

## **Beschlussvorlage**

|                    |  |
|--------------------|--|
| zur Kenntnis im    | <b>Ortsbeirat Nordstadt</b>                                |
| zur Kenntnis im    | <b>Alle Ortsbeiräte</b>                                    |
| zur Kenntnis im    | <b>Alle Ortschaftsräte</b>                                 |
| zur Vorberatung im | <b>Ortschaftsrat Hagelloch</b>                             |
| zur Vorberatung im | <b>Ortschaftsrat Weilheim</b>                              |
| zur Vorberatung im | <b>Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung</b> |
| zur Behandlung im  | <b>Gemeinderat</b>   |

---

**Betreff:** **Fortschreibung Flächennutzungsplan  
Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen,  
Teilfläche Tübingen, Bausteine "Gewerbe",  
"Sonderbauflächen im Siedlungsgefüge",  
"Infrastrukturen" und "Freiräume/ Landschaft"**

Bezug: 127/2014, 289/2015

Anlagen: 8

- 1 Baustein Sonderbauflächen im Siedlungsgefüge
- 2 Baustein Infrastrukturen
- 3 Baustein Freiräume / Landschaft
- 4 Baustein Gewerbe
- 5 Steckbriefe zum Baustein Gewerbe
- 6 Altlasten im Flächennutzungsplan
- 7 Übersichtsplan
- 8 Legende Übersichtsplan

---

## **Beschlussantrag:**

- 1) Der Baustein Gewerbe (Anlage 2 der Vorlage 127/2014) wird mit den Änderungen unter 3.1. beschlossen. Es handelt sich, wie unter 3.1. näher ausgeführt, um folgende Änderungen:
  - a) Angleichung der geplanten Gewerblichen Baufläche „Unter dem Kusterdinger Weg“ (G 08) an den Geltungsbereich des gleichnamigen Bebauungsplans und damit Vergrößerung der Fläche von 1,0 auf 1,8 ha
  - b) Aufnahme einer geplanten Gewerblichen Baufläche „Industriestraße“ (G 22) (1,4 ha) in Hirschau

- c) Nichtaufnahme der Fläche „Innere Konzen/ Last“ (G 21) in Tübingen-Weilheim
  - d) Die Flächen „Traufwiesen“, „Au“ und die Darstellung von gewerblichen Bauflächen im Saiben werden in einem Beteiligungsverfahren im Laufe des Jahres 2016 diskutiert und ggf. in vorgeschlagener oder veränderter Form beschlossen.
- 2) Der Baustein „Sonderbauflächen im Siedlungsgefüge“ (Anlage 1 der Vorlage 289/2015) wird mit den Änderungen unter 3.2. beschlossen. Es handelt sich, wie unter 3.2. näher ausgeführt, um folgende Änderungen:
- a) Aufnahme einer geplanten Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel und eingeschränktes Gewerbe“ (0,7 ha) in der Rosentalstraße und Wegfall der Darstellung einer Gewerblichen Baufläche an selber Stelle
  - b) Die Flächen „Rosenau“, „Steinberg“ und „Obere Sarchhalde“ werden in einem Beteiligungsverfahren im Laufe des Jahres 2016 diskutiert und ggf. in vorgeschlagener oder veränderter Form beschlossen.
- 3) Der Baustein „Infrastrukturen“ (Anlage 2 der Vorlage 289/2015) wird mit der Änderung unter 3.3. beschlossen. Es handelt sich, wie unter 3.3. näher ausgeführt, um folgende Änderung:
- a) Vermerk einer Verschwenkung der Industriestraße in Hirschau als eine in Aussicht genommene Straßenplanung
- 4) Der Baustein „Freiräume/ Landschaft“ (Anlage 3 der Vorlage 289/2015) wird mit den Änderungen unter 3.4. beschlossen. Es handelt sich, wie unter 3.4. näher ausgeführt, um folgende Änderungen:
- a) Auf der Gemarkung Unterjesingen wird eine im Rahmenplan für die Erweiterung von Tennisplätzen nördlich des jetzigen Sportplatzes vorgesehene Fläche (0,5 ha) als Grünfläche-Sport aufgenommen.
  - b) Die Fläche des Alten Friedhof in Weilheim wird als gemischte Baufläche dargestellt.
  - c) Der bestehende Fußballplatz des TV Derendingen wird als geplante Wohnbaufläche dargestellt.
- 5) Komplettierungen des Plans, wie unter 3.5. näher ausgeführt, mit
- a) der Kennzeichnung für bauliche Nutzungen vorgesehener Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten).
  - b) der nachrichtlichen Übernahme von Umgrenzungen von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturpark) und Umgrenzungen von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (Bebenhausen).
- 6) Anpassung des Flächennutzungsplans durch Berichtigungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB, wie unter 3.6. näher ausgeführt.

**Ziel:**

Durch den Beschluss der Bausteine „Gewerbe“, „Sonderbauflächen im Siedlungsgefüge“, „Infrastrukturen“ und „Freiräume/ Landschaft“ sollen die vorbereitenden Arbeiten zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen, Teilfläche Tübingen, fortgeführt werden, um die Ergebnisse dem Nachbarschaftsverband für das formelle Verfahren übergeben zu können.

## **Begründung:**

### **1. Anlass / Problemstellung**

Mit der Vorlage 289/2015 brachte die Verwaltung im November 2015 die Bausteine „Sonderbauflächen im Siedlungsgefüge“, „Infrastrukturen“ und „Freiräume/ Landschaft“ zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans in die politischen Gremien ein. Nach erfolgter Diskussion in den Ortschaften und Stadtteilen und dadurch veranlassten Änderungen und Ergänzungen werden die Bausteine nun mit Veränderungen zur Beschlussfassung vorgelegt. Auch wurde der Baustein „Gewerbe“ weiter beraten und kann nun zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Jedoch werden einzelne ungeklärte/strittige Punkte in den Bausteinen „Gewerbe“ und „Sonderbauflächen im Siedlungsgefüge“ noch in weiteren Beteiligungsverfahren behandelt werden müssen.

### **2. Sachstand**

#### **2.1. Baustein Gewerbe**

Mit der Vorlage 127/2014 wurde der Baustein „Gewerbe“ in die Beratungen eingebracht. Anschließend wurden die vorgeschlagenen Entwicklungsflächen in den Ortschaften und Stadtteilen in Sitzungen der Ortschafts- bzw. Ortsbeiräte diskutiert und ggf. als Empfehlung beschlossen.

In einem informellen Beteiligungstermin im Februar 2015 wurden die Natur- und Umweltschutzverbände sowie das Landratsamt Tübingen zum Baustein „Gewerbe“ beteiligt. Außerdem gab es eine Eingabe aus der Öffentlichkeit.

In untenstehender Tabelle sind die Anträge/ Aufträge bezogen auf den Baustein „Gewerbe“ 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 Stellungnahmen der Verwaltung werden jedoch dem Nachbarschaftsverband als Abwägungsmaterial übergeben.

| <b>Wer?</b>                        | <b>Antrag/ Auftrag</b>   | <b>Stellungnahme der Verwaltung</b>   |
|------------------------------------|--|---|
| OBR Lustnau                        | Herausnahme der Fläche „Traufwiesen“ (G 20)  | Die Fläche „Traufwiesen“ ist schon lange in der Diskussion. Sie ist derzeit im Bebauungsplan „Neckaraue“ als Ausgleichsfläche für das gleichnamige Gewerbegebiet vorgesehen. Aufgrund dessen empfiehlt die Verwaltung das Gebiet zusammen mit dem vorgeschlagenen Gebiet „Au“ in der Südstadt in einen Beteiligungsprozess im Jahr 2016 zu geben. Die Fläche wird deshalb im vorliegenden Baustein „Gewerbe“ nicht mit beschlossen. |
| Planungsausschuss/<br>OBR Südstadt | Prüfung der vorgeschlagenen Fläche „Au“ (G 19) (derzeit Wasserschutzgebiet) auf Verzichtbarkeit als Trinkwasserbrunnen | Die Stadtwerke Tübingen haben ein Gutachten beauftragt, um die Entbehrlichkeit des Wasserschutzgebietes zu klären. Das Gutachten liegt jetzt vor. Demnach ist die   |

| Wer?             | Antrag/ Auftrag  | Stellungnahme der Verwaltung   |
|------------------|--|--|
|                  |  | <p>Trinkwasserversorgung der Stadt Tübingen auch im Fall eines Ausfalls der Bodensee-Wasserversorgung (BWV) im Normalfall sichergestellt. Nur an 10 bis 20 Tagen im Jahr mit maximalem Wasserbedarf wäre bei einer gleichzeitigen Unterbrechung der BWV-Versorgung das Pumpwerk Au als Redundanz nötig. Dieses Szenario erscheint allerdings unwahrscheinlich, da es seit Anschluss der Tübinger Trinkwasserversorgung an die BWV im Jahr 1958 keine vergleichbare Versorgungsunterbrechung gegeben hat. An 10 bis 20 Tagen im Jahr mit einem maximalen Tagesbedarf wäre eine Vollversorgung bei gleichzeitigem BWV-Versorgungsausfall ohne den Reserverbrunnen Au auch ebenfalls möglich. Die wasserrechtlich mögliche Förderkapazität und die Verfügbarkeit von Wasser in den Brunnen wäre ohne die Gewinnungsanlage Au in ausreichendem Maße vorhanden, nicht aber die dann benötigte Kapazität zum Transport des Wassers zum Trinkwasserbehälter Sand. Der Bau einer Transportleitung zwischen den Behältern Sand und Stauffenberg zur besseren Ausnutzung der vorhandenen Behälterkapazität könnte das Restrisiko abdecken. Diese Maßnahme dient auch der Netzverstärkung bei Normalbetrieb und ist für 2016/17 sowieso vorgesehen. Die Verwaltung hat sich entschlossen, das Gebiet zusammen mit dem vorgeschlagenen Gebiet „Traufwiesen“ in Lustnau in einen Beteiligungsprozess im Jahr 2016 zu geben. Es wird deshalb im vorliegenden Baustein „Gewerbe“ nicht mit beschlossen.</p> |
| OR Hirsch-<br>au | <p>Der Ortschaftsrat beantragt bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans die Darstellung von gewerblichen Bauflächen in folgenden Bereichen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• „Rittweg Nord“, Teil 2 vom Gewinn Grauersländer bis zum Gewinn Stangenäcker gemäß Darstellung im Rahmenplan</li> </ul> | <p>Fläche ist bereits im Baustein „Gewerbe“ berücksichtigt.</p>  |

| Wer?                             | Antrag/ Auftrag   | Stellungnahme der Verwaltung   |
|----------------------------------|---|--|
|                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• „Rittweg Süd“, südlich des bestehenden Gewerbegebiets im Bereich „Im Gehrnfeld“</li> <li>• „Rittweg West“, westlich des bestehenden Gewerbegebiets im Bereich „Im Gehrnfeld“</li> <li>• Bereich zwischen bestehender Industriestraße und verschwenkter Industriestraße Auf dieser ca. 1,5 ha großen Fläche sollen sowohl nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen als auch Einzelhandelsnutzungen unterhalb der Großflächigkeit bzw. einer Agglomeration etabliert werden können.</li> </ul> | <p>Fläche ist bereits im Baustein „Gewerbe“ berücksichtigt.</p> <p>Fläche ist bereits im Baustein „Gewerbe“ berücksichtigt.</p> <p>Die im Rahmenplan vorgesehene Fläche wird von Seiten der Verwaltung nicht uneingeschränkt befürwortet, da sich der kompakte Ortsrand an dieser Stelle auflöst und der Ort von einer weiteren Seite von Gewerbebauflächen eingeschlossen wird. Die Idee des Ortschaftsrates, durch das Gebiet und die damit verbundene Verschwenkung der Industriestraße den bestehenden Lärmkonflikt zur angrenzenden Wohnbebauung zu lösen, wird nur bedingt gelingen, da von den Gewerbebauflächen ebenfalls potentiell Emissionen ausgehen werden. Als Standort für Einzelhandel eignet sich die Fläche nur bedingt. Die Fläche wird trotz dieser Bedenken aufgenommen, da im beschlossenen Rahmenplan bereits schon eine Siedlungsfläche an dieser Stelle vorgesehen ist.</p> <p>Die Fläche liegt am Rande innerhalb eines FFH-Gebiets. Vor einer Entwicklung der Fläche muss ein Verfahren zur Ausgrenzung aus dem FFH-Gebiet durchgeführt werden.</p> |
| Eingabe aus der Öffentlichkeit   | In Mischgebieten die Ansiedlung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben mehr beachten und fördern, anstatt diese in Gewerbegebieten unterzubringen   | Bei der Entwicklung von Quartieren in der Kernstadt wurde von der Verwaltung immer angestrebt ein gemischt genutztes Quartier zu entwickeln. Es ist auch immer wieder gelungen in den Erdgeschoss solch e Nutzungen zu etablieren. Es zeigt sich jedoch immer öfter, dass es eine hohe Nachfrage von Betrieben nach Fläche gibt, die entweder durch ihren „Störfaktor“, ihrer Größe oder wegen des von ihnen induzierten hohen Verkehrsaufkommen nicht in Mischgebieten angesiedelt werden können, ohne große Konflikte auszulösen.  |
| Naturschutzverbände und Behörden | Allgemein: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Generelle Ablehnung von weiteren Flächenausweisungen im Außenbereich</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Universitätsstadt Tübingen praktiziert seit über zwei Jahrzehnten erfolgreich die Aktivierung von Innenentwick-</li> </ul>  |

| <b>Wer?</b>   | <b>Antrag/ Auftrag</b>  | <b>Stellungnahme der Verwaltung</b>  |
|---|---|--|
| <p>Natur-<br/>schutzver-<br/>bände und<br/>Behörden</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Schädigung des Naturhaushaltes durch Neuausweisungen</li> <li>• Alternativenbetrachtung nötig</li> <li>• Doppelter Entzug von Flächen für die Landwirtschaft durch Bebauung und Ausgleichsmaßnahmen beachten</li> <li>• Umfassende Fortschreibung auch des Landschaftsplans</li> <li>• Ersatz wegfallender oder weggefallener Streuobstbestände durch Ergänzung von Bereichen mit Streuobstbeständen</li> <li>• Gefahr des Verschwindens der bisher freien großen Talräume im Neckartal</li> </ul> | <p>lungspotenzialen 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen Eingriffe in den Naturhaushalt ausgeglichen werden.</li> <li>• Die Alternativenbetrachtung bei Flächen in den Ortschaften fand bereits überwiegend in den Rahmenplänen statt. Das Ergebnis der Rahmenplanungen fand in der Folge Eingang in den Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans.</li> <li>• Mit der Entwicklung von Flächen im Außenbereich ist zwangsläufig ein Verlust von landwirtschaftlicher Fläche verbunden. Es werden alternative Ausgleichsmaßnahmen/-flächen angestrebt, die schonend mit dem Verbrauch der landwirtschaftlichen Flächen umgehen.</li> <li>• Der Nachbarschaftsverband hat nur eine auf die neu überplanten Bereiche bezogene Teil-Fortschreibung des Landschaftsplans beauftragt.</li> <li>• Der Vorschlag kann bei der Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Bebauungsplänen berücksichtigt werden.</li> <li>• Bei den geplanten Darstellungen in Kilchberg handelt es sich um Entwicklungen am Ortsrand, die kaum in den Talraum weiter eingreifen. Mit den Planungen im Bereich Saiben (inkl. 2. Bahnbetriebswerk) wird in diesen Bereich stark eingegriffen und der Talraum ein Teil der Stadt, da hier die letzte noch mögliche größere Entwicklungsfläche Tübingens liegt. Ähnliches gilt für die Fläche Traufwiesen, weniger jedoch für die am Waldrand liegende Fläche Traufäcker.</li> </ul> |

| Wer?   | Antrag/ Auftrag  | Stellungnahme der Verwaltung   |
|--|--|--|
| <p>noch Naturschutzverbände und Behörden</p> | <p>Zu einzelnen Flächen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• „Erweiterung Vor dem Kreuzberg“, Tübingen (G 2): Möglichkeit zur Aufwertung des Weilersbach nutzen!</li> <li>• „Raunswiesen“, Derendingen (G 5): Gewässerabstand zum Mühlbach beachten. Für den Mühlbach wird ein Gesamtkonzept gefordert.</li> <li>• „Traufäcker“, Lustnau (G 7): Neckartalthematik mit berührt, Wasserschutzgebiet Zone III A</li> <li>• „Erweiterung Vor dem Großholz“ (jetzt: „Unter dem Kusterdinger Weg“) (G 8): Wasserschutzgebiet Zone III A. HQ<sub>Extrem</sub>, Beeinträchtigung der Ausgleichsflächen an der Blaulach, Summationswirkung zusammen mit Traufäcker</li> <li>• „Strütle“, Pfrondorf (G 10): Erzeugung von Verkehren mit Beeinträchtigung der Wohngebiete, neue Erschließung mit weiterem Flächenverbrauch wird induziert.</li> <li>• „Breitle“, Kilchberg (G 12): Zäsur zwischen Kilchberg und Bühl wird eingeeengt</li> <li>• „Beim Bahnhof“, Kilchberg (G 13): Zäsur zwischen Kilchberg und Bühl wird eingeeengt, Anbindung des geplanten Schuppengebiets beachten.</li> <li>• „Rittweg-Nord“, Hirschau (G 14): Vorkommen von Ackerwildkräuter, Zäsur zwischen Ort und Gewerbegebiet</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anregung wird bei der weiteren Planung berücksichtigt.</li> <li>• Anregung wird bei der weiteren Planung bzw. im Gewässerentwicklungskonzept der Universitätsstadt Tübingen berücksichtigt.</li> <li>• Wasserschutzgebietsausweisung ist bekannt und wird im Bebauungsplan dementsprechend behandelt (im WSG Zone III A ist das Bauen mit Auflagen erlaubt)</li> <li>• Wasserschutzgebietsausweisung ist bekannt und wird im Bebauungsplan dementsprechend behandelt (im WSG Zone III A ist das Bauen mit Auflagen erlaubt), Beeinträchtigungen der Ausgleichsflächen müssen entweder vermieden oder an anderer Stelle realisiert werden.</li> <li>• Bei einer verkehrlichen Erschließung über die Blaihofstraße (ab K 6912) und ab ihr über die nördliche Lindenstraße oder ab der Blaihofstraße und einer Straße westlich des Gewerbegebiets Hofstrütle würde die angrenzende Wohnbebauung mäßig bzw. gar nicht gestört werden. Bei der ersten Lösung gäbe es keine neue Straße. Bei der zweiten würde ein Feldweg ausgebaut werden.</li> <li>• Bei den geplanten Darstellungen handelt es sich um eine Entwicklung am Ortsrand, die kaum in den Talraum weiter eingreift.</li> <li>• Bei den geplanten Darstellungen handelt es sich um eine Entwicklung am Ortsrand, die kaum in den Talraum weiter eingreift. Die Anbindung des geplanten Schuppengebiets über das Gewerbegebiet wird berücksichtigt.</li> <li>• Die Fläche wurde im Rahmenplan als eine der besten Fläche für die Entwicklung im Außenbereich identifiziert. Die möglichen Beeinträchtigungen müssen</li> </ul> |

| <b>Wer?</b>                                  | <b>Antrag/ Auftrag</b>  | <b>Stellungnahme der Verwaltung</b>  |
|--|---|--|
| <p>noch Naturschutzverbände und Behörden</p> | <p>wird weiter eingeengt, verbleibender Freiraum zwischen Ort und Gewerbegebiet wird für Nutzungen durch die Landwirtschaft zusehends uninteressant</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• „Rittweg-Süd“, Hirschau (G 15) [bereits schon im FNP dargestellt]: Kulissenwirkung vertreibt Offenlandarten, sehr nahe am FFH-Gebiet</li> <li>• „Rittweg-West“, Hirschau (G 16): kaum lösbares Hochwasserproblem (HQ<sub>10-100</sub>)</li> <li>• „Beim Enzbach“, Unterjesingen (G 17) [bereits schon im FNP dargestellt]: Kaltluftströme im Ammertal und von Roßeck in den Ort werden blockiert.</li> <li>• „Rebstöckle“, Unterjesingen (G 18): Kaltluftstrom von Roßeck herab wird blockiert, da das Gebiet das Tal verstellt. Zäsur zu Pfäffingen wird eingeengt, Existenz von landwirtschaftlichen Betrieben wird durch Flächenentzug gefährdet</li> <li>• „Au“, Tübingen (G 19): Wasserschutzgebiet Zone I + II, für Notfallversorgung, keine Zustimmung!</li> <li>• „Traufwiesen“, Lustnau (G 20): Ausgleichsfläche für den Eingriff in der Neckaraue, Ablehnung</li> <li>• „Innere Konzen/ Last“, Weilheim (G 21): Einengung eines Wildtierkorridors von nationaler Bedeutung, Einengung der Zäsur zwischen Weilheim und</li> </ul> | <p>in den Bebauungsplänen bearbeitet und Lösungen dafür gefunden werden. Der Verlust an landwirtschaftlicher Fläche ist offenkundig.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Thematik wurde im damaligen Änderungsverfahren abgehandelt.</li> <li>• Die Entwicklung dieses Gebietes liegt darin begründet, dass angrenzende Gewerbebetriebe dringenden Erweiterungsbedarf haben. Für Betriebserweiterungen im Sinne einer „verlängerten Werkbank“ können in besonderen Fällen Ausnahmen vom Entwicklungsverbot in Hochwassergebieten erteilt werden.</li> <li>• Fläche grenzt an einen Kaltluftstrom an, blockiert ihn jedoch nicht.</li> <li>• Beeinträchtigung des Kaltluftstroms ist bekannt und muss im Bebauungsplan gelöst werden. Der Verlust an landwirtschaftlicher Fläche ist offenkundig.</li> <li>• siehe Ausführungen bei Planungsausschuss/ OBR Südstadt</li> <li>• siehe Ausführungen bei OBR Lustnau</li> <li>• Die Fläche liegt sowohl in einer regionalen Grünzäsur wie auch in einem Vorranggebiet Regionaler Grünzug. Eine Bebauung würde gegen beide Ziele der Raumordnung verstoßen und auch</li> </ul> |



| Wer?   | Antrag/ Auftrag  | Stellungnahme der Verwaltung  |
|--|--|---|
| <p>noch Naturschutzverbände und Behörden</p> | <p>Kilchberg</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2. Bahnbetriebswerk, Tübingen/ Weilheim/ Derendingen: Zäsur zwischen Tübingen und Weilheim wird sehr stark eingengt, durch Absperren der Kaltluftströme Verschlechterung der klimatischen Situation in der Südstadt zu erwarten, Verstellen noch vorhandener großer Freiräume im Neckartal</li> <li>• Technologiepark Obere Viehweide [bereits schon dargestellt]: Erzeugung von großen Verkehrsströmen, die sowohl West- und Nordstadt, als auch Lustnau beeinträchtigen</li> </ul> | <p>ein Zielabweichungsverfahren hätte wenig Aussicht auf Erfolg, da Grundzüge der Planung berührt sind (Gliederung des Siedlungsbildes anstatt bandartige Entwicklung). Die Fläche wird nicht weiter verfolgt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Bereich Saiben liegt die letzte größere innenstadtnahe Entwicklungsmöglichkeit für gewerbliche Entwicklungen. Die benannten potenziellen Konflikte müssen sorgfältig ermittelt, abgewogen und ggf. in den Bebauungsplänen gelöst werden.</li> <li>• Sämtliche Gebietsentwicklungen im FNP werden Auswirkungen auf die Verkehrsströme haben. Um Verkehre sinnvoll zu lenken bzw. alternative Verkehrskonzepte zu entwickeln, beabsichtigt die Stadt langfristige Verkehrskonzepte zu erarbeiten.</li> </ul> |

Zwischenzeitlich hat die Verwaltung vorgeschlagen die Flächen „Traufwiesen“ und „Au“ nicht zum jetzigen Zeitpunkt zu beschließen, sondern sie in einem Beteiligungsverfahren in diesem Jahr zu diskutieren (siehe Vorlage 289/2015). Der Baustein wurde hinsichtlich der Aufstellungen von Potenzialen aktualisiert.

Die Fläche „Erweiterung Vor dem Großholz“ (G 8), jetzt: „Unter dem Kusterdinger Weg“, sollte an den Geltungsbereich des gleichnamigen, sich im Verfahren befindlichen Bebauungsplans angepasst und damit im Flächenumfang von 1,0 auf 1,8 ha vergrößert werden. Die Fläche reicht damit zwar in die HQ<sub>100</sub> – Fläche hinein. Jedoch ist die geplante Ansiedlung des Natursteinhandels Rongen mit einer offenen Lagerfläche in diesem Bereich voraussichtlich mit den Schutzziele vereinbar.

## 2.2. Vorlage 289/2015

Die Vorlage 289/2015 wurde am 23.11.2015 in den Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung eingebracht. Anschließend wurden die Bausteine „Sonderbauflächen im Siedlungsgefüge“, „Infrastrukturen“ und „Freiräume/ Landschaft“ in den Ortschaften und Stadtteilen in Sitzungen der Ortschafts- bzw. Ortsbeiräte diskutiert und ggf. als Empfehlung beschlossen.

Es gab zu den Bausteinen folgende Vorschläge, die zu Änderungen/ Korrekturen führen können:

- Im Baustein „Sonderbauflächen im Siedlungsgefüge“ sollte im Vorgriff auf ein anstehendes Änderungsverfahren eine Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ an der Rosentalstraße (Bebauungsplan „Rosentalstraße“) dargestellt werden.

- Beim Baustein "Infrastrukturen" sollte eine bisher als Gemeinbedarfsfläche dargestellte Fläche in der Hechinger Straße (St. Michaels Kirche) in Anlehnung an einen bestehenden Bebauungsplan als gemischte Baufläche dargestellt werden (Berichtigung nach § 13a BauGB). Die Symbole (soziale, kirchliche Zwecke) bleiben erhalten.
- Für den Baustein „Infrastrukturen“ gibt es einen Antrag des Ortschaftsrats Hirschau die Verschwenkung der Industriestraße als in Aussicht genommene Planung zu vermerken.
- Der Baustein "Freiräume/ Landschaft" wurde im Text etwas ergänzt (Auflistung der Gärtnereien, Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe).
- Für den Baustein "Freiräume/ Landschaft" gibt es einen Antrag des Ortschaftsrats Hagelloch die Abgrenzungen der Kleingartengebiete „Knie“ und „Sandklinge“ (Grünfläche-Kleingärten) in Hagelloch zu erweitern, um außerhalb gelegene, eingezäunte Grundstücke einzuschließen.

Die Verwaltung kann hier nicht mitgehen. Es handelt sich bei beiden Flächen um entsprechend ihrer Topographie und landschaftlichen Eigenart abgegrenzte Bereiche (süd-exponierte Hangbereiche). Eine grundsätzliche Ausweitung wird aus Rücksicht auf die landwirtschaftliche Nutzung und deren Privilegierung nicht vorgeschlagen, weil z. B. die Darstellung eines Kleingartengebietetes im Flächennutzungsplan mit hoher Wahrscheinlichkeit der Genehmigung eines landwirtschaftlichen Gebäudes entgegenstehen würde, da dieses mit dem Entwicklungsziel „Kleingartengebiet“ i. d. R. nicht vereinbar ist. Zugesichert werden kann der Bestandsschutz der momentanen kleingärtnerischen Nutzungen außerhalb der dargestellten Kleingartenflächen.

- Im Baustein "Freiräume/ Landschaft" sollte auf der Gemarkung Unterjesingen eine im Rahmenplan für die Erweiterung von Tennisplätzen nördlich des jetzigen Sportplatzes vorgesehene Fläche als Grünfläche-Sport aufgenommen werden. Damit wird der Aussage im Rahmenplan nachgekommen.
- Aufgrund der Planungen für eine Verlegung des Fußballplatzes des TV Derendingen auf die andere Seite der Steinlach sollte der bestehende Fußballplatz als geplante Wohnbaufläche dargestellt werden.
- Der Ortschaftsrat Weilheim beantragt den alten, aufgelassenen Friedhof im Ort nicht mehr als Grünfläche sondern als Gemeinbedarfsfläche – Soziale Zwecke darzustellen, um dort eine Alteneinrichtung mit Altenwohnen unterzubringen. Eine städtebauliche Zielsetzung sowie eine Alternativenprüfung für diesen Bereich bzw. zum Thema Altenwohnen in Weilheim wurden noch nicht erarbeitet. Zudem besteht bei Umsetzung der Nutzungsidee ein Konflikt mit denkmalpflegerischen Zielen.

Fehler im Plan wurden korrigiert und vergessene Symbole bei Einrichtungen des Gemeinbedarfs ergänzt.

## 2.3. Kompletterierung des Plans

### 2.3.1. Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten

Nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sollen im Flächennutzungsplan für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden. In Anlage 6 zur Vorlage ist näheres dazu ausgeführt und werden die Flächen benannt.

### 2.3.2. Weitere nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs. 4 BauGB)

Die Umgrenzungen von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts, wie Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und der Naturpark Schönbuch, sollen nachrichtlich über-

nommen werden - ebenso denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen (Ensembles). Als Ensemble ist die Ortschaft Bebenhausen geschützt.

#### 2.4. Berichtigungen des Flächennutzungsplans nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Seit der Baugesetzbuch-Novelle 2007 gibt es den § 13a für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan der Innenentwicklung auch als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt werden, wenn der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplan abweicht, bevor dieser geändert oder ergänzt wurde. Besondere städtebauliche Gründe sind nicht erforderlich, allerdings darf durch den vorzeitigen Bebauungsplan die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 2 BauGB). Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB ist der Flächennutzungsplan an den vorzeitigen Bebauungsplan im Wege der „Berichtigung“ anzupassen, d. h. es wird kein Änderungsverfahren durchgeführt.

Diese Regelung bringt es mit sich, dass die „Urkunde“ Flächennutzungsplan vom planerischen Bestand abweicht, d. h. Änderungen, die durch Bebauungspläne der Innenentwicklung getätigt wurden, sind nicht im Flächennutzungsplan sichtbar. Denn das Verfahren der Berichtigung, auf das im § 13a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB Bezug genommen wird, gibt es eigentlich nicht. Die Verfahren für die Aufstellung, Änderungen und Fortschreibungen von Flächennutzungsplänen richten sich nach §§ 3, 4 und 4a BauGB, dort gibt es kein Verfahren zur Berichtigung. Um den Flächennutzungsplan wieder auf den „berichtigten“ Stand zu bringen, wurden die Änderungen durch Bebauungspläne der Innenentwicklung in die Fortschreibung eingearbeitet. Es handelt sich dabei um folgende Bebauungspläne:

- Nr. 462 „Doblerstraße 13 – 17“ (Gemeinbedarfsfläche -> Gemischte Baufläche)
- Nr. 468 „Schweickhardtstraße – LIDL“ (Gemischte Baufläche -> Sonderbaufläche EZH)
- Nr. 473 „Gartenstraße / Hundskapf“ (Gemeinbedarfsfläche -> Wohnbaufläche)
- Nr. 477 „Keltternstraße / Belthlestraße“ (Gemeinbedarfsfläche -> Gemischte Baufläche)
- Nr. 478 „Herrenberger Straße 55-59“ (Wohnbaufläche/ Gewerbliche Baufläche -> Gemischte Baufläche)
- Nr. 479 „Beim Kupferhammer“ (Gewerbliche Baufläche -> Gemischte Baufläche)
- Nr. 482 „Hechinger Straße“ (Wohnbaufläche/ Gemeinbedarfsfläche -> Gemischte Baufläche)
- Nr. 485 „Bismarck-Schaffhausen-Brückenstraße“ (Gewerbliche Baufläche -> Gemischte Baufläche)
- Nr. 486 „Südlich der Wohlboldstraße“ (Gewerbliche Baufläche -> Gemischte Baufläche)
- Nr. 490 „Foyer / Blauer Turm“ (Gemeinbedarfsfläche -> Gemischte Baufläche)
- Nr. 493 „Technisches Rathaus“ (Gemeinbedarfsfläche -> Grünfläche)
- Nr. 495 „Ölmühle“ (Gewerbliche Baufläche -> Gemischte Baufläche)
- Nr. 5052 „Kohlplattenweg – Baumwiesenweg“ (Grünfläche -> Wohnbaufläche, Gemeinbedarfsfläche -> Wohnbaufläche)

Folgende, noch nicht zum Ende geführte Verfahren wurden schon berücksichtigt:

- Hechinger Eck (Wohnbaufläche -> Gemischte Baufläche)
- Doblerstraße 21 (Gemeinbedarfsfläche -> Wohnbaufläche)
- Raunwiesen (Grünfläche -> Gewerbliche Baufläche)

### 3. Vorschlag der Verwaltung

#### 3.1. Baustein „Gewerbe“

Der Baustein „Gewerbe“ (Anlage 2 der Vorlage 127/2014) wird mit folgenden Änderungen beschlossen:

- a) Die geplante Gewerbliche Baufläche „Unter dem Kusterdinger Weg“ (G 08) wird an den Geltungsbereich des gleichnamigen, sich im Verfahren befindlichen Bebauungsplans angepasst und damit im Flächenumfang von 1,0 auf 1,8 ha vergrößert.
- b) Wie vom Ortschaftsratsrat Hirschau beantragt, wird eine geplante Gewerbliche Baufläche „Industriestraße“ (G 22) (1,4 ha) zusätzlich zu den im Baustein im Bereich Rittweg schon vorgesehenen Flächen aufgenommen. Es handelt sich um den Bereich zwischen bestehender Industriestraße und verschwenkter Industriestraße. Auf dieser ca. 1,5 ha großen Fläche sollen sowohl nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen als auch Einzelhandelnutzungen unterhalb der Großflächigkeit bzw. einer Agglomeration etabliert werden können.
- c) Die Fläche „Innere Konzen/ Last“ (G 21) in Tübingen-Weilheim wird nicht in die Fortschreibung aufgenommen. Sie liegt sowohl in einer regionalen Grünzäsur wie auch in einem Vorranggebiet Regionaler Grünzug. Eine Bebauung würde gegen beide Ziele der Raumordnung verstoßen und auch ein Zielabweichungsverfahren hätte wenig Aussicht auf Erfolg, da Grundzüge der Planung berührt sind (Gliederung des Siedlungsbildes anstatt bandartige Entwicklung). Die Fläche wird deswegen nicht weiter verfolgt.
- d) Die Flächen „Traufwiesen“, „Au“ und die Darstellung von gewerblichen Bauflächen im Saiben werden in einem Beteiligungsverfahren im Laufe des Jahres 2016 diskutiert und ggf. in vorgeschlagener oder veränderter Form beschlossen.

### 3.2. Baustein „Sonderbauflächen im Siedlungsgefüge“

Der Baustein „Sonderbauflächen im Siedlungsgefüge“ (Anlage 1 der Vorlage 289/2015) wird mit folgenden Änderungen beschlossen:

- a) In der Rosentalstraße wird eine geplante Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel und eingeschränktes Gewerbe“ aufgenommen (0,7 ha). Dafür entfällt an selber Stelle die Darstellung einer Gewerblichen Baufläche. Derzeit befindet sich ein Bebauungsplan im Verfahren, der für die Ansiedlung eines Möbelmarktes dort ein Sondergebiet festsetzen soll. Ebenfalls auf der Fläche soll noch ein Bürogebäude errichtet werden. Die Änderung im Flächennutzungsplan trägt dieser Entwicklung Rechnung.
- b) Die Flächen „Rosenau“, „Steinberg“ und „Obere Sarchhalde“ werden in einem Beteiligungsverfahren im Laufe des Jahres 2016 diskutiert und ggf. in vorgeschlagener oder veränderter Form beschlossen.

### 3.3. Baustein „Infrastrukturen“

Der Baustein „Infrastrukturen“ (Anlage 2 der Vorlage 289/2015) wird mit folgender Änderung beschlossen:

- a) Wie vom Ortschaftsratsrat Hirschau beantragt, wird die Verschwenkung der Industriestraße in Hirschau ausgehend vom südlichen Ortsrand wie im Rahmenplan dargestellt hin zur L 371 als eine in Aussicht genommene Straßenplanung im Flächennutzungsplan vermerkt.

### 3.4. Baustein „Freiräume/ Landschaft“

Der Baustein „Freiräume/ Landschaft“ (Anlage 3 der Vorlage 289/2015) wird mit folgender Änderung beschlossen:

- a) Auf der Gemarkung Unterjesingen wird eine im Rahmenplan für die Erweiterung von Tennisplätzen nördlich des jetzigen Sportplatzes vorgesehene Fläche (0,5 ha) als Grün-

fläche-Sport aufgenommen.

- b) Der alte, aufgelassene Friedhof in Weilheim wird nicht mehr als Grünfläche dargestellt. Der Ortschaftsrat Weilheim hat die Vorstellung dort eine Alteneinrichtung mit Altenwohnen unterzubringen. Eine städtebauliche Zielsetzung sowie eine Alternativenprüfung wurden noch nicht erarbeitet. Zudem besteht bei Umsetzung der Nutzungsidee ein Konflikt mit denkmalpflegerischen Zielen. Die Fläche soll nun als gemischte Baufläche dargestellt werden, da hier noch verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten bestehen. Eine weitere Konkretisierung muss in weiteren Verfahren erarbeitet werden.
- c) Der bestehende Fußballplatz des TV Derendingen wird nicht mehr als Grünfläche sondern als geplante Wohnbaufläche dargestellt, um anzudeuten, dass es Überlegungen gibt den Platz zu verlegen und dort Wohnbauflächen zu entwickeln. Die Fläche soll als anzurechnende Fläche zusammen mit den Flächen im Saiben dem Nachbarschaftsverband gemeldet werden.

### 3.5. Komplettierung des Plans

- a) Im Flächennutzungsplan, Teilfläche Tübingen, werden, um § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB zu genügen, für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Näheres dazu ist in Anlage 6 ausgeführt, und die Flächen werden benannt.
- b) Im Flächennutzungsplan, Teilfläche Tübingen, werden, um § 5 Abs. 4 BauGB zu genügen, die Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts, wie Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und der Naturpark Schönbuch, nachrichtlich übernommen - ebenso denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen (Ensembles). Als Ensemble ist die Ortschaft Bebenhausen geschützt.

### 3.6. Berichtigungen des Flächennutzungsplans nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Um die Berichtigungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB in den Flächennutzungsplan zu überführen, werden die Änderungen durch Bebauungspläne der Innenentwicklung in die Fortschreibung eingearbeitet. Es handelt sich dabei um die unter 2.4. aufgeführten Bebauungspläne.

## 4. Lösungsvarianten

Die einzelnen Beschlussanträge können auch anders als von der Verwaltung vorgeschlagen entschieden werden. Ziel sollte jedoch sein, die zur Beratung anstehenden Bausteine möglichst weitgehend zu beschließen, um das formale Verfahren im Nachbarschaftsverband voranbringen zu können.