereich Saiben - für den Baustein Wohnen die präzisen Flächen fest, die dem Nachbarschaftsverband für das weitere, formale Verfahren der Fortschreibung des Flächennutzungsplans übergeben werden können. Mit der Übergabe der Unterlagen und der weiteren Bearbeitung durch den Nachbarschaftsverband kann auch das Ziel der Entwicklung von Wohnbauflächen noch vor dem Abschluss der Fortschreibung des Flächennutzungsplans erreicht werden. Das Gesamtkonzept ist erkennbar und der Zielwert eingehalten bzw. nicht überschritten.

2.6. Stand Baustein Gewerbe

Der ebenfalls mit der Vorlage 127/2014 auf den Weg gebrachte Baustein Gewerbe wurde ebenso in den Gremien der Stadtteile und Ortschaften, sowie auf den oben angesprochenen Bürgerversammlungen und Bürgerinformationen, wie auch mit dem Naturschutzverbänden und dem Landratsamt Tübingen beraten. Allerdings konnte der Baustein nicht abschließend überarbeitet werden, weil nicht für alle Flächen die notwendigen Informationen zur Verfügung standen oder Beschlüsse dazu gefasst wurden.

Für die geplante Gewerbefläche Au, die den bisherigen Trinkwasserbrunnen Au überplant, wurde zur Klärung der Notwendigkeit einer Ersatzwasserversorgung durch eben diesen Trinkwasserbrunnen bei Ausfall der Bodenseewasserversorgung ein Gutachten durch die Stadtwerke beauftragt, das bis zur Abfassung dieser Vorlage nicht vorlag.

Der Ortschaftsratsrat Hirschau konnte keinen abschließenden Beschluss über die vorgeschlagenen gewerblichen Bauflächen fassen, weil der Antrag, eine weitere Fläche im Bereich der im Rahmenplan vorgesehenen Fläche für Einzelhandel aufzunehmen, wegen substantieller Mängel im Februar abgelehnt werden musste. Der Ortschaftsratsrat will jedoch erneut über die Aufnahme dieser Fläche beraten, muss aber noch die halbjährliche Sperrfrist zum Wiederanruf abwarten.

Im Herbst soll es zur Gewerbeflächenentwicklung eine Öffentlichkeitsveranstaltung geben, bei der auch die strittigen Fragen erörtert werden sollen.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt die Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen, die Gegenstand der Einbringung in der Vorlage 127/2014 und ihrer Anlagen waren, mit den unter 3.1. bis 3.3. aufgeführten Änderungen in die Fortschreibung des Flächennutzungsplans aufzunehmen.

3.1. Herausnahme der Fläche „Grabenäcker“ in Bühl

Die Fläche Grabenäcker (W 16) wird aus dem Flächennutzungsplan genommen, da sie sehr ungünstig nahe am Rande des Landschafts- und Naturschutzgebiets liegt. Die Erschließung würde den Ort stark mit zusätzlichem Verkehr belasten. Der Ortschaftsratsrat hat sich für die Herausnahme dieser Fläche ausgesprochen.

3.2. Vergrößerung der Fläche „Obere Kreuzäcker“ in Bühl

Die Fläche „Obere Kreuzäcker“ (W 17) wird im Südwesten erweitert, um eine sinnvolle Abgrenzung des Ortes zu erreichen. Der Ortschaftsratsrat hat sich für die Erweiterung ausgesprochen. Der von einzelnen Grundstückseigentümer/innen vorgebrachte Wunsch zur Einbeziehung ihrer Grundstücke als Wohnbaufläche über die vom Ortschaftsratsrat beschlossene Erweiterung hinaus wird aus den unter 2.3. genannten Gründen nicht entsprochen.

3.3. Veränderte Abgrenzung der Fläche „Herdweg“ in Hagelloch

Wie unter 2.1. ausgeführt, widerspricht der Zuschnitt des Gebiets „Herdweg“ (W 24) in Hagelloch dem wichtigen Ziel des Rahmenplans die freie Sichtbeziehung auf den historischen

Ortsrand Hagellochs von Norden aus zu erhalten. Außerdem ist die Erschließung in den rückwärtigen Bereich für die geringe Größe des Gebiets sehr aufwändig und kostenintensiv. Deshalb legt die Verwaltung eine Alternativplanung vor, die eine Bebauung östlich und entlang der Entringer Straße von der Straße „Erdenbrunnen“ Flst. 7067 bis zum Feldweg Flst. 7076 vorsieht und eine einseitige Bebauung entlang der Entringer Straße ermöglicht. Die neue Fläche wird unter dem Namen „Entringer Straße“ geführt. Der südliche Teil der Fläche wird für eventuelles Altenwohnen vorgehalten und soll als gemischte Baufläche dargestellt werden.

3.4. Unveränderte Abgrenzung der Fläche „Jesinger Loch“ in Unterjesingen

Der Ortschaftsrat Unterjesingen hat empfohlen, die Fläche „Jesinger Loch“ (W 21) im Südosten um ca. 0,4 ha zu erweitern. Der Empfehlung wird nicht nachgekommen. Städtebaulich hätte die Erweiterung neben den relevanten naturschutz- und artenschutzrechtlichen Fragen den Nachteil, dass die bereits relativ langen Erschließungsstraßen nochmals verlängert werden müssten und sich der Siedlungsrand weiter ausdehnen würde.

3.5. Nichtaufnahme von Einbeziehungswünschen von Flächen einzelner Gruppen von Grundstückseigentümer/innen

Dem von einzelnen Grundstückseigentümer/innen vorgebrachten Wunsch zur Einbeziehung ihrer Grundstücke als Wohnbaufläche in die Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich „Unteres Burgholz“ (W 29) in der Weststadt soll aus den unter 2.3. genannten Gründen nicht entsprochen werden. Vor einer endgültigen Entscheidung wird im Vorfeld des Beschlusses durch den Gemeinderat noch der Ortsbeirat Weststadt gehört.

3.6. Verabschiedung des Bausteins Wohnen ohne die Flächen im Saiben

Der Baustein Wohnen und die Steckbriefe für die geplanten Wohnbau- und gemischten Bauflächen werden nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat dem Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen übergeben, damit nach einer darauffolgenden Plausibilitätsprüfung durch den Nachbarschaftsverband der Verwaltungsrat des Verbandes zustimmt. Danach können dem Regierungspräsidium wieder Änderungsverfahren für einzelne Außenbereichsgebiete zur Genehmigung vorgelegt werden. Für das Gebiet Saiben wird nach Durchführung einer Öffentlichkeitsbeteiligung und Entwicklung eines tragfähigen städtebaulichen Konzepts die endgültige Flächenabgrenzung von den politischen Gremien festgelegt und dem Nachbarschaftsverband nachgemeldet.

3.7. Weiteres Vorgehen

Für den weiteren Fortgang des Verfahrens ergibt sich aus heutiger Sicht folgender Zeitplan:

Verfahrensschritt/ Inhalte	Zeitraum
Einbringung 2. Tranche in den Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung	28.09. 2015
Baustein Sonderbauflächen im Siedlungsgefüge Teil 1: Gärtnereien, (großflächiger) Einzelhandel;	
Baustein Infrastrukturen: Gemeinbedarfsflächen, Verkehrsflächen, Versorgung, Wasserwirtschaft, Abgrabungen/ Auffüllungen;	
Baustein Freiräume/ Landschaft: Kleingärten, Gartenhausgebiete, Sportflächen, Friedhöfe, Grünanlagen, Landwirtschaft, Wald	

Behandlung in den Ortschaftsräten und Ortsbeiräten	Oktober/ November 2015
Öffentlichkeitsveranstaltungen zu den Zielen der Flächennutzungsplanfortschreibung und zum Thema Gewerbeflächenentwicklung	
Überarbeitung der Unterlagen durch die Verwaltung	Dezember 2015
Beratung der 2. Tranche + Baustein Gewerbe im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung	Januar 2016
Beschluss 2. Tranche + Baustein Gewerbe durch den Gemeinderat	Februar 2016
Abgabe der Unterlagen an den Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen	März 2016
Einbringung 3. Tranche (Baustein Sonderbauflächen im Siedlungsgefüge Teil 2: Universität/ Universitätsklinikum) + Darstellung der städtebaulichen Entwicklung im Saiben	März 2016
Behandlung in den betroffenen Ortschaftsräten und Ortsbeiräten	April/ Mai 2016
Beteiligung Natur- und Umweltschutz (Verbände + Behörden)	Mai 2016
Öffentlichkeitsveranstaltung jeweils zu den Themen Flächen für die Universität und Universitätsklinikum und Entwicklung im Saiben	Mai 2016
Überarbeitung der Unterlagen durch die Verwaltung	Juni 2016
Beratung der 3. Tranche + Darstellung der städtebaulichen Entwicklung im Saiben im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung	Juli 2016
Beschluss 3. Tranche + Darstellung der städtebaulichen Entwicklung im Saiben durch den Gemeinderat	
Abgabe der Unterlagen an den Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen	Sommer 2016

4. Lösungsvarianten

4.1. Allgemein

Wenn der Baustein Wohnen nicht beschlossen wird, können einzelnen Wohnbau- und gemischte Bauflächen im Außenbereich vor dem Abschluss der Fortschreibung des Flächennutzungsplans nicht entwickelt werden.

4.2. Der Gemeinderat könnte über einzelne im Beschlussantrag enthaltene Teilbeschlüsse gesondert abstimmen.

5. Anlagen

- 1 Baustein Wohnen
- 2 Übersichtsplan der Planungsflächen
- 3 Steckbriefe der Planungsflächen im Außenbereich – Wohnen
- 4 Skizzen zu einer Entwicklung im Saiben

Hinweis

Aus Kostengründen wird Anlage 3 nur schwarz/weiß und in DIN A4 beigefügt.

Die Fraktionen erhalten farbige Steckbriefe in DIN A3 sowie einen Großdruck des Übersichtsplanes im 12er-Verteiler. Alle Anlagen sind in der Gremieninfo farblich abrufbar.