

## **Beschlussvorlage**

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

---

**Betreff:** **Grundsatzbeschluss Gewerbeflächenentwicklung**

**Bezug:** 231a-d/2017, 110/2017, 15/2016

**Anlagen: 7**

- 1: Gebiet Au
- 2: Bereiche Schelmen und Kiesäcker
- 3: Bereich Traufwiesen
- 4: Auszug aus Umweltfachbeitrag zum FNP Tübingen
- 5: Umweltfachbeitrag zum FNP Tübingen - Alternativenprüfung Saiben/Lange Wiesen
- 6: Steckbrief Kiesäcker
- 7: Steckbrief Lange Wiesen (Erweiterung Schelmen)

---

## **Beschlussantrag:**

1. Zusätzlich zu den im Baustein Gewerbe (Anlage 4 zur Vorlage 15/2016) aufgeführten und im Vorentwurf des Flächennutzungsplans dargestellten Flächen, sollen weitere 10 ha gewerbliche Baufläche in den Entwurf des Flächennutzungsplans aufgenommen werden.
2. Bei der beabsichtigten repräsentativen Befragung zur Aufnahme des Wasserschutzgebiets Au-Brunnen oder einer Fläche im Schelmen als geplante gewerbliche Baufläche in den Entwurf des Flächennutzungsplans sollen drei Optionen zur Ausweisung der 10 ha gewerblichen Bauflächen vorgeschlagen werden:
  - A. Gebiet Au + Kiesäcker
  - B. Gebiet Au + Erweiterung des Gewerbegebiets Schelmen bis etwa zum heutigen Landgraben
  - C. Erweiterung des Gewerbegebiets Schelmen über den heutigen Landgraben hinaus

**Ziel:**

Grundsatzbeschluss über die Aufnahme von weiteren 10 ha gewerblicher Baufläche in den Entwurf des Flächennutzungsplans und Vorstellung von Standortalternativen zu deren Verortung in Vorbereitung der Durchführung einer Bürgerbefragung.

**Begründung:**

**1. Anlass / Problemstellung**

In seiner Sitzung am 25.07.2017 hat der Gemeinderat mit der Beratung der Vorlage 231d/2017 beschlossen, eine Beschlussfassung über die Ausweisung von weiteren 10 ha gewerblicher Baufläche im Flächennutzungsplan zur Vorberatung in den Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung zurückzuverweisen. Außerdem wurde die Verwaltung beauftragt, die Abwägung zwischen verschiedenen Standortalternativen (Schelmen mit insgesamt 10 Hektar oder Teilflächen davon, heutiges Wasserschutzgebiet Au mit 10 Hektar oder einer zu definierenden Teilfläche, Fläche hinter dem Bahnbetriebswerk Richtung Weilheim mit etwa 4 Hektar, Traufwiesen mit etwa 4 Hektar) und möglichen Flächenkombinationen für die Sitzungen des Planungsausschusses am 28. September und des Gemeinderats am 5.10.2017 so vorzubereiten, dass eine begründete Entscheidung zwischen einzelnen Flächen und Flächenkombinationen möglich wird.

Die Verwaltung legt mit dieser Vorlage einen Vorschlag über einen Grundsatzbeschluss zur Aufnahme von weiteren 10 ha gewerblicher Baufläche in den Entwurf des Flächennutzungsplans vor. Außerdem schlägt sie Standortalternativen für die beabsichtigte repräsentative Befragung vor.

Der Beschluss über die Befragung und deren Wortlaut wird mit einer separaten Vorlage im Gemeinderat getroffen.

**2. Sachstand**

**2.1. Vorbemerkung**

Die folgenden Ausführungen zu Bedarf und Potenzialen an Gewerbeflächen stellen eine Ergänzung bzw. eine Aktualisierung des Bausteins Gewerbe (Anlage 4 zu Vorlage 15/2016) dar. Die im Baustein getätigten Feststellungen zu notwendigen Qualitäten von Gewerbeflächen und zu der Art und Weise ihrer Nutzung gelten nach wie vor.

**2.2. Wirtschaftliche Entwicklung**

Die wirtschaftliche Entwicklung der Universitätsstadt Tübingen verläuft weiterhin sehr positiv. In den letzten zehn Jahren ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Tübingen von 35.536 (2006) auf 44.818 (2016) angestiegen. Zuwachs gab es fast durchweg in allen Wirtschaftsbereichen. Die Zahl der gewerbsteuerpflichtigen Betriebe beträgt ca. 3.000 und ist in den letzten Jahren ebenfalls gestiegen. Das Aufkommen der Gewerbesteuer ist ab 2011 (Anhebung des Hebesatzes auf 380 %) von 29,8 Mio. € auf 45,5 Mio. € in 2016 gestiegen (Spitzenjahr 2013: 46,7 Mio. €).

Hauptnachfrager nach Gewerbeflächen waren in letzter Zeit Betriebe aus der IT-Branche, aus der Forschung und Entwicklung neuer Mobilitätsformen, sowie aus der Medizintechnik. Bei einer weiteren guten wirtschaftlichen Entwicklung ist zu erwarten, dass es von den ansässigen metallverarbeitenden Betrieben wieder Anfragen geben wird. Ausgründungen aus der Universität konnten bisher im Technologiepark Obere Viehweide untergebracht werden.

### 2.3. Bedarf an Gewerbeflächen

Um das benötigte Ausmaß der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan bestimmen zu können, ist insbesondere die Kenntnis des Bedarfs wichtig. Da die wirtschaftliche Entwicklung von vielen stark schwankenden und daher nur schwer prognostizierbaren Faktoren, wie beispielsweise der allgemeinen strukturellen Entwicklung abhängig ist, kann eine Flächenbedarfsermittlung nur über eine Hochrechnung aus den durchschnittlichen Bedarfen der Vergangenheit geschehen.

Für die Ermittlung von Anhaltspunkten für den quantitativen Bedarf wurde die Bautätigkeit untersucht. Eine Auswertung ergab, dass in den Jahren 2014 bis 2017 pro Jahr durchschnittlich ca. 2,25 ha Gewerbeflächen bebaut wurden. Dies ist eine Steigerung gegenüber dem Bedarfskorridor von 1,4 bis 1,8 ha im Baustein Gewerbe in Vorlage 15/2016. Rechnet man den aktuellen Bedarf auf die nächsten 15 Jahre hoch, so ergibt sich ein Bedarf von ca. 34 ha in diesem Zeitraum.

Nicht eingerechnet wurde dabei die Inanspruchnahme von Flächen im Technologiepark Obere Viehweide, die im oben angesprochenen Zeitraum ca. 2,4 ha umfasste. Sind die Flächen im Technologiepark erschöpft, wird sich der Druck auf die übrigen Gewerbeflächen noch erhöhen.

Zudem wird durch städtebauliche Entwicklungen in verschiedenen Teilen der Stadt ein Ersatzbedarf von Gewerbeflächen entstehen. Um nicht mehr tragfähige Gemengelage aufzulösen oder bestimmte Stadtbereiche positiv zu entwickeln, wird es notwendig sein, störendes Gewerbe an andere Stellen umzusiedeln. Beispiele dafür sind die Bereiche Schleifmühlweg/ Westbahnhof, Kupferhammer, Schwärzlocher Täle, Marienburger Straße/ Eisenhutstraße und Pfrondorfer Straße in Lustnau. Dort gehen im Saldo ca. 4 ha gewerblich genutzte Fläche verloren, für die an anderer Stelle Ersatz geschaffen werden sollte. Somit erhöht sich der Gesamtbedarf auf ca. 38 ha.

### 2.4. Gewerbeflächenpotenziale in Tübingen

#### 2.4.1. Gewerbliche Innenentwicklung/ Nachverdichtung

Bei einer quantitativen Berechnung der Deckung des Gewerbeflächenbedarfs kann die Möglichkeit, weitere Gewerbeflächen durch Innenentwicklung zu generieren, kaum berücksichtigt werden. Die Stadtverwaltung hat in den vergangenen Jahren und wird auch zukünftig eine effizientere Nutzung der Flächen in bestehenden Gewerbegebieten fördern und unterstützen. So konnten bereits in der Vergangenheit zahlreiche Erweiterungsvorhaben Tübinger Betriebe über neues Planungsrecht, Aktivierung langer Zeit nicht verfügbarer Bauflächen oder intensivere Nutzung von Brachflächen ermöglicht werden. Diese zusätzlich entstandenen gewerblichen Nutzflächen können ebenso wenig in die Planung einfließen wie die Potenziale, die in noch nicht äußerst effizient genutzten Gewerbeflächen liegen, wie z. B. erkennbare Unternutzungen durch großflächige ebenerdige Parkierungsflächen.

Grund dafür ist zum einen, dass eine quantitative Prognose für gewerbliche Innenentwicklung äußerst schwierig ist. Die Verfügbarkeit solcher Potenziale ist fast immer von der Zustimmung bzw. Mitwirkungsbereitschaft privater Immobilieneigentümer abhängig, die sich zeitlich nur begrenzt steuern oder planen lässt. Außerdem ist die Wirtschaftlichkeit bei rein gewerblichen Nachnutzungen deutlich schwieriger zu erreichen als bei Wohnbau- oder Mischgebietsprojekten, v. a. für Betriebsarten, die eine geringere Wertschöpfung oder eine höhere Flächenintensität haben. Die noch in Frage kommenden Flächen werfen zusehends bei ihrer Mobilisierung komplexere Fragestellungen auf.

Zum anderen können durch gewerbliche Innenentwicklung in der Regel nur kleinere bis mittlere zusammenhängende Flächen generiert werden. Vor allem Produktionsbetriebe benötigen für Erweiterungen häufig größere zusammenhängende Flächen, die es in Tübingen mit Ausnahme einer Fläche in Bühl-Bonlanden (und zweier optionierten Flächen im Gebiet Neckaraue) nicht mehr gibt. Auch die Entwicklungsflächen in Tabelle 2 eignen sich aufgrund von Lage und Zuschnitt nicht für größeres Gewerbe/Industrie.

#### 2.4.2. Baulücken in bestehenden Gewerbegebieten

Tab. 1: Potenziale für gewerbliche Nutzungen in bestehenden Gewerbegebieten (ohne Optionen etc.)

Gebiet	Anzahl Grundstücke	ha insg.	Bemerkungen / Eigentumsverhältnisse	Geeignet für
Unterer Wert	1	0,4	privat, derzeit Flüchtlingswohnen	Mittleres Gewerbe
Unter dem Holz	2	0,3	privat	Kleines und mittleres Gewerbe
Azenbach	2	0,5	privat, städt. Teileigentum	Kleines und mittleres Gewerbe
Bonlanden- West	8	4,2	privat und städtisch (3 Flächen insg. 3 ha (mit ehem. Siemens-Optionsfläche))	Kleines und mittleres Gewerbe
Rittweg	4	0,8	privat	Kleines und mittleres Gewerbe
Rittweg-Nord	1	0,2	privat	Kleines und mittleres Gewerbe
Schelmen	1	0,6	privat	Mittleres Gewerbe
Hofstrüttele	3	0,4	privat	Kleines und mittleres Gewerbe
<b>Summe</b>	<b>22</b>	<b>7,4</b>		

Die meisten Potenziale bestehen schon seit längerer Zeit und konnten nicht aktiviert werden. Nur in Bonlanden-West sind noch sofort bebaubare Gewerbeflächen in städtischer Hand verfügbar. Es bestehen bei vielen privaten Eigentümern entweder keine Verkaufsabsichten oder zu hohe Preisvorstellungen, so dass es nicht zu Verkäufen kommt. Andere noch unbebaute Flächen in bestehenden Gewerbegebieten sind bereits mit Optionen für Erweiterungen benachbarter Betriebe belegt. Die Potenziale in den bestehenden Gewerbegebieten können insgesamt gesehen nicht alle Nachfragesegmente bedienen.

2.4.3. Geplante gewerbliche Bauflächen

Tab. 2: Potenziale für gewerbliche Nutzungen in geplanten gewerblichen Bauflächen

Stadtteil Gebiet	ha	Bemerkungen	Geeignet für	Realisierung
<b>Tübingen</b>				
Aischbach	2,3	Von den 4,5 ha Gesamtfläche sind nur 2,3 ha für neue gewerbl. Nutzungen verfügbar.	Kleines und mittleres Gewerbe/ eingeschränktes Gewerbe	kurz- bis mittelfristig
Erweiterung Gewerbegebiet „Vor dem Kreuzberg“	0,4	städtisches Eigentum	Kleinere/ mittlerer Gewerbebetrieb(e)	mittelfristig
Güterbahnhof-Gewerbe	2,0	Von den 3,2 ha Gesamtfläche sind schon 1,2 ha bebaut, bzw. Flächen bereits vergeben	Kleines und mittleres Gewerbe	kurzfristig
<b>Lustnau</b>				
Traufäcker	1,0	Fläche vergeben (Café Lieb)	Kleines und mittleres Gewerbe	mittelfristig
Unter dem Kusterdinger Weg	1,9	private Eigentümer, derzeit keine Verkaufsbereitschaft	nur als Ausweichstandort für Fa. Ronngen geeignet	fraglich
<b>Derendingen:</b>				
Raunswiesen	0,9	überwiegend städtisches Eigentum	Mittleres Gewerbe	mittelfristig
<b>Pfrondorf</b>				
Gansäcker	2,2	Bebauungsplan vorhanden, Flächenvergabe erfolgt derzeit	Kleines und mittleres Gewerbe	kurzfristig
Strütle	4,0	in 2018 Erwerb durch die Stadt vorgesehen	Kleines und mittleres, eingeschränktes Gewerbe	mittelfristig
<b>Weilheim:</b> Weingartenweg	2,3	abhängig von B 28 neu	Kleines und mittleres Gewerbe	mittelfristig
<b>Kilchberg</b>				
Breitle	1,9	privates Eigentum	Kleines und mittleres Gewerbe	mittelfristig
Beim Bahnhof	0,7	städtisches Eigentum	Kleinere/ mittlerer Gewerbebetrieb(e)	kurzfristig
<b>Unterjesingen</b>				
Beim Enzbach	1,7	Probleme bei der Entwicklung (privates Eigentum); Hochwasserproblematik noch zu prüfen	Kleingewerbe und eingeschränktes Gewerbe	langfristig
Rebstöckle	1,4	Hochwasserproblematik noch zu prüfen	Kleines und mittleres Gewerbe	langfristig

Stadtteil Gebiet	ha	Bemerkungen	Geeignet für	Realisie- rung
<b>Hirschau</b>				
Rittweg Nord 2. Abschnitt	3,6	privates Eigentum	Kleines und mittleres Gewerbe / einge- schränktes Gewerbe	mittel- fristig
Rittweg-Süd	1,8	zumeist städtisches Eigentum	Kleines und mittleres Gewerbe	mittel- fristig
Rittweg-West	1,7	Hochwasserproblematik -> nur als „verlängerte Werkbank“ genehmi- gungsfähig; überwiegend städti- sches Eigentum	bereits ansässiges mittleres Gewerbe	kurzfris- tig
Industriestraße	1,5	nur im Zusammenhang mit einer Verschwenkung der Industriestra- ße möglich, privates Eigentum	eingeschränktes Ge- werbe, Einzelhandel	langfris- tig
<b>Summe</b>	<b>31,3</b>			

Nur ein Teil der aufgeführten Flächen wird zügig aktivierbar sein, weil große Entwicklungshemmnisse, wie bspw. nicht verfügbares Grundstückseigentum, existieren. Ca. 25 ha Fläche scheinen kurz- bis mittelfristig entwickelbar zu sein. 4,6 ha werden wahrscheinlich nur langfristig entwickelt werden können, da verschiedene Hemmnisse vorher aus dem Weg geräumt werden müssen. Bei einer Fläche mit 1,9 ha ist die Realisierung sehr fraglich. Die aufgeführten Flächen sind für die Ansiedlung von kleinem und mittlerem Gewerbe geeignet und können damit die hauptsächliche örtliche Nachfrage bedienen.

#### 2.5. Gegenüberstellung des Bedarfs und der Potenziale

Im Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sind aktuell in der Summe 31,3 ha als Entwicklungsflächen für Gewerbe dargestellt. Da nur ein Teil der aufgeführten Flächen zügig aktivierbar sein wird ist davon auszugehen, dass bis zu 25 ha tatsächlich in den nächsten 15 Jahren (kurz- bis mittelfristig) entwickelt werden. Davon sind Flächen in einer Summe von 6,7 ha bereits heute für Firmen aufgrund der Lage (Rittweg-West), eines vorgelagerten Vermarktungsverfahrens (Gansäcker) oder privater Vergaben (Traufäcker und Güterbahnhof) reserviert bzw. vergeben. Diese stehen bei neuen Flächenanfragen nicht mehr zur Verfügung. In den Teilorten macht es Sinn gewerbliche Baulücken (ca. 3 ha) für kleinere Betriebe mit Bezügen zum Umfeld zu verwenden, so dass eine passgenaue Vergabe wohlmöglich auch erst langfristig erfolgen wird.

Vergleicht man Potentiale und den erkennbaren Bedarf so fehlen im Zeitraum der Laufzeit des Flächennutzungsplans mindestens 10 ha gewerbliche Flächen. Dies betrifft vor allem nicht vorhandene, adäquate Flächenangebote für mittlere bis größere Unternehmen.

#### 2.6. Fazit

In Tübingen besteht nur noch ein sehr begrenztes Angebot an ausgewiesenen Gewerbeflächen. Noch unbebaute oder untergenutzte Flächen sind oft deswegen nicht verfügbar, weil sie sich in privater Hand befinden und derzeit nicht dem Markt zur Verfügung gestellt werden oder bereits vergeben sind. Bei anderen Flächen sind notwendige Rahmenbedingungen nicht erfüllt, wie beispielsweise eine gesicherte Erschließung oder das erforderliche Planungsrecht.

Die Universitätsstadt Tübingen verfolgt seit langem das Ziel, den Flächenverbrauch auf ein Minimum zu beschränken. Zusammen mit umwelt- und naturschutzrechtlichen aber auch städtebaulich-topographischen Gesichtspunkten sollen daher neue Entwicklungsflächen nur in einer sehr zurückhaltenden Größenordnung im Flächennutzungsplan verankert werden.

Bislang konnten fast alle Ansiedlungs- und Expansionswünsche bedient werden. Dies wird – eine gleichbleibende Entwicklung vorausgesetzt – in den nächsten Jahren voraussichtlich nicht mehr gelingen, auch wenn in Zukunft fast nur noch bereits ansässige Betriebe mit Flächen für Betriebsvergrößerungen versorgt werden sollen. Innenentwicklungspotenziale werden auch weiterhin, soweit es geht, genutzt. Diese sind aber nicht immer mit den spezifischen Bedarfen von Unternehmen und Eigentümern im gegebenen Zeitrahmen in Einklang zu bringen. Für größere Erweiterungsvorhaben, v. a. von Produktionsbetrieben, ist nur noch eine einzige Gewerbefläche vorhanden.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, 10 ha zusätzliche gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan auszuweisen.

## 2.7. Gewerbeflächenausweisungen im Nachbarschaftsverband

In der Begründung zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans wird ausgeführt, dass bei einer Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs mit dem GIFPRO-Modell (Gewerbe- und Industrieflächenprognose) ein Bedarf an 245 ha künftiger Gewerbeflächen im Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen besteht. Ca. 85 ha entfallen auf Tübingen und 126 ha auf Reutlingen. Im Vorentwurf sind 255 ha künftige Gewerbeflächen dargestellt, davon 78 ha in Reutlingen, wobei noch 20 ha im interkommunalen Gewerbegebiet Mahden (zusammen mit Kirchentellinsfurt) dazuzurechnen sind. In Tübingen wären es mit den zusätzlichen 10 ha ca. 41 ha künftige Gewerbeflächen, wenn man die aktualisierten Werte aus Tab. 2 zu Grunde legt. D.h., die beiden großen Städte - insbesondere Tübingen - gehen zurückhaltend mit der Anmeldung neuer Gewerbeflächen um.

## 3. Vorschlag der Verwaltung

### 3.1. Grundsatzbeschluss über die Bereitstellung von zusätzlichen Gewerbeflächen

Begründet auf den Ausführungen im Sachstand kann eine bedarfsdeckende Versorgung mit Gewerbeflächen in den nächsten 15 Jahren nur gewährleistet werden, wenn, zusätzlich zu den im Baustein Gewerbe (Anlage 4 zur Vorlage 15/2016) aufgeführten und im Vorentwurf des Flächennutzungsplans dargestellten Flächen, weitere 10 ha gewerbliche Baufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Deshalb empfiehlt die Verwaltung dem Gemeinderat einen Grundsatzbeschluss über die Aufnahme von weiteren 10 ha gewerblicher Baufläche in den Entwurf des Flächennutzungsplans zu fassen.

### 3.2. Standortalternativen für die Entwicklung der zusätzlichen Gewerbeflächen

Für die Darstellung von weiteren 10 ha gewerblicher Baufläche kommen folgende Standorte in Frage:

- Au-Brunnen
- Kiesäcker (Bereich südwestlich des Bahnbetriebswerks entlang der Bahnstrecke nach Horb)
- Bereich östlich des Gewerbegebiets Schelmen
- Traufwiesen

### 3.2.1. Beschreibung der einzelnen Bereiche

#### 3.2.1.1. Gebiet Au (siehe Anlage 1)

Bei dem Gebiet Au handelt es sich um eine ca. 12 ha große Fläche, die sich zwischen Eisenbahnstraße im Norden und B 27 im Süden befindet und westlich wie östlich von Gewerbegebieten umgeben ist. Heute wird das Gebiet insbesondere als Trinkwasserbrunnenfassung der Stadtwerke Tübingen genutzt, zudem sind weitere Flächen landwirtschaftlich genutzt, einzelne Kleingärten sind gleichfalls vorhanden. Die Flächen befinden sich vorrangig im Eigentum der Stadt und der Stadtwerke Tübingen (SWT).

Aufgrund des Umweltfachbeitrags (siehe Anlage 4) lassen sich folgende Aussagen zur Ausstattung des Gebietes und die Folgen einer Bebauung machen:

Einer Aufnahme des Gebiets Au als geplante gewerbliche Baufläche steht seine Lage im Fassungsbereich und in der engeren Schutzzone der Grundwasserfassung „Au I und II“ unmittelbar entgegen. Vor dem Hintergrund jedoch, dass die Aufgabe des Wasserschutzgebietes (WSG) diskutiert wird, die technische Machbarkeit der Trinkwasserversorgung auch bei Aufgabe des WSG nachgewiesen wurde und bei einer Versiegelung geringe Auswirkungen auf das Grundwasser prognostiziert werden, besteht voraussichtlich die Möglichkeit der Aufhebung des Schutzgebietes. Deshalb werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser für die „Au“ mit „hoch“ bewertet.

Im Gebiet sind sehr hochwertige Böden betroffen, die z. T. eine sehr hohe Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf übernehmen und daher durch eine Bebauung hohe Auswirkungen auf das Schutzgut Boden verbunden sind. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt sind gering, da im Gebiet Biotoptypen mit maximal mäßiger Bedeutung und von den europarechtlich geschützten Vogelarten ausschließlich häufige Baum- und Gebüschbrüter sowie leicht rückgängige Höhlenbrüter betroffen sind. Für Fledermäuse bietet das Gebiet kein bedeutendes Quartierangebot und dient wahrscheinlich ausschließlich als Nahrungsgebiet. Bei Inanspruchnahme des Sukzessionswaldes wird voraussichtlich ein walddrechtlicher Ausgleich erforderlich.

Die verkehrliche Erschließung für eine gewerbliche Nutzung ist über die Eisenbahnstraße bereits vorhanden, zusätzliche technische Infrastrukturen sind voraussichtlich herzustellen.

Die Herabstufung des heutigen Trinkwasserbrunnens Au, derzeit in Funktion eines Reservbrunnens, zu einem Notbrunnen ohne umgebende Wasserschutzgebiete ist Umsetzungsvoraussetzung für die Ausweisung eines Gewerbegebietes. Die SWT und die zuständige Wasserrechtsbehörde sehen die Versorgungssicherheit mit Trinkwasser für das Versorgungsgebiet Tübingen auch bei Herabstufung des Brunnens für die Zukunft als gegeben an.

Das Gebiet würde sich aufgrund seiner integrierten Lage und Größe auch für mittlere und größere Gewerbeansiedlungen verschiedener Sparten eignen. Die planerischen Überlegungen, einen Teil des Baumbestandes und die vorhandenen Freiflächen als Ausgangspunkt für einen Bürgerpark zu nutzen, könnte auch der Attraktivität eines Gewerbegebiets dienen. Die städtebaulichen und verkehrlichen Wirkungen einer Gewerbeansiedlung sind lokal begrenzt.



### 3.2.1.2. Kiesäcker (siehe Anlage 2)

Das ca. 3,5 ha große Gebiet im Gewann Kiesäcker liegt südlich des Bahnbetriebswerks und seiner geplanten Erweiterung entlang der Bahngleise nach Horb. Derzeit werden die Flächen landwirtschaftlich und als Kleingärten genutzt. Sie befinden sich weitgehend in privatem Eigentum oder im Eigentum der Bahn. Die Erschließungsmöglichkeiten sind aufgrund der Zäsur durch die Bahngleise und die B 28 eingeschränkt. Hierzu besteht Planungsunsicherheit. Es ist davon auszugehen, dass technische Infrastrukturen in dem Gebiet nicht anliegen und herzustellen wären. Das Gebiet eignet sich aufgrund seiner isolierten Lage mit eingeschränkter Erschließung und seiner Größe nur für einzelne gewerbliche Sparten. Die Gefahr eines HQ<sub>100</sub> durch den Landgraben müsste durch eine Renaturierung zuvor beseitigt werden.

Die Folgen einer Bebauung auf die Umweltschutzgüter werden im Steckbrief des Umweltberichts zu diesem Plangebiet beschrieben (siehe Anlage 6):

Eine Bebauung hätte sehr hohe, als kritisch bewertete Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser (Grundwasserleiter). Auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen und ihre Lebensräume sowie für das Landschaftsbild werden mittlere Auswirkungen erwartet, die zu Bedenken führen. Hohe Auswirkungen mit großen Bedenken werden für das Schutzgut Luft/Klima beschrieben. Wenig Bedenken werden dagegen für die Schutzgüter Schutz des Menschen und seiner Gesundheit sowie Kultur- und Sachgütern erwartet.

### 3.2.1.3. Bereich östlich des Gewerbegebiets Schelmen (siehe Anlage 2)

Das ca. 10 ha große Gebiet schließt sich in östlicher Richtung an das vorhandene Gewerbegebiet Schelmen an. Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt, inmitten des Gebiets verläuft der heutige Landgraben mit beidseitigen Feldwegen in Nord-Südrichtung. Im nördlichen Bereich des Gebietes befindet sich zudem eine private Biogasanlage. Teilflächen sind im Regionalplan als regionaler Grünzug ausgewiesen. Die Flächen befinden sich weitgehend in privatem Eigentum.

Aufgrund des Umweltfachbeitrags (siehe Anlage 5) lassen sich folgende Aussagen zur Ausstattung des Gesamtgebiets Saiben/Schelmen und die Folgen einer möglichen Entwicklung machen:

Im Gebiet stellt ein wesentlicher Konfliktschwerpunkt für das Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt die Betroffenheit von bis zu acht Revieren der Feldlerche dar. Bei einer Beanspruchung des Gebietes ist von einer erheblichen Störung der lokalen Population der Feldlerche auszugehen, da neben dem direkten Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die geplante Bebauung auch der indirekte Verlust von Revieren durch die Kulissenwirkung der geplanten Bebauung anzunehmen ist. Eine Gebietsentwicklung Saiben und Schelmen und auch die evtl. geplante Verlegung des Landgrabens ggf. mit naturnahen Ufergehölzen engen die verbleibenden offenen Flächen für die Feldlerche stark ein, sodass von einem starken Funktionsverlust auch der verbleibenden Flächen bis hin zum Totalverlust als Lebensraum für die Feldlerche gerechnet werden muss. Daher ist mit umfangreichen vorgezogenen funktionserhaltenden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu rechnen. Stehen dafür Flächen zur Verfügung, und können diese Flächen frühzeitig gesichert werden, ist mit hoher Prognosesicherheit davon auszugehen, dass eine erhebliche Störung der lokalen Population vermieden werden kann. Die er-

forderlichen Maßnahmen bedingen einen sehr hohen Aufwand und sind unter Umständen mit einem artenschutzrechtlichen Ausnahmeverfahren verbunden.

Eine Erweiterung des Gewerbegebiets am Ortsrand von Weilheim durch eine großmaßstäbliche Bebauung im offenen, nahezu von allen Seiten einsehbaren Gelände bewirkt hohe Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und die Erholungseignung. Die Verlegung und naturnahe Gestaltung des Landgrabens an den Gebietsrand kann die Beeinträchtigungen jedoch zumindest teilweise kompensieren.

Hohe Auswirkungen werden auf das Schutzgut Grundwasser wegen der sehr hohen Bedeutung der Neckarkiese als Grundwasserleiter prognostiziert. Beeinträchtigungen auf die Grundwasserqualität und den Grundwasserhaushalt können jedoch durch Auflagen zur Sicherung der Grundwasserqualität und zur Entwässerung des Gebietes gemindert werden.

Es werden großflächig Böden mit hoher bis sehr hoher Bedeutung in Anspruch genommen. Dies ist mit hohen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und bei einer umfangreichen Flächeninanspruchnahme mit einem hohen Kompensationsaufwand verbunden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Auswirkungen einer Bebauung auf die Kaltluftströmungen detailliert zu untersuchen. Die Auswirkungen der Geruchsemissionen der bestehenden Biogasanlage auf die geplante Bebauung sind zu prüfen.

Eine verkehrliche Erschließung kann einerseits durch das bestehende Gewerbegebiet Schelmen, andererseits durch Abzweig von der Kreisstraße K 6900 erfolgen. Sonstige technische Infrastrukturen sind herzustellen. Die Gefahr eines  $HQ_{100}$  durch den Landgraben müsste durch eine Renaturierung vor einer Entwicklung im Schelmen oder im Saiben beseitigt werden. Durch eine gleichzeitige Verlegung nach Osten könnten zusammenhängende Gewerbeflächen entstehen. Das Gebiet würde sich aufgrund seiner teilentegrierten Lage und seiner zusammenhängenden Größe auch für mittlere und größere Gewerbeansiedlungen verschiedener Sparten eignen. Die hohen Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind über gute stadt- und landschaftsplanerische Qualitäten zu begrenzen.

Mit einer Entwicklung gehen hochwertige zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen verloren.

#### 3.2.1.4. Traufwiesen (siehe Anlage 3)

Das ca. 4,5 ha große Gebiet Traufwiesen beschreibt einen Streifen südöstlich der B 27 und südlich der Kusterdinger Straße. Die Fläche befindet sich in landwirtschaftlicher Nutzung und ist designierte Ausgleichfläche für den Bebauungsplan Neckarau. Östlich grenzt städtischer Wald an, nordöstlich das Umspannwerk der Stadtwerke Tübingen. Das Gelände befindet sich in städtischem Eigentum. Der Anschluss an das vorhandene Straßennetz über den B 27 – Zubringer wird derzeit vom Regierungspräsidium kritisch bewertet, hier bestehen Planungsunsicherheiten. Die verkehrliche Erschließung kann nur einhüftig erfolgen, was die Wirtschaftlichkeit neben weiteren Restriktionen wie z .B. Einhaltung des erforderlichen Waldabstands und Abstand zur B 27 sowie kreuzenden Stromtrassen beeinträchtigt. Technische Infrastrukturen sind am Gebiet nicht anliegend und sind heranzuführen. Der Standort eignet sich aufgrund seiner peripheren Lage und eingeschränkten Größe für mittlere Unternehmen verschiedener gewerblicher Sparten. Die hohen Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind über gute stadt- und landschaftsplanerische Qualitäten zu begrenzen.

Aufgrund des Umweltfachbeitrags (siehe Anlage 4) lassen sich folgende Aussagen zur Ausstattung des Gebiets und die Folgen einer Bebauung machen:

Bei Aufnahme des Gebiets als gewerbliche Baufläche in den Flächennutzungsplan sind aufgrund des hoch bedeutenden Grundwasserleiters der Neckarkiese hohe Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser die Folge. Das Gebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Unteres Neckartal“ (Zone IIIA). Hohe Auswirkungen sind auch mit der Versiegelung von bedeutenden Bodenfunktionen verbunden. Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial ist gering, da hier nur einzelne und häufig verbreitete Brutvögel vorkommen.

### 3.2.2. Zusammenfassende und vergleichende Bewertung

Bei einer ersten, vergleichenden Bewertung zeichnen sich qualitative Unterschiede der potentiellen gewerblichen Bauflächen ab. Trotz der beschränkten Aussagekraft der nachfolgenden Liste gibt sie doch Anhaltspunkte zu den einzelnen Kriterien im Vergleich der Gebiete untereinander. Die dargestellten Kriterien sind nicht abschließend, auch sind sie nicht untereinander gewichtet.

	<b>Aubrunnen</b>	<b>Kiesäcker</b>	<b>Traufwiesen</b>	<b>Schelmen</b>
Eignung als Gewerbefläche	+++	0	++	++
Städtebauliche Auswirkungen	+++	+	-	++
Grundwasser/Brunnen	---	0	-	0
Umweltauswirkungen allgemein	0	0	0	-
Erschließungsaufwand	++	-	--	0
Zeitnahe Umsetzbarkeit	+	+	+	-
Verfügbarkeit der Grundstücke	++	0	+++	0

### 3.2.3. Mögliche Kombinationen und deren Bewertung

In nur einem Teilbereich können die 10 ha zusätzlichen gewerblichen Bauflächen zusammenhängend realisiert werden. Deshalb hat die Verwaltung Vorschläge für Kombinationen der einzelnen Bereiche gebildet:

1. Gebiet Au + Kiesäcker
2. Gebiet Au + Erweiterung des Gewerbegebiets Schelmen klein
3. Erweiterung des Gewerbegebiets Schelmen groß
4. Gebiet Au + Traufwiesen
5. Erweiterung des Gewerbegebiets Schelmen mittel + Traufwiesen
6. Erweiterung des Gewerbegebiets Schelmen mittel+ Kiesäcker

Die Vorschläge sind nicht gleichwertig und auch nicht flächengleich.

Die Verwaltung kommt hinsichtlich der einzelnen Vorschläge dabei zu unterschiedlichen Bewertungen:

- **Vorschlag 1: Gebiet Au + Kiesäcker**  
Die Herabstufung des Gebiet Au zum Notbrunnen unterstellt, weist die Fläche sehr gute Voraussetzungen für eine gewerbliche Baufläche aus. Ein ergänzender Bürgerpark kann zudem einen Mehrwert für die angrenzenden städtischen Quartiere schaffen. Über die Kombination Gebiet Au und dem kleineren Gebiet Kiesäcker mit seiner eingeschränkten

Eignung der Gewerbeflächen kann ein insgesamt attraktives Gewerbeflächenangebot von knapp 10 ha entstehen.

- **Vorschlag 2: Gebiet Au + Erweiterung des Gewerbegebiets Schelmen klein**  
Die Herabstufung des Au-Brunnens zum Notbrunnen unterstellt, weist die Fläche sehr gute Voraussetzungen für eine gewerbliche Baufläche aus. Ein ergänzender Bürgerpark kann zudem einen Mehrwert für die angrenzenden städtischen Quartiere schaffen. Eine Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebiets Schelmen bis ca. zum heutigen Verlauf des Landgrabens kann zu einem städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gewinn gegenüber der heutigen Quartiersausbildung werden. Die mit hohem Aufwand verbundene Renaturierung des Landgrabens hat vorlaufend zu erfolgen. Durch diese Kombination könnte ein sehr attraktives Gewerbeflächenangebot von 10 ha entstehen. Die Entwicklung der einzelnen Areale könnte sich sehr gut chronologisch am tatsächlichen Gewerbeflächenbedarf orientieren (der nächste Teilbereich wird erst entwickelt, wenn der vorherige voll und der Bedarf gegeben ist).
- **Vorschlag 3: Erweiterung des Gewerbegebiets Schelmen groß**  
Eine Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebiets Schelmen um 10 ha hat besondere Potentiale, die sich aus seiner Lage und den großen zusammenhängenden Flächen ergeben. Aufgrund der Grundstücksverfügbarkeit, des erforderlichen Vorlaufs der Renaturierung und Schaffung von artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen und des damit zu erwartenden Entwicklungsaufwands stehen sie als Gewerbeflächen erst mittelfristig zur Verfügung. Bei Realisierung können sehr attraktive Gewerbeflächen entstehen. Die Entscheidung für eine gewerbliche Baufläche Schelmen kann Wechselwirkungen auf die Flächenausweisungen für Gemischte Bauflächen im Saiben haben.
- **Vorschlag 4: Gebiet Au und Traufwiesen**  
Diese Flächenkombination führt zu knapp 10 ha Gewerbeflächenangebot. Die Herabstufung des Au-Brunnens zum Notbrunnen unterstellt, weist die Fläche Gebiet Au sehr gute Voraussetzungen für eine gewerbliche Baufläche aus. In Kombination mit den Traufwiesen, die im Wasserschutzgebiet IIIA zum Pumpwerk Unteres Neckartal liegt, würde jedoch eine zweite Fläche mit Einwirkung auf die Trinkwassergewinnung ausgewählt werden. Ziel einer zukünftigen Strategie zur Trinkwasserversorgung könnte die Herabstufung des Au-Brunnens bei gleichzeitiger Erhöhung der Sicherheiten für die Trinkwasserförderung Unteres Neckartal sein. Dies würde der Ausweisung der Traufwiesen für Gewerbe widersprechen. Die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen in den Traufwiesen wird insgesamt aus städtebaulichen, verkehrlichen und wirtschaftlichen Gründen kritisch bewertet.
- **Vorschlag 5: Erweiterung des Gewerbegebiets Schelmen mittel + Traufwiesen**  
Die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen in den Traufwiesen wird trotz der Verfügbarkeit der Grundstücke insgesamt aus städtebaulichen, verkehrlichen und wirtschaftlichen Gründen kritisch bewertet. Nachteile von Vorschlag 3 können bei Ausweisung von lediglich ca. 7 ha Gewerbeflächen im Schelmen nicht wesentlich vermieden werden, daher wird die Kombination als wenig sinnvoll bewertet.
- **Vorschlag 6: Erweiterung des Gewerbegebiets Schelmen mittel + Kiesacker**  
Die 10 ha Gewerbeflächen würden den gleichen Erholungs- und Landschaftsraum betreffen. Die Nachteile einer Gewerbeflächenausweisung Schelmen in einer Größenordnung von 7 ha sind denen einer Ausweisung von 10 ha vergleichbar. Die städtebaulichen Wirkungen der Kombination von zwei Gewerbeentwicklungen auf den gleichen

Landschaftsraum werden dagegen negativ bewertet. Die eingeschränkte Nutzbarkeit von Gewerbeflächen im Bereich Kiesäcker kann im Zusammenspiel mit vielfältig nutzbaren Gewerbeflächen im Schelmen zwar grundsätzlich vertreten werden. Im Vergleich zu Vorschlag 3 wird sie aber deutlich nachteiliger bewertet.

Aufgrund der dargestellten Eigenschaften der einzelnen Flächen und der Bewertung der Kombinationen schlägt die Verwaltung vor, bei der beabsichtigten repräsentativen Befragung zur Aufnahme des Gebiets Au oder einer Fläche im Schelmen als geplante gewerbliche Baufläche in den Entwurf des Flächennutzungsplans drei Optionen zu benennen:

- A. Gebiet Au + Kiesäcker (Vorschlag 1)
- B. Gebiet Au + Erweiterung des Gewerbegebiets Schelmen klein, bis etwa zum heutigen Landgraben (Vorschlag 2)
- C. Erweiterung des Gewerbegebiets Schelmen über den heutigen Landgraben hinaus (Vorschlag 3)

Wegen der kritischen Bewertung des Gebiets Traufwiesen scheidet aus Sicht der Verwaltung diese Fläche für eine Darstellung im Flächennutzungsplan als gewerbliche Fläche aus. (Vorschlag 4 und Vorschlag 5). Vorschlag 6 ist gegenüber Vorschlag 3 mit mehr negativen Wirkungen belegt, weshalb er gleichfalls nicht weiterverfolgt werden soll.

Weitere Kombinationen oder Teilflächenausweisungen sind grundsätzlich möglich, erscheinen aber für die Grundsatzentscheidung nicht maßgebend und wurden daher zur Übersichtlichkeit der Vorlage nicht weiter dargestellt.

#### **4. Lösungsvarianten**

##### **4.1. Verzicht auf die Ausweisung von zusätzlicher Gewerblicher Baufläche**

Es könnte auf die Ausweisung von zusätzlichen 10 ha Gewerblicher Baufläche bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans verzichtet werden. Es besteht dann die Möglichkeit, dass in der Laufzeit des Flächennutzungsplans von 15 Jahren keine adäquaten Gewerbeflächen mehr zur Verfügung stehen. Expansions- und Verlagerungswünschen von ansässigen Betrieben könnte man nicht mehr nachkommen. Es drohen früher (aufgrund mangelnder Perspektive) oder später die Abwanderung dieser Betriebe und der Verlust an Arbeitsplätzen in Tübingen.

##### **4.2. Reduzierung der Flächenalternativen**

Die im Beschlussantrag unter 2. genannten drei Optionen zur Ausweisung der 10 ha gewerbliche Bauflächen könnte auch auf zwei Optionen reduziert werden. Hierdurch könnte sich die Übersichtlichkeit in der Befragung ggf. erhöhen. Diese zwei Flächenalternativen wären dann vorzuschlagen:

1: (A) Gebiet Au und Kiesäcker oder (C) Erweiterung Schelmen Groß

2: (B) Gebiet Au und Schelmen Klein oder (C) Erweiterung Schelmen Groß.

Die Auswahl einer dieser Flächenkombinationen würde jedoch eine Vorentscheidung zwischen den Varianten „Schelmen Klein“ oder „Kiesäcker“ durch den Gemeinderat bedeuten, die Befragung könnte bei der Abwägung dieser beiden Varianten dann keine Hinweise geben.

