

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Derendingen**
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff:	Neuaufstellung Flächennutzungsplan: Flächendarstellung im Teilraum Saiben
Bezug:	110/2017, 427/2017
Anlagen: 1	Entwicklung im Saiben

Beschlussantrag:

Im Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbands Reutlingen-Tübingen, Teilfläche Tübingen, wird im Saiben eine geplante gemischte Baufläche mit ca. 16 ha dargestellt. Die Baufläche liegt parallel zum nordwestlichen Ortsrand von Derendingen und reicht von der Bahnlinie nach Sigmaringen im Nordosten bis zum Ende der Ortslage Derendingens im Südwesten. Zum Bahnbetriebswerk im Westen wird die Entwicklungsfläche abgerückt, zum Siedlungskörper Derendingen wird eine grüne Fuge ausgebildet.

Ziel:

Beschlussfassung über die Darstellung von geplanten gemischten Bauflächen im Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbands Reutlingen-Tübingen im Bereich Saiben

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Mit der Vorlage 110/2017 wurde im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung die mögliche bauliche Entwicklung im Saiben diskutiert. Im Ortsbeirat Derendingen wurde die Vorlage ebenfalls diskutiert. Zur Konkretisierung der Planung für den Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans hat die Verwaltung aufgrund der Diskussionen einen Vorschlag für die Bebauung dort erarbeitet und legt ihn zur Beschlussfassung vor.

2. Sachstand

2.1. Ergebnis der Beratungen

Im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung am 20.03.2017 wurde der freie Zugang in die Landschaft für Derendingen thematisiert, ebenso die Auswirkungen einer Bebauung auf das Grundwasser und die Kaltluftströme sowie die notwendigen Maßnahmen wegen der Hochwassergefahr durch Landgraben und Mühlbach. Die Auswirkungen auf erforderliche Infrastruktureinrichtungen sowohl im neuen Gebiet als auch in Derendingen selber sollten aufgezeigt werden. Auch wurde nachgefragt, inwieweit die EcoCity-Planung Eingang in die Planungen gefunden hat.

Der Ortsbeirat Derendingen hat in seiner Sitzung am 20.06.2017 bei der Behandlung der Vorlage 110/2017 dazu empfohlen:

- Mögliche Wohnbauflächen direkt am Ortsrand kommen nur bei nachgewiesenem Bedarf in Betracht.
- Die gemischte Baufläche Nr. 1 [nordöstlicher Teil des Bebauungsvorschlags] wurde empfohlen.
- Die gemischte Baufläche Nr. 2 [südwestlicher Teil des Bebauungsvorschlags] wurde abgelehnt.

2.2. Planerische Rahmenbedingungen

Die hier angesprochenen planerischen Rahmenbedingungen nehmen die in der Vorlage 110/2017 aufgeführten Rahmenbedingungen auf und ergänzen sie.

- **Flächenbedarf**

Die der Universitätsstadt Tübingen zugestandene Ausweisung von 62 ha Entwicklungsflächen für Wohnen, die sowohl Entwicklungen im Innen- als auch im Außenbereich umfassen, ist noch nicht gänzlich im Flächennutzungsplanvorentwurf dargestellt. Es stehen noch ca. 20 ha für eine Entwicklung im Saiben zur Verfügung.

- **Verkehrliche Erschließung**

Die Frage der Erschließung dieses Bereichs erfordert umfangreiche Überlegungen, um einerseits das Gebiet zuverlässig erschließen und andererseits die zu erwartenden Verkehrsströme gleichmäßig auf die Umgebung verteilen zu können. Es bestehen grundsätzlich drei Möglichkeiten:

- Von Nordosten: Unterführung an der Konrad-Adenauer-Straße/ Wilhelm-Keil-Straße
- Von Nordwesten: Überführung der B 28a und der Bahnlinie nach Horb

- Von Südosten: von der K 6900 (Derendingen-Weilheim) zwischen Friedhof und Gärtnerei Stefan

Es wird weder wirtschaftlich noch verkehrlich erforderlich sein, alle Optionen der Straßenerschließung zu verwirklichen. 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. Eine Darstellung der Gebietserschließung ist im Flächennutzungsplan nicht erforderlich, ist aber zu Beginn einer konkreten Planung zu klären.

- 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 zeigt sich aufgeschlossen gegenüber einer solchen Maßnahme.

- Grünzäsur im Regionalplan

Im westlichen Bereich des Saibens – im Bereich Unteres Feld (Weilheim) bzw. Letten (Derendingen) - befindet sich im Dreieck Gärtnerei Stefan, Landgraben und den Kiesäckern eine Regionale Grünzäsur, die Derendingen von Weilheim trennt. Zwischen dem Landgraben und dem Gewerbegebiet Schelmen befindet sich zudem ein Regionaler Grünzug – Vorbehaltsgebiet.

- Naturschutz/ Artenschutz

Auswirkungen hoher Art sind in diesem Bereich zu erwarten. Es sind Biotoptypen hoher Bedeutung betroffen (Magerwiesen (FFH-Lebensraumtyp), naturnaher Abschnitt des Mühlbachs). Außerdem sind Vorkommen bedeutender Tierarten vorhanden, die artenschutzrechtliche Probleme aufwerfen. Diese sind jedoch nach Aussage des Gutachters bewältigbar.

- Grundwasser

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 und zum anderen der Grundwasserleiter vor Verunreinigungen geschützt wird.

- Luft/ Klima

Eine Kaltluftströmung weht im Gebiet zu Beginn der Nacht aus West bis Südwest (Ramert), später in der Nacht verstärkt aus West (Neckartal). Die siedlungsklimatische Bedeutung der Flächen für die westliche Südstadt liegt in einer ungestörten Anströmung im Überdachniveau, hierfür sind insbesondere die Gebäudehöhen in einer späteren Planung zu beachten. Eine optimierte Ausrichtung der Gebäude kann auch zu einer Minimierung der stadtklimatischen Auswirkungen im Gebiet selbst führen, eine mehrfache Durchlüftung des

Siedlungsgebiets bei Windrichtungen aus Südwest wird empfohlen. Abstände und Freihaltungen von mindestens 100 m zu angrenzenden Siedlungsbereichen könnten auch zu einer Minimierung der bodennahen Veränderungen führen, diese Dimensionen sind aber nicht realisierbar.

- Naherholung

Der Bereich des Saiben wird von den Bewohnerinnen und Bewohnern aus Derendingen und Weilheim zur Naherholung genutzt. Eine Bebauung des Saiben muss in vielerlei Hinsicht darauf Rücksicht nehmen, auch um den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern Naherholungsmöglichkeiten bieten zu können. Zum einen ist es die Zugänglichkeit der von der Bebauung nicht betroffenen Landschaft, die weiterhin gewährleistet werden muss. Zum anderen ist es der Umstand, dass genügend Freiraum im Saiben übrig bleiben muss, um überhaupt noch landschaftsgebundene Naherholung zu ermöglichen. Dies ist vor allem ein Punkt, der bei der Gesamtschau aller in diesem Bereich geplanten Bauflächen zu beachten ist.

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.

- Landwirtschaft

Die Böden im Bereich Saiben sind von hoher Qualität und werden deswegen von der Landwirtschaft teilw. intensiv genutzt. Mit einer Bebauung des Saiben werden der Landwirtschaft wichtige Flächen entzogen, für die es keinen Ersatz gibt. Hier besteht ein unüberbrückbarer Zielkonflikt. Um die Folgen abzumildern, muss auf einen sparsamen Umgang mit den Bauflächen, z. B. durch dichtere Bauweisen, geachtet werden.

- Infrastrukturen

Durch die Bebauung des Saiben wird dort ein neues Quartier errichtet werden. Dies wirft Fragen über den Bedarf von Infrastruktureinrichtungen für die Einwohnerinnen und Einwohner und dessen Deckung auf. Es muss mit 1.500 bis zu 3.000 neuen Einwohnerinnen und Einwohnern (bei Dichten von 100–190 E/ha) in diesem Bereich gerechnet werden.

Benötigte soziale Infrastrukturen könnten sowohl im neuen Gebiet errichtet als auch vorhandene Einrichtungen in Derendingen genutzt werden. Bei der Kinderbetreuung sind voraussichtlich neue Einrichtungen im Gebiet vorzusehen. Für die zu erwartenden Grundschülerinnen und Grundschüler aus diesem Gebiet bietet sich die nahegelegene Ludwig-Krapf-Schule an, für die im Bereich zwischen Derendingen und dem neuen Gebiet ein Schulneubau als Erweiterung angedacht ist. Die Planungen für den Neubau müssen die zusätzliche Schüleranzahl aus dem Neubaugebiet berücksichtigen. Ebenfalls im Bereich zwischen Derendingen und dem neuen Gebiet befindet sich die Jugendfarm, deren Angebote für Kinder und Jugendliche beider Bereiche nutzbar sind. Im weiteren Verlauf der Planungen ist noch an Angebote für Seniorinnen und Senioren zu denken, wobei hier Einrichtungen im neuen Gebiet errichtet werden können, die ebenso für Menschen aus Derendingen nutzbar sind.

Technische Infrastrukturen sind nicht vorhanden und müssen noch ins Gebiet geführt werden.

- **Eco City - Planung**

Anfang des letzten Jahrzehnts wurden im Rahmen eines von der EU geförderten Städtebauprojektes unter dem Namen Eco City bereits Planungen für diesen Bereich gemacht, die von einer breiten Bürgerbeteiligung begleitet wurden. Die Ergebnisse der Planung können in die weitere Planung einfließen. Die Abgrenzung der Bauflächen im Saiben muss allerdings den seitdem erlangten Erkenntnissen angepasst werden. So ist der Bereich am Mühlbach mit einem HQ_{100} belegt und nicht mehr bebaubar, des Weiteren muss mehr auf die Kaltluftströme, die die Südstadt vom Saiben her durchströmen, und dem Lärmschutz gegenüber dem Bahnbetriebswerk geachtet werden. Dies verschiebt die Flächenabgrenzung mehr nach Südwesten.

- **Gesamtbelastung des Raums zwischen Derendingen und Weilheim**

Im Raum zwischen Derendingen und Weilheim soll nicht nur im Bereich Saiben sondern auch östlich des Gewerbegebiets Schelmen durch die Darstellungen im Flächennutzungsplan eine bauliche Entwicklung ermöglicht werden. Es ist deswegen darauf zu achten, dass der Raum nicht überlastet wird. Eine möglichst kompakte Darstellung von Siedlungsflächen spielt dabei eine große Rolle.

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

3. Vorschlag der Verwaltung

3.1. Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan (siehe Anlage)

Angesichts der Rahmenbedingungen, wie sie unter 2.2. geschildert werden, schlägt die Verwaltung vor, die Entwicklung eines Baugebiets im Saiben auf Grundlage einer Darstellung einer gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan zu begründen, die sich – durch eine grüne Fuge vom Nordrand der Ortslage von Derendingen getrennt – parallel zum Ortsrand von der Bahnlinie im Osten bis auf Höhe des westlichen Ortsrands von Derendingen erstreckt. Dabei muss der Bereich um den Mühlbach wegen Hochwassergefahr freigehalten werden. Mit der Lage der Darstellung werden sowohl klimatische Aspekte als auch das Ziel des Erhalts eines größeren unbebauten/ unzerschnittenen Freiraums für Zwecke der Landwirtschaft und der Naherholung im Saiben berücksichtigt. Die vorgeschlagene Abgrenzung bildet in etwa die heute schon im Flächennutzungsplan enthaltene gemischte Baufläche ab, mit dem Unterschied, dass sie nicht ganz so weit nach Westen in die freie Landschaft ausgreift. Auf der Höhe des Lammgartens wird direkt am Ortsrand eine Baufläche für die Errichtung eines Neubaus als Erweiterung der Ludwig-Krapf-Schule vorgesehen. Hier wären auch Flächen für eine Sporthalle vorzusehen.

Mit der vorgeschlagenen Ausweisung wurde versucht, wenigstens teilweise auf die Empfehlungen des Ortsbeirates einzugehen, indem die Siedlungsfläche gegenüber dem Vorschlag in der Vorlage 110/2017 um 1,3 ha reduziert wurde, die gemischte Baufläche weniger nach Südwesten in den Landschaftsraum ausgreift und auf zusätzliche Wohnbauflächen am Ortsrand verzichtet wurde. Für eine rentable Entwicklung im letzten Teilbereich Tübingens, der noch eine größere Siedlungsentwicklung zulässt, ist es jedoch notwendig ein Mindestmaß an Fläche zu entwickeln. Auf dieser Überlegung fußt der Vorschlag der Verwaltung.

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. Bei der späteren Umsetzung in Bebauungsplänen ist besonders darauf zu achten, dass durch die Anordnung und Dimensionierung der Bebauung die Bildung eines Quartierscharakters möglich ist. Eine Zäsur zu Derendingen sollte strukturell erhalten bleiben, um die unterschiedlichen Identitäten zu erhalten und zu fördern. Die Straßenverkehrserschließung sollte von Osten, durch eine Unterführung von der Konrad-Adenauer-Straße/ Wilhelm-Keil-Straße erfolgen. Sinnvoll wäre für den Notfall eine zusätzliche untergeordnete Straßenerschließung von Derendingen aus.

3.2. 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 wird dadurch berücksichtigt, indem

- durch eine kompaktere Siedlungsstruktur die Belastung des Gesamttraums zwischen Derendingen und Weilheim angesichts der geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets Schelmen verringert wurde.
- zwischen der geplanten gemischten Baufläche und dem Bahnbetriebswerk sowie der geplanten Sonderbaufläche „Infrastruktur ÖPNV“ 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 Biotops ausreichend Raum gelassen.
- im Gewann Egert am Mühlbach nördlich des Kinderhauses Alte Mühle in Derendingen die Fläche von Bebauung freigehalten wird. Dieser Bereich wird bei einem HQ₁₀₀ des Mühlbachs überschwemmt. Hier können wohnungsnah Grünflächen entstehen.
- eine Grünzäsur zwischen Weilheim und Derendingen/ Saiben verbleibt. Sie liegt jedoch nicht exakt an der Stelle, wo sie der Regionalplan ausweist. Die Verwaltung ist mit dem Regionalverband darüber im Gespräch, ob hierfür eine Änderung des Regionalplans notwendig wird, oder ob ein Zielabweichungsverfahren anzustreben ist.
- der Landgraben renaturiert und seine Hochwasserproblematik entschärft wird. Durch eine Verbreiterung des Gewässerbetts werden beide Ziele erreicht.

4. Lösungsvarianten

Die genannten Rahmenbedingungen lassen keine sinnvolle andere Planung zu, außer dem Verzicht auf eine Entwicklung im Saiben. Würde auf die Ausweisung 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.

Eine reduziertere Entwicklung im Saiben wirft Fragen der Wirtschaftlichkeit auf. Trotz verringert Größe der Baufläche wäre voraussichtlich der damit verbundene Aufwand, v. a. bzgl. der Erschließung, gleich hoch wie beim Vorschlag der Verwaltung.

5. Gesamtentwicklung im Bereich zwischen Derendingen und Weilheim

Bei der Entwicklung des Saibens ist der Gesamttraum zwischen Derendingen und Weilheim zu beachten. Eine Darstellung der Gesamtentwicklung im Bereich zwischen Derendingen und Weilheim ist in den Anlagen 1-3 der Vorlage 427/2017, je nach vorgestellter Variante, ersichtlich.