

## Beschlussvorlage

zur Vorberatung im	<b>Ortschaftsrat Hagelloch</b>
zur Vorberatung im	<b>Ortschaftsrat Weilheim</b>
zur Vorberatung im	<b>Ortschaftsrat Kilchberg</b>
zur Kenntnis im	<b>Ortschaftsrat Pfrondorf</b>
zur Kenntnis im	<b>Ortsbeirat Südstadt</b>
zur Vorberatung im	<b>Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung</b>
zur Behandlung im	<b>Gemeinderat</b>

---

<b>Betreff:</b>	<b>Neuaufstellung Flächennutzungsplan; Beschluss von</b>
	<b>Änderungen für den Entwurf; Ergebnisse Vorberatungen</b>
Bezug:	397/2018
Anlagen: 3	1 Veränderte Darstellung gegenüber Vorlage 397/2018 - Hagelloch und Pfrondorf 2 Vorschlag für ein neues Baugebiet am östlichen Ortsrand von Kilchberg 3 Neues Baugebiet "Nüßle" - Weilheim

---

## Beschlussantrag:

Der Beschlussantrag aus Vorlage 397/2018 wird wie folgt geändert bzw. ergänzt:

1. Punkt 6 bei Nr. 3 des Beschlussantrags in Vorlage 397/2018 (Verkleinerung der geplanten Sportflächen an der Schönbuchhalle, Pfrondorf) wird gestrichen, ebenso der Änderungspunkt 41 in Anlage 2 der Vorlage 397/2018. Die Stellungnahme der Verwaltung zu diesem Punkt in Anlage 1 zu Vorlage 397/2018 wird dementsprechend geändert.
2. Die geplante Wohnbaufläche Entringer Straße in Hagelloch wird im Entwurf der Neuaufstellung nicht mehr dargestellt.
3. In Weilheim wird eine neue ca. 1,0 ha große Wohnbaufläche „Nüßle“ am Krokusweg dargestellt.

## Ziel:

Änderung einiger der in Vorlage 397/2018 behandelten Punkte aufgrund der Vorberatungen in den Ortschaftsräten, sowie aufgrund eines Gespräches mit Regierungspräsidium und Regionalverband

## **Begründung:**

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

Mit Vorlage 397/2018 hat die Verwaltung die von ihr vorgeschlagenen Änderungen für den Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans vorgestellt. Die Vorlage wurde mittlerweile in allen Ortschaftsräten und Ortsbeiräten vorberaten. Hierzu gab es Änderungsanträge aus Kilchberg, Weilheim und Pfrondorf.

In der Vorlage 397/2018 wurden zu drei Bereichen raumordnerische Hemmnisse benannt, die sich aus der Auswertung der Stellungnahmen zum Vorentwurf ergaben. Mittlerweile fand ein Gespräch mit dem Regierungspräsidium Tübingen und dem Regionalverband Neckar-Alb statt, in dem die drei Punkte besprochen wurden.

### **2. Sachstand**

#### **2.1. Änderungsanträge aus den Ortschaften**

##### **2.1.1. Kilchberg**

Der Ortschaftsrat hat in seiner Sitzung am 12.12.2018 der Vorlage 397/2018 einstimmig zugestimmt, jedoch unter der Voraussetzung, dass die Aufnahme des östlichen Ortsrands (wie schon im Rahmenplan 2006 als Möglichkeit vorgesehen) als Baugebiet in den Flächennutzungsplan als Gebiet zur Wohnbebauung erfolgt.

Hintergrund sind die schwierigen Grundstücksverhandlungen mit einer Eigentümergemeinschaft im Bereich „Hinterwiese“, die ebenso Grundstücke im „Mittleren Gewand“ besitzt. Von daher wäre der östliche Ortsrand, in dem die Stadt selbst Eigentümerin eines großen Grundstückes ist, eventuell die einzig mögliche Erweiterung für Wohnbebauung in Kilchberg.

##### **2.1.2. Weilheim**

Der Ortschaftsrat Weilheim hat in seiner Sitzung am 22.01.2019 die Beschlussfassung zur Vorlage 397/2018 vertagt und hat vorab zu einer Beschlussfassung um die Klärung von Differenzen gebeten. Folgende Differenzen zu Vorlage 397/2018 einschließlich Anlage 1 wurden vom OSR benannt (Kursive Darstellung: Zitat aus Schreiben Ortschaftsrat vom 23.01.2019):

#### **1) Erweiterung Wohnbauflächen**

*Der Gemeinderat hat den Antrag des Ortschaftsrats zu einer bedauerlicherweise nachträglich eingebrachten zusätzlichen Aufnahme einer Wohnfläche im Rahmen der Diskussion und Beschlussfassung um Gewerbeflächen nicht aufgegriffen. Der Ortschaftsrat hält an seinem Antrag fest und erwartet die Behandlung dieses Antrages im jetzt anstehenden Beschluss zum Entwurf des Flächennutzungsplans nach Vorlage 397/2018.*

#### **Begründung**

- 1. Sollte die Verwirklichung des im FNP 1979 vorgesehenen Gebiets "Hinter den Gärten" am Denkmalschutz scheitern (siehe oben), hätte Weilheim keine Fläche im neuen Flächennutzungsplan.*

2. *Die Verwirklichung des Gebiets (siehe 1.) war für den Zeitraum der vergangenen 25 Jahre vorgesehen. Die neue vorgesehene Fläche ist für den Zeitraum bis 2045 (Geltungsdauer des neuen FNP) angedacht.*
3. *In das zwischen K 6900 - Landgraben - Derendinger Weg und bisherigem Wohngebiet "Krokusweg" vorgesehene neue Wohngebiet könnten am Rande eventuelle Renaturierung- bzw. Hochwasserschutzmaßnahmen vorgesehen oder freigehalten werden.*

## 2) Nahversorgung

zu Seite 1 Anlage 1 Raumordnung

*Der Real-Markt Weilheim muss wegen seiner Bedeutung für die Grund- und Nahversorgung nicht nur für Weilheim, sondern auch für das Neckartal (Bühl/Kilchberg/Hirschau) erhalten bleiben und nicht nur als Bestandsschutz.*

## 3) Pferdehaltung in Nachbarschaft zu Baugebiet „Hinter den Gärten“

zu Seite 9 Anlage 1 (RPT) Belange der Landwirtschaft - Tübingen-Weilheim  
und Seite 20 Anlage 1(LRA)

*Die Stellungnahme der Stadtverwaltung zu den Bedenken beider Behörden, dass die Pferdehaltung an dieser Stelle entfallen würde, ist derzeit noch nicht überprüft.*

## 4) Etterweg beim Baugebiet „Hinter den Gärten“

zu Seite 28 Anlage 1(LDA) Tübingen-Weilheim, Entwicklungsflächen Wohnen....  
und Seite 30 Anlage 1 Mittelalterarchäologie

*Die Stellungnahme der Verwaltung ist im 1.Satz vollkommen richtig. Es kann nicht sein, dass jetzt ein "Etterweg" als Kulturdenkmal nach § 2 DSchG entstanden ist und dieser Einwand im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erneut zu Verzögerungen oder gar einer Ablehnung des Wohngebiets "Hinter den Gärten" führen könnte. Kann man es sich leisten, dass man über 3,5 Mio. für den Ankauf von Flächen ausgegeben hat, deren Verwirklichung in Frage gestellt wird, obwohl im Flächennutzungsplan seit 1979 nichts davon zu hören war. Der Einwand des LDA muss mit Entschiedenheit zurückgewiesen werden.*

## 5) Projekt Historischer Friedhof

zu Seite 29 Anlage 1(LDA) "Friedhof"

*Hier wäre der 2. Satz der Stellungnahme der Verwaltung zu Seite 28 anzubringen und nicht nur das Wort "Kenntnisnahme".*

### 2.1.3. Pfrondorf

Der Ortschaftsrat fasste in seiner Sitzung am 30.01.2019 einstimmig folgenden Empfehlungsbeschluss:

Der Änderungspunkt Ziffer 41 [Verkleinerung der geplanten Sportflächen an der Schönbuchhalle, Pfrondorf] wird abgelehnt, da die bauliche Entwicklung des Ortes Sportflächen in diesem Umfang erforderlich machen wird. Für das abgezweigte Areal des Regenrücklaufbeckens wird die Verwaltung gebeten, Ersatzflächen zur Verfügung zu stellen. Eine Verkleinerung der Sportflächen ist daher nicht möglich.

## 2.2. Raumordnerische Hemmnisse

Wie in Vorlage 397/2018 unter 3.3.1. ausgeführt hat die Verwaltung mit dem Regierungspräsidium Tübingen und dem Regionalverband Neckar-Alb Gespräche geführt, mit dem Ziel die raumordnerischen Bedenken auszuräumen oder Verfahren wie z. B. Änderung des Regionalplans, Zielabweichungsverfahren zu erörtern. Folgende Ergebnisse:

- Wohnbaufläche Entringer Straße, Hagelloch

Die Fläche liegt innerhalb eines Vorranggebietes für die Landwirtschaft (Widerspruch zu einem Ziel der Raumordnung). Die Entringer Straße ist als Grenze definiert. Eine Ausnahme würde eine Präzedenz für andere ähnlich gelagerte Fälle bedeuten und wird deshalb abgelehnt. Dies ist übereinstimmende Meinung von Regionalverband und Regierungspräsidium.

- Erweiterung des Gewerbegebiets Schelmen

Es gibt im Regionalplan eine Grünzäsur (Ziel der Raumordnung) östlich des bestehenden Gewerbegebiets Schelmen. Sie erstreckt sich von der K 6900 bis zur B 28 und liegt in der geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets. Eine von der Stadtverwaltung vorgeschlagene zweckerhaltende Verschiebung der Grünzäsur nach Osten verbunden mit einer Verlegung und Renaturierung des Landgrabens findet Zustimmung. Es wird eine Verbesserung der Situation vor Ort erwartet.

Die Verlegung der Grünzäsur müsste in die anstehende Regionalplan-Änderung aufgenommen werden. Wenn bis zum abschließenden Planbeschluss der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans die Regionalplan-Änderung nicht genehmigt ist, würde dieser Bereich vorerst von der Genehmigung ausgenommen werden.

- Natursteinpark Schindhau

Es bestehen zwei Alternativen:

1. Verlegung des Betriebs auf die Schießbahn, wie im Vorentwurf des FNP vorgesehen.
2. Beibehaltung des jetzigen Standorts.

zu 1.:

Für die Verlegung müsste in seiner Endabstimmung das Regierungspräsidium die denkmalpflegerischen Bedenken hintan stellen. Außerdem müsste entweder der Regionale Grünzug (Vorranggebiet) an dieser Stelle entfallen oder nachgewiesen werden, dass die Erfüllung des Ziels der Regionalplan-Ausweisung durch den Natursteinpark nicht verhindert wird und es sich um einen atypischen Einzelfall handelt.

zu 2.:

Dargestellt im Flächennutzungsplan würde eine Sonderbaufläche-Natursteinpark, die die Ausstellungsfläche umfasst. Dafür wäre eine Sicherung des Betriebs unter Auflagen nötig. Außerdem müsste entweder der Regionale Grünzug und das Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (beides Vorranggebiete) an dieser Stelle entfallen oder nachgewiesen werden, dass die Erfüllung der Ziele der Regionalplan-Ausweisung durch den Natursteinpark nicht verhindert werden und es sich um einen atypischen Einzelfall handelt.

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

#### **3.1. Änderungsanträge aus den Ortschaften**

##### **3.1.1. Kilchberg**

Der Antrag des Ortschaftsrats am östlichen Ortsrand von Kilchberg zwischen L 370 und Weilheimer Straße ein neues Baugebiet vorzusehen soll zu diesem Zeitpunkt nicht aufgegriffen werden. Die Erwerbsverhandlungen zum Baugebiet „Hinterwiese“ sind zwar mit einigen Eigentümern ins Stocken geraten, derzeit ist aber noch nicht absehbar, ob hierdurch die städtebauliche Entwicklung verhindert wird. Sollte es sich über die Zeit jedoch herausstellen, dass eine Entwicklung zeitlich nicht absehbar ist wäre über ein Änderungsverfahren möglich, eine neue Fläche für Kilchberg darzustellen. Dafür wären die vom OSR vorgeschlagene Fläche und weitere Optionen zu prüfen.

##### **3.1.2. Weilheim**

###### **1) Erweiterung Wohnbauflächen**

Die Verwaltung folgt dem Ansinnen des Ortschaftsrats und schlägt vor, im Gewann „Nüßle“ am teilausgebauten Krokusweg einen ca. 1,0 ha großen Streifen zwischen K 6900 und Ginssterstraße als Wohnbaufläche darzustellen (siehe Anlage 3). Es kommt so zu einer Arrondierung des Ortsrands, die bereits vorhandene Erschließung kann mit genutzt werden. Es verbleibt dabei noch genügend Raum für eine Renaturierung des Landgrabens sowie für eine ortsangepasste grüne Siedlungsrandausbildung.

###### **2) Nahversorgung**

Die Sicherung der Grund- und Nahversorgung für Weilheim und die Neckartalgemeinden ist Ziel der Verwaltung und wird derzeit bei der Erarbeitung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts bearbeitet. Dabei ist zu beachten, dass im Regionalplan der Standort nicht als Standort für großflächigen Einzelhandel aufgenommen wurde, da er den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung nicht entspricht. Der Real-Markt genießt Bestandsschutz.

###### **3) Pferdehaltung in Nachbarschaft zu Neubaugebiet „Hinter den Gärten“**

Bezüglich der Weiterexistenz der Pferdehaltung südlich des Baugebiets wird die Stellungnahme, wie folgt, geändert: Es ist im weiteren Verfahren, d. h. im Bebauungsplan, zu klären, wie planerisch auf die Immissionen der Pferdehaltung reagiert wird.

###### **4) Etterweg beim Baugebiet „Hinter den Gärten“**

Die Verwaltung sieht kein Entwicklungshemmnis aufgrund des zu erhaltenden peripher im Baugebiet liegenden Etterwegs. Der Erhalt des Etterwegs selbst wird im Bebauungsplan strukturell gesichert und im Rahmen des Verfahrens mit dem Denkmalamt abgestimmt.

###### **5) Projekt Historischer Friedhof**

Es wird keine Ergänzung der Stellungnahme für erforderlich gehalten.

### 3.1.3. Pfrondorf

Der Bedarf von Sportflächen an dieser Stelle wurde mit dem Bevölkerungswachstum Pfrondorfs und dem Bedarf durch die Verlagerung der bisherigen Sportflächen am Höhberg hierher abgeglichen. Es erschien eine Verkleinerung der Fläche möglich. Miteingerechnet wurde der Flächenbedarf des Regenüberlaufbeckens, so dass hierfür kein Flächenausgleich geschaffen werden muss. Das von der Landwirtschaftsverwaltung angemeldete Problem mit dem Reiterhof bleibt bestehen, egal ob nun die Darstellung etwas zurückgenommen wird oder nicht. Mit Aufstellung eines Bebauungsplanes muss dieser Belang berücksichtigt werden und eine Lösung gefunden werden. Der Bebauungsplan wird erst in einigen Jahren aufgestellt werden. Somit besteht die Chance einer für diesen Zeitpunkt dann praktikablen Lösung anstatt einer vorsorglichen Lösung, wie von der Verwaltung ursprünglich vorgeschlagen. Damit ändert sich vorerst nichts an der Darstellung des Vorentwurfs und der Änderungspunkt (Nr. 6 des Beschlussantrags in Vorlage 397/2018) kann entfallen.

### 3.2. Raumordnerische Hemmnisse

- Wohnbaufläche Entringer Straße, Hagelloch  
Aufgrund des Ergebnisses der Besprechung mit Regierungspräsidium und Regionalverband wird die Fläche aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf herausgenommen. Der Beschlussantrag wird dementsprechend ergänzt. Nicht betroffen ist die gemischte Baufläche südlich davon, die für ein etwaiges Altenwohnprojekt vorgehalten wird.
- Erweiterung des Gewerbegebiets Schelmen  
Aufgrund des Ergebnisses der Besprechung mit Regierungspräsidium und Regionalverband wird die Darstellung der Erweiterung des Gewerbegebietes Schelmen als gewerbliche Baufläche, wie mit Vorlage 427/2017 beschlossen, aufrechterhalten.
- Natursteinpark Schindhau  
Zur Zukunft des Natursteinparks Schindhau gibt es derzeit noch mehrere Varianten. Deshalb erfolgt vorerst keine Änderung der Darstellung im Entwurf.

## 4. Lösungsvarianten

Die Lösungsvarianten zu den einzelnen Punkten sind dort beschrieben.