

Beschlussvorlage

zur Kenntnis im	Ortsbeirat Lustnau
zur Kenntnis im	Ortsbeirat Stadtmitte
zur Kenntnis im	Ortsbeirat Weststadt
zur Vorberatung im	Ortschaftsrat Hagelloch
zur Vorberatung im	Ortschaftsrat Kilchberg
zur Kenntnis im	Ortschaftsrat Pfrondorf
zur Vorberatung im	Ortschaftsrat Weilheim
zur Vorberatung im	Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung
zur Behandlung im	Gemeinderat

Betreff:	Neuaufstellung Flächennutzungsplan - Nachmeldung von Änderungen in Darstellungen für die Auslegung
Bezug:	Vorlagen 397/2018 und 397a/2018
Anlagen:	1 Liste Änderungen zur Auslegung der Neuaufstellung Flächennutzungsplan 2 Vorher-Nacher-Pläne

Beschlussantrag:

1. Die in Anlage 1 aufgelisteten Änderungen in den Darstellungen werden dem Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen übersandt und sollen in den Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) übernommen werden. Insofern sie nicht unter 2. als Beschlussantrag aufgeführt sind, beruhen sie auf schon gefassten Beschlüssen des Gemeinderats, wie im Einzelnen beim Sachstand ausgeführt.
2. Für folgende Änderungen, die dem Nachbarschaftsverband gemeldet werden sollen, liegen bisher keine Beschlüsse des Gemeinderats zugrunde und werden nunmehr beschlossen:
 1. Umwandlung von Sonderbaufläche Verbrauchermarkt in geplante gewerbliche Baufläche und in Bahnfläche im Bereich Neckarweg, Weilheim
 2. Rücknahme von an den Nachbarschaftsverband gemeldeter geplanter Wohnbaufläche im Bereich Hinterwiese, Kilchberg

3. Zurücknehmen einer Wohnbaufläche zugunsten von Fläche für die Landwirtschaft im Bereich Erdenbrunnen, Hagelloch

Finanzielle Auswirkungen

Es sind allein durch die Änderung von Darstellungen im Flächennutzungsplan keine direkten finanziellen Auswirkungen zu erwarten.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Für den Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, der im Herbst 2023 vom Nachbarschaftsverband beschlossen und anschließend ausgelegt werden soll, müssen nötige Änderungen, die sich seit der Beschlussfassung der Vorlagen 397 und 397a/2018 ergeben haben, dem Nachbarschaftsverband gemeldet werden. Um im Herbst 2023 den Beschluss fassen zu können, müssen bis spätestens Anfang 2023 die Änderungen beschlossen sein. Anschließend werden vom Planungsbüro die Unterlagen für den Entwurf vorbereitet.

2. Sachstand

Nachdem es in Reutlingen gelungen ist, eine Verständigung über die Darstellung von geplanten Flächen für den Wohnbedarf zu erzielen, der den Vorgaben der Übereinkunft des Nachbarschaftsverbandes mit dem Regierungspräsidium entspricht, kann als nächster Schritt die Auslegung des Entwurfs der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erfolgen. Es haben sich jedoch in Tübingen seit dem Jahr 2018 einige noch zu ändernde Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP) ergeben, die in den Entwurf eingearbeitet werden sollen. Die bisher bekannten Änderungspunkte sind unter 3. aufgeführt.

Der konkrete Flächenbedarf für die Erweiterung der Universität im Bereich Morgenstelle/ Rosenau ist derzeit noch zusammen mit VBA und Universität in Erarbeitung. Der Rahmenplanentwurf soll dem Gemeinderat zusammen mit der FNP-Darstellung im März 2023 vorgelegt werden. Diese Teilfläche wird dem Nachbarschaftsverband dann nachgemeldet.

3. Vorschlag der Verwaltung

Folgende Änderungen sollen in den Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eingearbeitet werden und werden nach Beschluss des Gemeinderats (siehe Beschlussantrag) an den Nachbarschaftsverband gemeldet:

1. Neckarweg (real), Weilheim

In diesem Bereich soll mit der Aufstellung eines Bebauungsplans zwischen Alte Landstraße, L 370 und der im Bau befindlichen B 28 u.a. die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen ermöglicht werden. Dafür müssen bisher als Sonderbaufläche „Verbrauchermarkt“ dargestellte Flächen in gewerbliche Bauflächen umgewandelt werden. Außerdem ist an der Bahnlinie ein Haltepunkt der Regionalstadtbahn geplant.

Diese Fläche soll von Sonderbaufläche in Fläche für Bahnanlagen umgewandelt werden.

2. Hinterwiese, Kilchberg

Bei der geplanten Wohnbaufläche Hinterwiese in Kilchberg wird der Teil südlich der Lescherstraße aus der Planung herausgenommen. Hierdurch wird das Ziel verfolgt, den Belangen der Denkmalpflege in Bezug auf die Freihaltung von Sichtbeziehungen auf das Kilchberger Schloss Rechnung zu tragen.

3. Erdenbrunnen, Hagelloch

Die Darstellung der Wohnbaufläche in diesem Bereich (Bogentorstraße) soll auf den heutigen Ortsrand zurückgenommen werden, d. h. auf den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB. Damit wird die bisherige Darstellung korrigiert. An dieser Stelle soll keine weitere Entwicklung über den Ortsrand hinaus stattfinden.

Folgende Punkte haben schon eine vom Gemeinderat beschlossene Grundlage (Rahmenplan, Bebauungsplan, andere Satzungen, Grundsatzbeschlüsse, Baugenehmigungen) und müssen nicht noch einmal beschlossen werden:

4. Gesamtanlage Altstadt

In der Satzung über die Gesamtanlage „Altstadt Tübingen“ nach § 19 des Denkmalschutzgesetzes vom 14. November 2019 wird die Altstadt Tübingens als Gesamtanlage unter Denkmalschutz gestellt. Die Umgrenzung der Gesamtanlage wird als Ensemble, das dem Denkmalschutz unterliegt, als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

5. Solarpark Au

Der mittlerweile als Satzung beschlossene Bebauungsplan zum Solarpark Au (Vorlage 218/2022) wird, wie in der 142. FNP-Änderung (rechtswirksam seit 15.07.2022) dargestellt, in den Entwurf der Neuaufstellung übernommen (Sonderbaufläche Solarpark, Grünfläche – Freizeit, Grünfläche – Kleingärten). Außerdem werden als redaktionelle Änderungen eine verbleibende kleine Restfläche zwischen Geltungsbereich der FNP-Änderung und der Eisenbahnstraße von Fläche für die Landwirtschaft in Grünfläche und der Bereich zwischen der Eisenbahnstraße und der gewerblichen Bebauung im Westen von gewerblicher Baufläche ebenfalls in Grünfläche umgewandelt (analog Bebauungsplan Güterbahnhof).

6. Aischbach

Im Bebauungsplan Aischbach soll in der südwestlichen Ecke des Gebiets im Bereich der ehemaligen Flüchtlingsunterkunft die Sonderform „Robustes Wohnen“ entstehen, sowie Flächen für wohnverträgliches Gewerbe geschaffen werden (Vorlage 302/2021). Analog dazu wird in der 145. FNP-Änderung der FNP geändert. Die Änderung wird in den Entwurf der Neuaufstellung übernommen (Gemischte Baufläche).

7. Südbad, Weilheimer Wiesen

In der von der Stadt und den Stadtwerken beschlossenen Bäderkonzeption wurde die Erstellung eines neuen Hallenbad Süd am Freibad vorgeschlagen. Die genaue Verortung ist noch nicht geschehen. Sobald dies erfolgt ist, wird der Standort dem Nachbarschaftsverband nachgemeldet, damit dieser noch Eingang in den Entwurf findet.

8. Äulehöfe, Lustnau

Der ursprünglich gänzlich als gemischte Baufläche dargestellte Bereich wird analog des

Bebauungsplans „Queck-Areal“ in gemischte Baufläche, Grünfläche und Wohnbaufläche aufgeteilt (Vorlage 64/2022).

9. Photovoltaikanlage Anschlussstelle Lustnau/Hornbach B 27

Die sogenannten „Anschlussohren“ der B 27 im Bereich Hornbach sind mit Photovoltaikanlagen belegt. Das nördliche „Ohr“ ist bislang als Verkehrsfläche dargestellt. Diese Fläche soll analog dem Bebauungsplan „Neckaraue“ als Grünfläche und zusätzlich mit dem Einschrieb „EE“ für erneuerbare Energien dargestellt werden. Auf der Grünfläche im südlichen Ohr soll der Einschrieb „EE“ ebenfalls ergänzt werden.

10. Solarpark Traufwiesen

Aufgrund des sich im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes „Traufwiesen“ (Vorlage 173/2022) soll der Bereich anlog zu der sich im Verfahren befindlichen 147. FNP-Änderung als Sonderbaufläche Solarpark dargestellt werden.

11. Raunswiesen, Derendingen

Die Darstellung geplante gewerbliche Baufläche im Vorentwurf wird im Entwurf auf geplante Sonderbaufläche „Parkhaus“ geändert. Sie entspricht damit der Festsetzung im mittlerweile beschlossenen Bebauungsplan.

12. Strüttele/Weiher, Pfrondorf

Aufgrund des Grundsatzbeschlusses zum überarbeiteten städtebaulichen Entwurf in Vorlage 228/2021 wird in diesem Bereich anlog zu der sich im Verfahren befindlichen 144. FNP-Änderung zusätzlich eine gemischte Baufläche dargestellt.

Die einzelnen Änderungen sind tabellarisch in Anlage 1 und als Plandarstellung in Anlage 2 aufgeführt.

4. Lösungsvarianten

Würden diese Beschlüsse und Planungen nicht dem Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen übermittelt werden, damit sie in den Entwurf und ggf. später in den beschlossenen Flächennutzungsplan übernommen werden, wäre in diesen Fällen die Grundlage für verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne) durch die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) nicht gegeben, und sie könnten nicht, wie geplant, vollzogen werden.

5. Klimarelevanz

Belastbare Aussagen zur Klimarelevanz können auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) nicht gemacht werden. Dies wird erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) möglich sein, da erst hier konkrete Festsetzungen zu Art und Weise einer möglichen Bebauung formuliert werden.