

## Beschlussvorlage

zur Kenntnis im	<b>Ortsbeirat Südstadt</b>
zur Vorberatung im	<b>Ortsbeirat Lustnau</b>
zur Vorberatung im	<b>Ortsbeirat Derendingen</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>

---

<b>Betreff:</b>	<b>Neuaufstellung Flächennutzungsplan - Gewerbeflächenentwicklung</b>
Bezug:	110/2017, 506a/2017, 231e/2017, 329, 329b/2017, 329c/2017 und 329d/2017
Anlagen: 4	1 Entwicklung Schelmen - Schelmen groß 2 Entwicklung Schelmen - Schelmen mittel 3 Entwicklung Schelmen - Schelmen klein 4 Entwicklung Traufwiesen

---

## Beschlussantrag:

Im Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbands Reutlingen-Tübingen, Teilfläche Tübingen, wird als geplante gewerbliche Baufläche die Fläche „Erweiterung Schelmen“ mit einer Größe von ca. 10 ha im Gewann Lange Wiesen/ Hochwiesen auf der Gemarkung Derendingen dargestellt. Zugunsten dieser Fläche wird in den Bereichen Au, Kiesäcker und Traufwiesen auf eine Darstellung gewerblicher Bauflächen zugunsten von Freiflächen verzichtet.

## Ziel:

Information des Gemeinderats über den Umgang der Verwaltung mit dem Ergebnis der repräsentativen Befragung zur Aufnahme von Gewerbeflächen in den Flächennutzungsplan und als Konsequenz daraus die Beschlussfassung für die Darstellung von geplanten gewerblichen Bauflächen im Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbands Reutlingen-Tübingen auf Grundlage des Grundsatzbeschlusses zur Gewerbeflächenentwicklung vom Oktober 2017.

## **Begründung:**

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

Mit den Vorlagen 110/2017 und 329/2017 wurde im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung und im Gemeinderat die Entwicklung von weiteren Gewerbeflächen diskutiert. Dies führte letztendlich zu einem Grundsatzbeschluss für die Aufnahme weiterer 10 ha gewerblicher Baufläche in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Zur sicheren Einschätzung der Akzeptanz der Ausweisungsvorschläge wurde eine repräsentative Befragung von 5.000 Einwohnerinnen und Einwohnern der Universitätsstadt Tübingen durchgeführt. Das Ergebnis liegt nun vor und kann zur Entscheidungsfindung beitragen.

### **2. Sachstand**

Bei der Behandlung der Vorlage 329/2017 wurde auf Grundlage der Entwürfe in Vorlage 110/2017 über weitere in die Darstellungen des Flächennutzungsplans aufzunehmende gewerbliche Bauflächen diskutiert. Die Verwaltung hatte hierzu Entwürfe für eine Bebauung des Wasserschutzgebietes Au, der Traufwiesen, der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets Schelmen und der Kiesäcker gemacht. Darüber, wo die im Grundsatzbeschluss beschlossenen 10 ha weiterer gewerblicher Bauflächen dargestellt werden sollen, wurde noch nicht entschieden. Nachdem nun die Ergebnisse der Bürgerbefragung vorliegen, bei der sich 46 % der Befragten für und 54 % gegen eine Bebauung der Au ausgesprochen haben, will die Verwaltung eine Bebauung der Au nicht weiterverfolgen. Es ist somit zu klären, wo die beschlossenen 10 ha gewerbliche Baufläche dargestellt werden soll.

Hierzu gilt es, neben dem Ergebnis der Bürgerbefragung, auch die Beschlüsse von Gremien der betroffenen Ortschaft Weilheim bzw. des Stadtteils Derendingen miteinzubeziehen. Bei der Bewertung der möglichen Darstellungsflächen sind als Kriterien die Eignung als Gewerbefläche, städtebauliche Auswirkungen, Erschließungsaufwand und Wirtschaftlichkeit genau so zu berücksichtigen wie Umweltauswirkungen und zeitnahe Umsetzbarkeit.

#### **2.1. Die Ergebnisse der Beratungen in Weilheim und in Derendingen**

Der Ortschaftsrat Weilheim hat als Ergebnis seiner Beratungen zu den Vorlagen 110/2017 und 329/2017 in Vorlage 329d/2017 Anträge zum Thema Gewerbeflächenentwicklung formuliert:

1. Bei der bestehenden Biogasanlage im Bereich östlich des Gewerbegebiets Schelmen sollte eine Fläche für die Aussiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebs aus der Ortslage Weilheim vorgehalten werden.
2. Die verkehrliche Erschließung des neuen Gewerbegebiets sollte durch einen Zusammenschluss eines Abzweigs von der K 6900 in Höhe des jetzigen Landgrabens und der Erschließung des bestehenden Gewerbegebiets direkt von der L 370 erfolgen, ohne den Bereich Weilheimer Kneiple zu tangieren.
3. Die in Frage kommenden Bereiche für die Darstellung weiterer gewerblicher Bauflächen Au<sup>1</sup>, Schelmen und Kiesäcker müssen gegeneinander abgewogen werden. Die Ausweitung des Gewerbegebiets Schelmen über den jetzigen Landgraben hinaus sollte nur im äußersten Notfall erfolgen.

---

<sup>1</sup> Aufgrund des Ergebnisses der repräsentativen Befragung fällt die Au als Gewerbefläche aus.

Ein weiterer Antrag zur Entwicklung eines weiteren Wohngebiets südlich der K 6900 ist hier nicht Thema.

Der Ortsbeirat Derendingen hat bei der Behandlung der Vorlage 110/2017 dazu empfohlen:

- Die Gewerbefläche Kiesäcker ersatzlos zu streichen.
- Die Erweiterung des Gewerbegebiets Schelmen nur zu akzeptieren, wenn Bedarf besteht.

## 2.2. Planerische Überlegungen zu den noch in Frage kommenden Bereichen

Die einzelnen Bereiche sind in den Vorlagen 110/2017 und 329/2017 beschrieben und bewertet. Im Folgenden wird ausgeführt, wie nun konkret die Darstellung im Flächennutzungsplan aussehen müsste, wollte man diese Bereiche als gewerbliche Bauflächen im Sinne des Grundsatzbeschlusses aufnehmen.

Alle Ausweisungsvorschläge betreffen Flächen, die aufgrund einer hohen Bodenqualität für die Landwirtschaft von Bedeutung sind.

- Schelmen groß (ca. 10 ha) (siehe Anlage 1)

Um dort 10 ha gewerbliche Baufläche zu gewinnen, muss der Landgraben nach Osten verlegt werden. Dabei wird er renaturiert und bekommt ein breiteres Bett, um damit die Hochwassergefahr zu bannen. Der Landgraben würde den Übergang von Baufläche zu landwirtschaftlicher Fläche bilden. Das Gebiet endet im Norden auf Höhe der bestehenden Biogasanlage. Nördlich von ihr werden Flächen für die mögliche Aus-/Ansiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebs planerisch vorgehalten. D. h., es bleibt dort die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft. Die verkehrliche Erschließung kann zugleich über eine Einfahrt direkt von der K 6900 gleich hinter der Brücke über den Landgraben und von der Alten Landstraße (L 230) erfolgen.

- Schelmen mittelgroß (6,5 ha) (siehe Anlage 2)

Dieser Vorschlag kann nur in Kombination mit einer anderen Fläche die 10 ha erreichen. Im Grunde genommen gelten die gleichen Überlegungen wie beim „Schelmen groß“, nur dass das Gebiet nicht soweit nach Osten und Norden ausgreift.

- Schelmen klein (3,5 ha) (siehe Anlage 3)

Auch dieser Vorschlag kann nur in Kombination mit einer anderen Fläche die 10 ha erreichen. Im Grunde genommen gelten die gleichen Überlegungen wie bei „Schelmen mittelgroß“, nur dass das Gebiet noch weniger nach Osten ausgreift. Die Lage des heutigen Landgrabens bliebe weitgehend erhalten.

- Kiesäcker (3,5 ha) (siehe Anlage 2+3)

Dieser Vorschlag kann nur in Kombination mit einer anderen Fläche die 10 ha erreichen. Es bestehen Einschränkungen und Unsicherheiten bei der Erschließung. Auch evtl. negative klimatische Auswirkungen auf den Bereich Saiben wären zu bedenken. Die Ausformung der Kiesäcker beruht im Großen und Ganzen auf der Darstellung im bereits gültigen Flächennutzungsplan.

- Traufwiesen (4,5 ha) (siehe Anlage 4)

Dieser Vorschlag kann nur in Kombination mit einer anderen Fläche die 10 ha erreichen. Bei einer Realisierung dieser Fläche ist zu beachten, dass aufgrund der vielen schon beschriebenen Randbedingungen Planungsunsicherheiten und Einschränkungen in Kauf genommen werden müssten, sowie die nutzbaren Gewerbeflächen stark reduziert sind.

### 2.3. Bewertung von Kombinationen mehrerer Teilflächen

Da außer dem Vorschlag „Schelmen groß“ keine der Vorschläge die 10 ha auch nur annähernd erreicht, sind Kombinationen von Vorschlägen nötig, die hier bewertet werden:

- Schelmen mittelgroß + Traufwiesen

Da die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen in den Traufwiesen trotz der Verfügbarkeit der Grundstücke insgesamt aus städtebaulichen, verkehrlichen, ökologischen und wirtschaftlichen Gründen kritisch bewertet wird, wird die Kombination als wenig sinnvoll betrachtet.

- Schelmen mittelgroß + Kiesäcker

Diese Kombination würde den gleichen Erholungs- und Landschaftsraum betreffen. Voraussetzung für die Realisierung dieser Kombination ist jedoch die Klärung der Erschließungssituation. Die städtebaulichen Wirkungen der Kombination von zwei Gewerbeentwicklungen auf den gleichen Landschaftsraum müssen negativ bewertet werden. Die eingeschränkte Nutzbarkeit von Gewerbeflächen im Bereich Kiesäcker kann im Zusammenspiel mit vielfältig nutzbaren Gewerbeflächen im Vorschlag „Schelmen mittelgroß“ zwar grundsätzlich vertreten werden. Im Vergleich zum Vorschlag „Schelmen groß“ wird sie aber nachteiliger bewertet. Dies liegt vor allem an der ungeklärten Erschließung.

- Schelmen klein + Kiesäcker + Traufwiesen

Diese Kombination hat den entscheidenden Nachteil, dass sie gleich zwei kritische Flächen (Kiesäcker, Traufwiesen) beinhaltet. Die Realisierungsunsicherheit von zwei der drei Teilflächen führt zu einer schlechten Bewertung dieser Kombination.

### 3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt daher vor, mit dem Vorschlag „Schelmen groß“ die im Grundsatzbeschluss Gewerbeflächenentwicklung beschlossenen zusätzlichen 10 ha gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan darzustellen. Eine Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes Schelmen um 10 ha hat die besten Voraussetzungen um einerseits ein attraktives Angebot von Gewerbeflächen zu schaffen und andererseits die Auswirkungen für Stadt sowie für Natur und Landschaft vertretbar zu halten. Die alternativ angesprochenen Kombinationen von mehreren kleineren Flächen bergen viele Risiken bei der Realisierung.

Dies hat aber auch die Konsequenz, dass der Landgraben nach Osten verlegt werden muss, er dabei renaturiert wird und ein breiteres Bett bekommt. Das Gebiet endet im Norden auf Höhe der bestehenden Biogasanlage. Zudem muss mit dem Regionalverband Neckar-Alb verhandelt werden, inwieweit die Regionale Grünzäsur, die hier betroffen ist, etwas nach Osten verlegt werden kann. Vorgespräche dazu haben schon stattgefunden. Der Regional-

verband bereitet im Moment im Rahmen einer Studie zur Gewerbeflächenentwicklung die Grundlagen für Änderungen des Regionalplans vor.

Parallel wird die Verwaltung dennoch prüfen, wie eine Erschließung der Fläche Kiesacker gelingen könnte, um ggfs. auf diese Variante zurückgreifen zu können. Hierzu wurde mit der Deutschen Bahn schon Kontakt aufgenommen.

Gemäß des Beschlusses des Gemeinderats zu Punkt 1 der Vorlage 329b/2017 wird eine Neubauflächenentwicklung jedoch erst erfolgen, wenn in innerstädtischen Gewerbegebieten nachverdichtet wird und dadurch zusätzliche Gewerbeflächen geschaffen wurden, die einem Landschaftsverbrauch von 3 ha entsprechen. Ein kontinuierliches Eintreten der Verwaltung für eine gewerbliche Innenentwicklung erfolgt zudem regelhaft.

#### **4. Lösungsvariante**

- Schelmen mittelgroß + Kiesacker

Von den unter 2.3. angesprochenen Kombinationen erscheint diese grundsätzlich möglich. Es gibt hier jedoch größere Bedenken wegen der ungeklärten Erschließung und der durch eine gleichzeitige Entwicklung der Bereiche Saiben und Schelmen großen Belastung des Raums zwischen Derendingen und Weilheim. Es gäbe bei dieser Variante keine klare Zäsur mehr zwischen den Teilorten. Auch würde eine Bebauung des Bereiches einen negativen Einfluss auf die klimatische Situation im Saiben haben, da Kaltluftströme aus dem Bereich zwischen Neckar und B 28 abgeschnitten würden. Im Falle einer Inanspruchnahme gilt auch hier für eine Entwicklung die Vorbedingung der Nachverdichtung in innerstädtischen Gewerbegebieten.