

## **Berichtsvorlage**

|                   |  |
|-------------------|--|
| zur Behandlung im | <b>Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung</b> |
| zur Kenntnis im   | <b>Ortschaftsrat Weilheim</b>                              |
| zur Kenntnis im   | <b>Ortsbeirat Derendingen</b>                              |
| zur Kenntnis im   | <b>Ortsbeirat Lustnau</b>                                  |
| zur Kenntnis im   | <b>Ortsbeirat Südstadt</b>                                 |

---

**Betreff:** **Neuaufstellung Flächennutzungsplan -  
Gewerbeflächenentwicklung und Entwicklung im  
Saiben**

Bezug: 15/2016

- 1 Entwicklung in der Au, Variante 1a/ 1b
  - 2 Entwicklung in der Au, Variante 2a/ 2b
  - 3 Entwicklung in der Au, Variante 3a/ 3b
  - 4 Entwicklung Traufwiesen
  - 5 Entwicklung im Saiben
  - 6 Entwicklung im Saiben - reduzierte Variante
  - 7 Aubrunnen Tübingen: Zustand der Wasserfassung und Prognose der Auswirkungen potenzieller Versiegelung im Einzugsgebiet - Kurzbericht
  - 8 Fortschreibung FNP Tübingen, 2. Teil Sonstige Entwicklungsflächen, Umweltfachbeiträge
  - 9 Zeitplan
- 

## **Zusammenfassung:**

Mittlerweile liegen der Verwaltung ausreichend Erkenntnisse vor, um für die Bereiche Au, Traufwiesen und Saiben Ausweisungs- und Abgrenzungsvorschläge für den Flächennutzungsplan-Entwurf vorlegen zu können. Sie sollen nun in die Diskussion mit den Gremien und der Öffentlichkeit eingebracht werden. Ziel der Verwaltung ist es, für die zukünftige Entwicklung Tübingens ausreichend Wohn-, Misch und Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen. Ergebnis der Diskussion und der anschließenden Beschlussfassung soll die Meldung geeigneter Flächen zur Einarbeitung in den Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbands Reutlingen-Tübingen sein.

## **Ziel:**

Unterrichtung der Gremien über die nächsten Schritte der Verwaltung für die Behandlung der noch offenen Punkte bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

## **Bericht:**

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

#### **1.1. Flächenbedarf für Gewerbe in Tübingen**

In der bisherigen Diskussion über gewerbliche Bauflächen im Baustein Gewerbe wurde angekündigt, dass für die Deckung des Bedarfs gewerblicher Bauflächen über den im Baustein aufgeführten Flächen noch weitere Flächen (Au, Traufwiesen, Saiben) diskutiert werden sollen. Mittlerweile liegen genug Erkenntnisse vor, um für die jeweiligen Bereiche Ausweisungs- und Abgrenzungsvorschläge für den Flächennutzungsplan-Entwurf vorlegen zu können.

In Tübingen besteht nur noch ein sehr begrenztes Angebot an Gewerbeflächen. Noch unbebaute Flächen sind oft deswegen nicht verfügbar, weil sie sich - häufig als Firmenerweiterungsflächen- in privater Hand befinden und derzeit nicht dem Markt zur Verfügung gestellt werden oder bereits vergeben sind. Darüber hinaus ist eine Entwicklung von ergänzenden Gewerbeflächen aufgrund der spezifischen umwelt- und naturschutzrechtlichen aber auch städtebaulich-topographischen Gesichtspunkte nur sehr eingeschränkt möglich. Das gewerbliche Innenentwicklungspotenzial ist punktuell gegeben, eine Umsetzung aber insgesamt als sehr unsicher einzuschätzen.

Bislang konnten in Tübingen fast alle Ansiedlungs- und Expansionswünsche bedient werden. Dies wird – eine gleichbleibende Entwicklung vorausgesetzt – in den nächsten Jahren voraussichtlich nicht mehr gelingen. Aus diesem Grund ist eine Diskussion über zusätzliche Flächenbereitstellung erforderlich.

Es wird überwiegend ein Angebot von kleineren bis mittleren Parzellen (bis zu 5.000 m<sup>2</sup>) nachgefragt.

#### **1.2. Flächenbedarf für Wohnen in Tübingen**

Eine neue Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes übertrifft für die Universitätsstadt Tübingen die Bevölkerungsprojektion des Nachbarschaftsverbandes. Für den gesamten Nachbarschaftsverband bestätigt sie das Ergebnis der Bevölkerungsprojektion, geht aber von einer anderen verbandsinternen Verteilung der Bevölkerungsentwicklung aus. Um keine Verfahrensverzögerung bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zu riskieren strebt die Universitätsstadt Tübingen derzeit keine Neuverhandlungen über die Flächenverteilung im Nachbarschaftsverband an. Wenn jedoch während der Laufzeit des Flächennutzungsplans ein Mehrbedarf an Wohnbauflächen gegenüber den im Nachbarschaftsverband verabredeten 62 ha absehbar werden sollte könnte der Flächennutzungsplan im Änderungsverfahren an den Bedarf über eine Plausibilitätsprüfung angepasst werden.

Anders als noch im letzten Jahrzehnt können durch Innenentwicklung nur noch kleinere Flä-

chenpotentiale für den Wohnungsbau entwickelt werden. Diese Flächenpotentiale decken den prognostizierten Bedarf bei weitem nicht mehr ab. Zur Deckung der Bedarfe sind im Flächennutzungsplan Flächenausweisungen vorzusehen.

### 1.3. Flächenentwicklung im Saiben

In der bisherigen Diskussion über neue Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen in den Bausteinen Wohnen und Gewerbe wurde die Entwicklung im Saiben ausgespart, weil die Rahmenbedingungen in diesem Bereich nicht genau bekannt bzw. erhoben waren und deswegen auch keine planerische Bearbeitung stattfinden konnte. Auch hierzu liegen mittlerweile genug Erkenntnisse vor, um eine Vorentwurfsplanung für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans vorlegen zu können.

Die schon im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes 1979 dargestellte geplante Wohnbaufläche „Saiben“ (20,5 ha) ist die letzte große Außenbereichsentwicklungsfläche in Tübingen. Für dieses Gebiet wurde in den 70er Jahren ein Wettbewerb durchgeführt, dessen Ergebnis die bis heute im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Form der Wohnbaufläche bestimmte. Dabei war eine von den anderen Siedlungsflächen isolierte Siedlung geplant. Eine Umsetzung dieser Planung wurde nicht weiter verfolgt und die landwirtschaftliche Nutzung ist erhalten geblieben. Nach nun bald 40 Jahren ist es notwendig die Planung zu überprüfen und anzupassen.

Ebenso war bisher eine gewerbliche Baufläche in Verlängerung des Bahnbetriebswerks im Saiben vorgesehen. Sie wurde aufgrund der bisher nicht vorhandenen Erschließung nicht entwickelt. Zwischenzeitlich war diese Fläche in der Planung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans für ein zweites Bahnbetriebswerk reserviert und wurde auch so in den Gremien vorgestellt. Der zukünftige Betreiber des sog. Stuttgarter Netzes im Schienennahverkehr, die Firma abellio, benötigt diesen Standort nicht. Eine anderweitige Nutzung kann daher geprüft werden.

## 2. Sachstand

### 2.1. Rahmenbedingungen für eine Entwicklung in der Au

#### 2.1.1. Sicherheit der Trinkwasserversorgung

Eine Planung für diesen Bereich muss vor allem die Sicherheit der Trinkwasserversorgung Tübingens im Blick haben. Zur Sicherheit der Trinkwasserversorgung sind folgende Punkte beachtlich:

- Neue, weitere Brunnen sind auf Tübinger Markung nicht mehr möglich, da es weder Bereiche gibt, die ergiebig genug sind (40 l/s) bzw. auch kein geeignetes Wasserschutzgebiet in der nötigen Fläche abgrenzbar wäre.

In den 1980er Jahren wurde der Brunnen Au zu Spitzenzeiten im Sommer je nach Bedarf mehrere Stunden am Tag zur Trinkwassergewinnung herangezogen. Damals betrug die Eigenwassermenge etwa 3 bis 3,5 Mio. m<sup>3</sup>/a; heutzutage werden etwa 950.000 m<sup>3</sup>/a aus den eigenen Gewinnungsanlagen gefördert. Schon damals wurde der Brunnen Au durch seine Lage „am Rande des Industriegebietes Süd“ als latent verunreinigungsgefährdet beurteilt. Das Geologische Landesamt wurde damals gebeten zu ermitteln, wie bei einer Aufgabe des Brunnens Au die verloren gehende Versorgungskapazität durch Neuerschließung oder Mehrförderung in den bestehenden Anlagen ausgeglichen werden

kann. Hier Auszüge aus der Stellungnahme des Geologischen Landesamtes vom 19.9.1988 (Aktenzeichen: 4763-225/88 TÜ):

*„... so erscheinen die Möglichkeiten einer weiteren Erschließung von Grundwasser zu Trinkwasserzwecken als sehr begrenzt“*

*„... ergibt sich daraus ein natürlicher Grundwasserabstrom von  $Q=25$  l/s. In dieser Größenordnung dürfte sich die auf Dauer gewinnbare Wassermenge im Bereich unterhalb des Hirschauer Wehres bis zur Hirschauer Straße bewegen. .... würde voraussichtlich der gesamte Ort Kilchberg in das zugehörige Wasserschutzgebiet fallen.“*

*„Der dicht neben dem Neckar liegende Brunnen Pfrondorf ... wurde mit dem Anschluss von Pfrondorf an die Bodensee-Wasserversorgung außer Betrieb genommen. Bei deren Ausfall kann der Stadtteil Pfrondorf kurzfristig über das frühere Pumpwerk versorgt werden. Eine zusätzliche Deckung des städtischen Spitzenbedarfs kommt aus Gründen der Wasserqualität und der Lage der Fassung unterhalb des Auslaufs der Kläranlage in den Neckar nicht in Frage.“*

Für die bestehenden Gewinnungsanlagen wurden vom Geologischen Landesamt jeweils Mehrfördermengen benannt, die später auch Bestandteil der wasserrechtlichen Genehmigungen wurden, die bis heute Bestand haben.<sup>1</sup>

- Die Trinkwasserversorgung Tübingens ist auch ohne den Brunnen Au zu jeder Zeit sichergestellt, denn laut Gutachten ist die Trinkwasserversorgung Tübingens auch bei Aufgabe des Brunnens Au und bei Totalausfall der Bodenseewasserversorgung mit eigenen Gewinnungsanlagen möglich. Hierfür ist die Voraussetzung, dass ein nötiger Lückenschluss zum Transport des Wassers zum Trinkwasserbehälter Sand hergestellt wird.

#### 2.1.2. Aufhebung des Wasserschutzgebietes Au

- Die Wasserschutzgebietsaufhebung würde ein wasserrechtliches Verfahren benötigen. Einer Aufhebung des WSG Au werden die Genehmigungsbehörden nur dann zustimmen, wenn basierend auf einer Prognose des Wasserbedarfs von Tübingen in der Zukunft sichergestellt ist, dass die Wasserversorgung Tübingens auch ohne den Brunnen Au sichergestellt ist.<sup>2</sup>
- Eine Aufhebung des WSG Au wäre nicht rückgängig zu machen, da das derzeitige WSG zwar Bestandsschutz genießt aber nach heutigen Standards aufgrund von Lage und Größe unzulänglich wäre. Eine Neuausweisung wäre somit nicht mehr abgrenzbar.
  - Der Brunnen Au könnte weiter betrieben werden, würde allerdings nicht mehr als Trinkwasserbrunnen für die regelmäßige Versorgung gelten. Um die Qualität des Grundwasserleiters trotzdem zukünftig keinen zusätzlichen Belastungen auszusetzen, könnten spezifische Auflagen für die Bebauung erlassen werden.
  - Für den Katastrophenfall, beispielsweise ein längerer Ausfall der Bodenseewasserversorgung bei gleichzeitigem Spitzenwasserverbrauch könnte vom Brunnen Au Wasser in die Wasserversorgung eingespeist werden - nach vorhergehender Prüfung der Wasserqualität und Genehmigung des Gesundheitsamtes.
  - Nach einem von den Stadtwerken in Auftrag gegebenen Gutachten würde das Wasserdargebot der Brunnens Au durch eine Bebauung des Gebietes lediglich geringfügig

---

<sup>1</sup> Obwohl nach dem höchsten Jahresbedarf in 1976 mit 6,4 Mio. m<sup>3</sup> der Bedarf in den Folgejahren stetig zurückging, wurden damals die Zusatzmengen noch als notwendig angesehen, weil eine Aufgabe des Brunnens Au geplant war.

<sup>2</sup> Nach gutachterlicher Einschätzung wird sich trotz weiterer Zunahme der Bevölkerung sich wegen der Abnahme des spezifischen Wasserverbrauchs der Jahresverbrauch der nächsten 15 bis 20 Jahre voraussichtlich in der jetzigen Größenordnung bewegen.

verringert werden. (siehe Anlage 7)

### 2.1.3. Sonstiges

- Es kann von nur geringen Auswirkungen für die Schutzgüter Pflanzen/ Tiere/ biologische Vielfalt ausgegangen werden (siehe Anlage 8).
- Das in der Nähe der Bahnstrecke gelegene Gebiet wurde im 2. Weltkrieg bombardiert, wie aus Luftbildern nachgewiesene Bombentrichter belegen. Es muss ggf. mit Kampfmittelrückständen gerechnet werden.

## 2.2. Rahmenbedingungen für eine Entwicklung in den Traufwiesen

### 2.2.1. Regionalplan

Im Regionalplan Neckar-Alb 2013 ist der Bereich als Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug und Bodenerhaltung ausgewiesen. Südlich angrenzend befindet sich ein Vorranggebiet Vorbeugender Hochwasserschutz und ein Vorbehaltsgebiet Erholung. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche derzeit Fläche für die Landwirtschaft.

### 2.2.2. Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan „Gewerbepark Neckaraue“

Die Traufwiesen sind Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Gewerbepark Neckaraue“. In diesem Bereich sind die Ausgleichsflächen für die Eingriffe im Gewerbegebietsteil des Bebauungsplanes festgesetzt. Der Bebauungsplan ist seit 1998 in Kraft, die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen musste bisher zurückgestellt werden, da eine geplante Ausgleichsmaßnahme an der Blaulach nicht funktioniert hätte und deswegen nicht angegangen wurde. Falls der Bereich jetzt nicht für eine Bebauung vorgesehen wird, würden dort geeignete Ausgleichsmaßnahmen geplant und umgesetzt werden. Bei einer Bebauung der Fläche müssten sowohl für die Eingriffe in der Neckaraue als auch zusätzlich für die Eingriffe in den Traufwiesen neue Flächen für Ausgleichsmaßnahmen gefunden werden.

### 2.2.3. Erschließung

Die Zufahrt über die Ausfahrt der B 27 ist voraussichtlich problematisch. Der Kreuzungsbereich Ausfahrt/ Zufahrt B 27 und die Zufahrt zum Gewerbegebiet müsste baulich neu angelegt und verkehrlich ertüchtigt gestaltet werden. Es bedarf dafür der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde (Regierungspräsidium Tübingen).

Die verkehrliche Erschließung im Gebiet kann nur durch eine sog. einhüftige Erschließung erfolgen, bei der die zu bauende Straße am Rande des Gebiets liegt. Die notwendigen Grundstückstiefen erlauben keine Erschließung durch eine mittig geführte Straße. Hierdurch entsteht ein hoher Erschließungsaufwand bei geringer zu nutzender Gewerbefläche.

Der notwendige Kanalanschluss kann nur mit einem erheblichen Aufwand im Gebiet verlegt werden. Der nächst gelegene Anschlusspunkt liegt auf Privatgelände auf Höhe der Fa. Hornbach und erfordert aufgrund der geringen Höhenlage ein Pumpwerk. Eine andere Möglichkeit wäre durch den Fahrbahndamm der B 27 hindurch in der Neckaraue an das Kanalnetz anzuschließen. Beide Lösungen sind sehr kostenaufwändig.

#### 2.2.4. Abstandsflächen

Die nutzbaren Gewerbeflächen sind über umfangreiche Vorschriften zu Abstandsflächen eingeschränkt:

- zur B 27: 20 m Bauverbotszone, im Bereich 20-40 m Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde erforderlich
- Erdkabel Strom 110 kV zum angrenzenden Umspannwerk: Schutzstreifen 10 m
- Gewässerrandstreifen Blaulach: mind. 5 m ab Böschungsoberkante
- Waldabstand: 30 m vom Waldrand

#### 2.2.5. Natur- und Umweltschutz

Bei einer Bebauung der Traufwiesen ist mit hohen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Grundwasser (die Traufwiesen liegen in der Zone IIIA des Wasserschutzgebietes Unteres Neckartal) zu rechnen (siehe Anlage 8). Es gelten Auflagen aus der Wasserschutzgebietsverordnung, die zwar das Bauen nicht verbieten, aber mit Auflagen versehen. Zudem wird der Gewässerrandstreifen der Blaulach beeinträchtigt. Weiterhin ist der Waldabstand zu beachten. Im Süden der potenziellen Fläche rückt der Wald sogar fast direkt an das Gebiet heran. Außerdem würden im Hinblick auf Wildtierkorridore weitere Flächeninanspruchnahmen in diesem Gebiet dazu führen, dass der Punkt erreicht wird, an dem die Funktion des Waldrandes als Ökoton (Saumbiotop oder Randbiotop) und als Leitlinie weitgehend degradiert wird bzw. ganz ausfällt. Das Betriebsgelände des benachbarten Baumarkts vereinheitlicht/unterbricht die Wald-Feld-Kante vollständig und entwertet diese als durchgängige Leitlinie nach Nordosten zum Naturschutzgebiet Blaulache, die Wald-Feld-Kante nach Südwesten jedoch ist als Leitlinie im Bereich der geplanten Fläche bis zur Schinderklinge weiterhin funktional.

#### 2.3. Rahmenbedingungen für eine Entwicklung im Saiben

Eine Planung für diesen Bereich muss vielen Anforderungen gerecht werden. Sie muss dabei u. a. die Lärmimmissionen aus dem Bahnbetriebswerk, die Anforderungen aus dem Hochwasserschutz und die Kaltluftströme für Teile Derendingens und der Südstadt berücksichtigen. Die Erschließbarkeit der potenziellen Bauflächen ist bei der Untersuchung der Optionen mit zu berücksichtigen, eine Ausformung und Konkretisierung erfolgt in den nachgelagerten Bebauungsplänen.

##### 2.3.1. Hochwasser

Der westlich vom Saiben gelegene sehr stark anthropogen veränderte Landgraben überschwemmt größere Teile des Saiben bei einem  $HQ_{100}$ . Die Höhe der Überschwemmung beträgt allerdings nur wenige Zentimeter. Renaturierungsmaßnahmen mit einer Aufweitung des Bachbetts können neben der Verbesserung der Gewässerökologie und der freiräumlichen Qualität die Voraussetzung zur Bebauung des Gebiets schaffen. Die Wasserrechtsbehörde muss jedoch einer solchen Maßnahme zustimmen.

##### 2.3.2. Grünzäsur im Regionalplan

Im westlichen Bereich des Saibens – im Bereich Unteres Feld (Weilheim) bzw. Letten (Derendingen) - befindet sich im Dreieck Gärtnerei Stefan, Landgraben und bisher dargestellter gewerblicher Baufläche eine Regionale Grünzäsur, die Derendingen von Weilheim trennt. Zwischen dem Landgraben und dem Gewerbegebiet Schelmen befindet sich zudem ein Re-

gionaler Grünzug – Vorbehaltsgebiet.

### 2.3.3. Naturschutz/ Artenschutz (siehe Anlage 8)

Auswirkungen hoher Art sind in diesem Bereich zu erwarten. Es sind Biotoptypen hoher Bedeutung betroffen (Magerwiesen (FFH-Lebensraumtyp), naturnaher Abschnitt des Mühlbachs). Außerdem sind bedeutende Tierarten vorhanden (Feldlerche (Rote Liste Baden-Württemberg, gefährdete Art), Dorngrasmücke (Art der Vorwarnliste), potenzielle Zauneidechsenhabitate (Art der Vorwarnliste, streng geschützt)). Da sich der Untersuchungsbe- reich im Laufe der Planung verändert hat, ist ein neuer Umweltfachbeitrag in Auftrag gegeben worden, der auf Grundlage der nun vorgeschlagenen Planung (siehe 3.3.) auch den Bereich Lange Wiesen (westlich des Saiben) einbezieht.

### 2.3.4. Umweltbelange

- Im Saiben befindet sich ein Grundwasserleiter mit sehr hoher Bedeutung. Dies schließt jedoch eine Bebauung nicht aus. Bei einer Bebauung ist aber darauf zu achten, dass zum einen die Versiegelung von Flächen auf ein Mindestmaß beschränkt bzw. Regenwasser versickert wird und zum anderen der Grundwasserleiter vor Verunreinigungen geschützt wird.
- Eine Kaltluftströmung weht im Gebiet zu Beginn der Nacht aus Südost (Steinlachtal), später in der Nacht aus Südwest (Neckartal). Die siedlungsklimatische Bedeutung der Flächen für die westliche Südstadt nimmt von Südosten nach Nordwesten zu und erreicht am Rande des Bahnbetriebswerks ihr Maximum. Deswegen kommt vor allem der nordwestlichen Begrenzung einer Bebauung im Saiben eine herausragende Bedeutung zu. Eine Bebauung des Bereichs am Nordrand von Derendingen nahe an der Bahnlinie hat dagegen keine dynamischen Auswirkungen über diesen Bereich hinaus. Allerdings sind dort Platzierung, Anordnung und Höhenentwicklung der Gebäude in strömungstechnischer Sicht zu optimieren, um Durchlüftungsdefiziten innerhalb des Bereichs vorzubeugen. Eine mehrfache Durchlüftung des Areals bei Windrichtungen aus Südwest sollte sicher gestellt sein.
- Zum Thema Lärm gibt es noch keine Gutachten.
- Es sind Bombentrichter nahe dem Bahnbetriebswerk, südöstlich von ihm, nachgewiesen. Eine Altlast (Auffüllung) befindet sich südlich des Bahnbetriebswerks unter einem kartierten Biotop. Sie greift südöstlich davon etwas aus dem Biotop hinaus.

### 2.3.5. Verkehrliche Erschließung

Die Insellage erfordert umfangreiche Überlegungen zur Erschließung, um einerseits das Gebiet zuverlässig erschließen und andererseits die zu erwartenden Verkehrsströme gleichmäßig auf die Umgebung verteilen zu können. Es bestehen prinzipiell drei Möglichkeiten:

- Von Osten: Unterführung an der Konrad-Adenauer-Straße/ Wilhelm-Keil-Straße
- Von Norden: Überführung der B 28a und der Bahnlinie nach Horb
- Von Süden: von der K 6900 (Derendingen-Weilheim) zwischen Friedhof und Gärtnerei Stefan

### 2.3.6. Sonstiges

- Im Westen quert eine Hochspannungsleitung das Gebiet. Darunter darf nicht gebaut werden und die nötigen Abstände zur Leitungstrasse sind einzuhalten. Pläne für eine Erdverkabelung, die ein näheres Heranrücken an die Trasse erlauben, sind nicht bekannt.

- Der nordwestliche Ortsrand von Derendingen ist kulturhistorisch bedeutsam und sollte als solcher erhalten werden.

### **3. Vorschlag der Verwaltung**

#### **3.1. Bebauung der Au**

Das im Stadtgefüge als unbebaute Fläche erkennbare Gebiet grenzt im Westen und Osten an andere Gewerbegebiete an (Güterbahnhof, Au-Ost) und wird im Norden durch Bahnflächen (Umladestation) begrenzt. Die Fläche wird bereits heute durch die Eisenbahnstraße erschlossen. Vorliegende Gutachten haben aufgezeigt, dass eine Bebauung des Gebiets möglich wäre. Die Schüttung des Brunnens würde sich nur geringfügig verringern, da das Einzugsgebiet des Brunnens sich größtenteils außerhalb des Wasserschutzgebietes befindet. Wenn das Gebiet bebaut würde, könnte der Brunnen nicht mehr als regulärer Trinkwasserbrunnen betrieben werden, da das Wasserschutzgebiet aufgehoben werden müsste. Es würde dann vorgesehen, ihn als Brunnen für außergewöhnliche Betriebssituationen zu nutzen.

Die Verwaltung hat drei Varianten für eine mögliche Bebauung geprüft:

##### Au - Variante 1a/1b

In einer maximalen Variante (1a) wird südlich der Brunnenstube eine Grünfläche, z. B. für Sportanlagen, vorgesehen, die als wohnortnahe Angebote für das Französische Viertel und das Quartier Güterbahnhof von großer Bedeutung sind. Dafür sind die nötigen Wegeverbindungen zu schaffen. Im Westen ist eine größere Fläche für die Ansiedlung eines größeren Betriebs vorgesehen. Sie wird direkt von der Eisenbahnstraße aus erschlossen. In der verbleibenden Fläche sind gut nutzbare Gewerbegrundstücke mit unterschiedlicher Größe (1.500-5.000 m<sup>2</sup>) realisierbar. Für die Erschließung der Gewerbeflächen wird eine Stichstraße von der Eisenbahnstraße aus benötigt. In dieser Variante können ca. 8 ha gewerbliche Flächen angeboten werden. Ggf. können nach der Verlegung der B 27 im Zuge des Baus des Schindhaubasistunnels südlich des Bereiches noch weitere gewerbliche Flächen generiert werden (Variante 1b). (siehe Anlage 1)

##### Au – Variante 2a/2b

In einer mittleren Variante (2a) werden südlich der Brunnenstube eine Grünfläche als Parkanlage und westlich davon eine Sportfläche vorgesehen. Beide Flächen sind wie in Variante 1 wohnortnahe Angebote für die umliegenden Quartiere. Es sind entlang der Eisenbahnstraße und entlang einer Verbindungsstraße zwischen Eisenbahnstraße und B 28 gewerbliche Bauflächen vorgesehen. In dieser Variante können ca. 5,4 ha gewerbliche Flächen angeboten werden. Ggf. können nach der Verlegung der B 27 im Zuge des Baus des Schindhaubasistunnels südlich des Bereiches noch weitere Grünflächen (z. B. für Trial auf dem Abraumhügel) entstehen (Variante 2b). (siehe Anlage 2)

##### Au – Variante 3a/3b

In einer weitgehend den Bestand erhaltenden Variante (3a) würde nur der oben angesprochene Zwickel als Arrondierung der benachbarten Fläche gewerblich genutzt (ca. 0,5 ha). Das Wäldchen in Zone I des Wasserschutzgebietes könnte erhalten bleiben. Die bisher als Acker genutzte Fläche der Zone II würde als Sportfläche genutzt – mit der Option der Erweiterung nach Verlegung der B 27, wie in Variante 2 beschrieben (Variante 3b). (siehe Anlage 3)

### 3.2. Bebauung der Traufwiesen (siehe Anlage 4)

Über eine noch zu klärende Anbindung an das Verkehrsnetz werden die Grundstücke über eine am südöstlichen Rand verlaufende Straße erschlossen. Die Erschließung erfolgt einhüftig, d. h. die Straße erschließt nur auf einer Seite Grundstücke. Die notwendigen Grundstückstiefen und erforderlichen verschiedenen Abstandsflächen erlauben keine Erschließung durch eine mittig geführte Straße. Es können ca. 4,5 ha Bruttobauland und je nach Abstand zur B 27 zwischen 2,3 bis 2,7 ha Nettobauland realisiert werden. Die restlichen Flächen werden für die Straße, den Gewässerrandstreifen und Grünflächen benötigt. Ein vorhandenes Leitungsrecht für das Strom-Erdkabel und ein evtl. noch einzurichtendes Leitungsrecht für den Kanal sind zu berücksichtigen und wären nicht überbaubar. Noch zu klären sind die möglichen Auswirkungen eines HQ<sub>100</sub> der Blaulach. Es gibt keine Hochwassergefahrenkarte für die Blaulach. Ein HQ<sub>100</sub> der Blaulach muss noch berechnet werden, um für die Traufwiesen Aussagen über die Bebaubarkeit machen zu können.

### 3.3. Planungen im Saiben (siehe Anlage 5)

#### 3.3.1. Verlegung und Renaturierung des Landgrabens

Angesichts der Tatsache, dass ein HQ<sub>100</sub> des Landgrabens die Bebauung des Saibens insgesamt sehr erschwert oder gar unmöglich machen könnte, müssen diese Fragestellung und die erarbeiteten Lösungsansätze mit den zuständigen Fachbehörden im weiteren Verfahren als erstes abgeklärt werden. Über eine Renaturierung des Bachlaufs mit der Anlage eines Gewässerbetts, das breit genug ist, dass der Landgraben wieder ein natürliches Fließverhalten annehmen kann (Mäandrieren, Ausbildung von Kolken etc.) lässt sich nicht nur eine ökologische Aufwertung des Gewässers und eine freiräumliche Aufwertung erreichen, sondern durch eine dementsprechende Ausbildung eine Hochwasserfreilegung des Bereichs Saiben bzw. des Bereichs Lange Wiesen/ Schelmen. Mit dieser Maßnahme besteht gleichzeitig die Chance einer Verlegung des Landgrabens nach Osten, womit zusammenhängende Flächen für eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets Schelmen gewonnen werden können.

Sinnvollerweise ist die Renaturierung des Landgrabens bis zu seiner Mündung in den Neckar vorzusehen, so dass wieder eine Durchgängigkeit für den Landgraben gegeben ist. Diese ökologisch sinnvolle Maßnahme könnte vom Land gefördert werden. Außerdem könnte dies auch als Ausgleichsmaßnahme für den baulichen Eingriff im Saiben dienen.

#### 3.3.2. Bebauung des Saibens (Wohnnutzung, Mischnutzung)

Eine Bebauung des Saibens für Wohn- und Mischnutzung soll den Flächenbedarf für die Entwicklung der Gesamtstadt decken. Im Saiben kann ein neuer Stadtteil entstehen, der mit seiner Bebauung einen lebendigen, nutzungsgemischten Quartierscharakter haben kann. Neben Wohnnutzung würden auch andere Nutzungen (Dienstleistungen, Einzelhandel, nicht störendes Gewerbe) dort Platz finden. Es ist vorstellbar dies in 2 Bauabschnitten ([1], [2]) zu realisieren. Die verkehrliche Erschließung sollte für Bauabschnitt [1] von Osten, durch eine Unterführung von der Konrad-Adenauer-Straße/ Wilhelm-Keil-Straße erfolgen. Sinnvoll wäre eine zusätzliche untergeordnete Erschließung von Derendingen aus für den Notfall. Mit dem Bauabschnitt [2] wäre es zweckmäßig eine weitere Erschließung, eine Straße von Süden, von der K 6900 (Derendingen-Weilheim) zwischen Friedhof und Gärtnerei Stefan hindurch, an das Gebiet heranzuführen.

Vorstellbar sind zwei weitere kleinere Flächen direkt im Anschluss an der nordwestlichen

Ortslage ([3], [4]). In diesen Bereichen würde eine geringere städtebauliche Dichte als in den Bereichen [1] und [2] realisiert werden. Im Bereich [3] ist daran gedacht einen Schulstandort als Erweiterung der Ludwig-Krapf-Schule zu etablieren. Die verkehrliche Erschließung dieser Flächen könnte direkt von Derendingen aus erfolgen. Es ist nicht daran gedacht, die Bebauung des neuen Quartiers Saiben mit den dörflichen, bestehenden Gebieten Derendingens über Straßen zu verbinden. Damit soll ausgeschlossen werden, dass die Ortslage von Derendingen mit Verkehren aus dem Saiben belastet wird.

Bei der späteren Umsetzung in Bebauungsplänen ist besonders darauf zu achten, dass durch die Anordnung und Dimensionierung der Bebauung die Bildung eines eigenständigen Quartiers möglich ist. Eine Zäsur zu Derendingen sollte erkennbar bleiben, um einen Übergang zwischen dem urbanen Quartier und dem Ort zu schaffen.

Die vorgeschlagene Ausweisung entspricht in ihrem Ausmaß im Wesentlichen der Ausweisung im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan.

### 3.3.3. Gewerbliche Nutzung des Saibens und der Langen Wiesen

Durch eine Verlegung und Renaturierung des Landgrabens nach Osten würden östlich des Gewerbegebiets Schelmen in den sog. Langen Wiesen Flächen gewonnen werden, die für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stünden. Sie würden das Gewerbegebiet Schelmen ergänzen und könnten auch von dort aus erschlossen werden. Eine Entwicklung in zwei Bauabschnitten ([1], [2]) ist denkbar. In Abschnitt [2] befindet sich eine Biogas-Anlage, die in die Planung mit einbezogen werden müsste.

Durch die Renaturierung des Landgrabens und Ausweisung von zusätzlichen gewerblichen Flächen in Ergänzung des Gewerbegebiets Schelmen werden weitere gute landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden. Aussagen zur zeitlichen Flächeninanspruchnahme sowie zur liegenschaftlichen Neuordnung zu treffen sind zwar nicht primäre Aufgabe der vorbereitenden Bauleitplanung, diese Voraussetzungen zur Umsetzung der Planungsabsicht aber frühzeitig mit den Landnutzern zu erarbeiten ist ein wichtiger Planungsbaustein für die Verwaltung.

Im bisherigen Flächennutzungsplan war im Saiben eine gewerbliche Baufläche in Verlängerung des Bahnbetriebswerks vorgesehen. Zwischenzeitlich war diese Fläche in der Planung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans für ein zweites Bahnbetriebswerk reserviert. Mittlerweile hat sich herausgestellt, dass dieser Standort nicht benötigt wird. Die Verwaltung schlägt deshalb vor für den größeren Teil der vorgeschlagenen Fläche von einer Darstellung als Sonderbaufläche „Infrastruktur ÖPNV“ abzusehen und, wie seinerzeit schon vorgesehen, dort eine gewerbliche Baufläche [3] darzustellen. Es verbleiben im Anschluss an das Bahnbetriebswerk weiterhin noch Flächen, auf denen Infrastrukturanlagen für den ÖPNV gebaut werden können. Die verkehrliche Erschließung dieser Fläche stellt eine große Herausforderung dar. Die vorhandene Anbindung des Bahnbetriebswerks an die B 28a über den Bahnübergang ist nicht dafür ausgelegt und die Anbindung des Gewerbegebiets über den Bahnübergang würde keine Genehmigung erlangen.

### 3.3.4. Reduzierte bauliche Entwicklung im Saiben

Die Verwaltung hat in einer Variante den Bereich ohne die Wohnbauflächen [3] + [4] und ohne die Gewerbefläche [3] dargestellt (siehe Anlage 6). Eine Entwicklung im Saiben ist auch ohne diese Bereiche denkbar. Dies hätte folgende Konsequenzen:

- Wird auf die Gebiete für Wohnnutzung [3] und [4] verzichtet, hat Derendingen dort keine eigenen Entwicklungsmöglichkeiten mehr. Es bleibt jedoch der kulturhistorisch bedeutsame Ortsrand von Derendingen erhalten.
- Wird auf die Gewerbefläche [3] verzichtet, gibt es für die fernere Zukunft weniger Optionen für die Entwicklung von Gewerbeflächen. Es ist allerdings nicht geklärt, ob diese Fläche überhaupt jemals wirtschaftlich erschlossen werden kann.

### 3.3.5. Freiflächen im Saiben

Aus klimatischen und landschaftsplanerischen Gründen, wie auch aus Gründen des Immissions- und des Hochwasserschutzes sind Flächen im Saiben von Bebauung frei zu halten bzw. sollen aufgewertet werden. Das Entwicklungskonzept berücksichtigt dies, indem

- zwischen der geplanten Wohn- und Mischbebauung und dem Bahnbetriebswerk bzw. der geplanten Sonderbaufläche „Infrastruktur ÖPNV“ und der geplanten gewerblichen Baufläche [3] ein Grünkorridor verbleibt. Somit wird den klimatischen, landschaftsplanerischen und immissionsschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen. Der Bereich ist für die Kaltluftzufuhr in die Südstadt der wichtigste im Saiben, dem Biotopverbund wird unter Einbeziehung des erhalten geblieben kartierten Biotop ausreichend Raum gelassen und der gewonnene Abstand zwischen Wohnbebauung und gewerblichen Nutzungen mindert immissionsschutzrechtliche Probleme (z. B. Lärm) ab.
- im Gewinn Egert am Mühlbach nördlich des Kinderhauses Alte Mühle in Derendingen die Fläche von Bebauung freigehalten wird. Dieser Bereich wird bei einem HQ<sub>100</sub> des Mühlbachs überschwemmt. Hier können wohnungsnahe Grünflächen entstehen.
- eine Grünzäsur zwischen Weilheim und Derendingen/ Saiben verbleibt. Sie liegt jedoch nicht exakt an der Stelle, wo sie der Regionalplan ausweist. Ob eine Änderung des Regionalplans hierfür notwendig wird, ist noch mit dem Regionalverband zu klären..
- der Landgraben renaturiert und seine Hochwasserproblematik entschärft wird. Durch die Verbreiterung des Gewässerbetts werden beide Ziele erreicht (siehe auch 3.3.1.).

### 3.3.6. Anbindung der Baugebiete im Saiben an außerhalb gelegene Infrastrukturen

Wegen der Lage des Saibens – umgrenzt von zwei Bahnlinien dazu Grünzäsur im Westen – und der geschlossenen, dörflichen Siedlungsstruktur Derendingens sind die Möglichkeiten für eine Erschließung des Gebietes für den Kfz-Verkehr beschränkt. Umso wichtiger ist es für Fußgänger und Radfahrer gute Anbindungen zu schaffen, die es z. B. ermöglichen außerhalb gelegene Infrastrukturen zu nutzen, ohne dass Wegstrecken bzw. Wegelängen zu lang werden. Deswegen werden sowohl in den Freiflächen als auch zur Ortslage Derendingens hin für Fußgänger und Radfahrer Wege angelegt, die direktere Anbindungen erlauben. Auch ist die Erreichbarkeit der vorhandenen Sport- und Bewegungsflächen für Fußgänger und Radfahrer sicher zu stellen. In Richtung der Weilheimer Wiesen ist im Bereich der geplanten Grünzäsur bereits eine Unterführung unter der B 28a geplant.

### 3.3.7. Noch zu klärende Sachverhalte im Saiben

Insbesondere noch folgende Punkte zu klären:

- Abklärung mit der Wasserrechtsbehörde über Machbarkeit der Verlegung/ Renaturierung Landgraben
- Klärung mit dem Regionalverband über die Verlegung der regionalen Grünzäsur
- Weitere Präzisierung der Optionen einer verkehrlichen Erschließung

#### 4. **Lösungsvarianten**

Lösungsvarianten zu den einzelnen Bauflächen und Nutzungsarten werden unter 3.1.-3.3. dargestellt.

Die Verwaltung sieht im Hinblick auf die Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen keine anderen grundsätzlichen Lösungsvarianten als die in der Vorlage vorgestellten Flächen. Ein Verzicht auf die Entwicklung der Flächen hätte folgende Konsequenzen:

- Würde sowohl in der Au, in den Traufwiesen als auch in den Langen Wiesen darauf verzichtet werden Gewerbeflächen auszuweisen, käme Tübingen in den nächsten Jahren in die Situation keine gut geeigneten und attraktiven Gewerbeflächen mehr anbieten zu können. Dies birgt die Gefahr, dass ansässige Betriebe, die Erweiterungsflächen in Tübingen suchen, abwandern müssen.
- Würde auf die Ausweisung der Gebiete für Wohn- und Mischnutzung am Standort Saiben verzichtet werden, könnten die Tübinger Bedarfe zur Schaffung von Wohnraum im nächsten Jahrzehnt nicht mehr gedeckt werden, die Entwicklung der Universitätsstadt wäre damit sehr eingeschränkt. Alternative Standorte stehen aufgrund von Restriktionen nicht in Aussicht. Die kontinuierlichen Bemühungen bei der Innenentwicklung können dies nicht im erforderlichen Maß ausgleichen.

#### 5. **Vorgehen der Verwaltung**

##### 5.1. Ziele

Die Verwaltung beabsichtigt für die oben angesprochenen Bereiche die dargestellten Planungsvarianten mit den Gremien und der interessierten Öffentlichkeit zu diskutieren, um mit den Ergebnissen der Diskussion in eine spätere Beschlussfassung gehen zu können.

Außerdem will die Verwaltung im April einen „Blick in die Werkstatt“ zu den Planungen zum UKT (Steinberg/ Sarchhalde) und zur Entwicklung der Universität (Rosenau/ Ebenhalde) geben. Diese Planungsüberlegungen sollen danach auch mit der interessierten Öffentlichkeit diskutiert werden.

Die Ergebnisse der Beratungen/ Diskussionen sollen in den weiteren Planungsprozess zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans einfließen. Sie sind in abstrahierender Form Bestandteil der Frühzeitigen Beteiligung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans.

##### 5.2. Zeitplan (siehe auch Anlage 9)

###### Frühzeitige Beteiligung des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen

Im Frühjahr 2017 wird vom Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen die frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Die Verwaltung beabsichtigt neben der Planaufgabe in zwei Öffentlichkeitsveranstaltungen den Vorentwurf zusammen mit dem vom Nachbarschaftsverband beauftragten Büro (Kling Consult) vorzustellen. Sie wird dazu die schon geplanten Veranstaltungen zu den oben genannten Themen nutzen. Im Anschluss wird sie eine Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung verfassen, die nach Vorlauf in den Ortschafts- und Ortsbeiräten vor der Sommerpause beschlossen werden soll.

#### Gewerbeflächenentwicklung/ Entwicklung im Saiben

In einer gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung am 20.03.2017 zusammen mit den betroffenen Ortschafts- und Ortsbeiräten (Weilheim, Lustnau, Derendingen, Südstadt) werden die Planungsüberlegungen vorgestellt, jedoch nicht beschlossen. Vielmehr will die Verwaltung anschließend mit den Bürgerinnen und Bürgern in einer Öffentlichkeitsveranstaltung im Mai die Vorschläge diskutieren, um anschließend die Planung zusammen mit dem Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung in die Beratung der Gremien zu geben. Geplant ist, in der Sitzung des Gemeinderats vor der Sommerpause den Beschluss zu fassen. Das Ergebnis wird dann dem Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans übergeben. Er wird dies dann für die Auslegung des Planwerks in den Entwurf einarbeiten.

#### UKT/ Universität

In der Sitzung des Ausschusses für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung am 24.04.2017 soll eine Vorlage „Blick in die Werkstatt“ über den aktuellen Stand informieren. Zu diesem Tagesordnungspunkt werden auch die betroffenen Ortschafts- und Ortsbeiräte (Hagelloch, Nordstadt, Weststadt) eingeladen. Diese Informationen werden anschließend mit den Bürgerinnen und Bürgern in einer Öffentlichkeitsveranstaltung diskutiert. Ebenfalls wird noch einmal die Kommission mit UKT und Universität tagen. Eine Beschlussfassung ist für den November geplant.

## **6. Anlagen**

- 1 Entwicklung in der Au – Variante 1a und Variante 1b (nach Verlegung B 27)
- 2 Entwicklung in der Au – Variante 2a und Variante 2b (nach Verlegung B 27)
- 3 Entwicklung in der Au – Variante 3a und Variante 3b (nach Verlegung B 27)
- 4 Entwicklung Traufwiesen
- 5 Entwicklung im Saiben
- 6 Entwicklung im Saiben – reduzierte Variante
- 7 Aubrunnen Tübingen: Zustand der Wasserfassung und Prognose der Auswirkungen potenzieller Versiegelungen im Einzugsgebiet – Kurzbericht
- 8 Fortschreibung FNP Tübingen, 2. Teil Sonstige Entwicklungsflächen, Umweltfachbeiträge
- 9 Zeitplan