

# Entwicklungsflächen im Vorentwurf des Flächennutzungsplans



Tübingen  
Universitätsstadt



# Entwicklungsflächen Wohnen

Zielgröße: 62,0 ha gemäß bestehender Abstimmung  
Wohnbauflächen

Tübingen	Sindelfinger Straße-Süd:		0,4 ha
	Unteres Burgholz:		0,9 ha
	SWR:		1,2 ha
Pfrondorf	Weiher:		5,2 ha
Weilheim	Am Landgraben/Hinter den Gärten:		1,8 ha
Kilchberg	Mittleres Gewand:		0,9 ha
	Hinterwiese:		1,2 ha
Bühl	Obere Kreuzäcker:		1,7 ha
	Untere Roteschäcker:		2,2 ha
Hirschau	Grabenäcker/Brünnelesäcker:		3,3 ha
	Burgäcker:		1,5 ha
Unterjesingen	Jesinger Loch:		2,9 ha
	Dörmle:		1,1 ha
Hagelloch	Schaibles Halde:		2,1 ha
	Entringer Straße:		0,4 ha
	Verlängerung Sumpfweg:		0,1 ha
Derendingen	ehem. Sportplatz TV Derendingen:		1,3 ha
			<hr/>
			28,2 ha
<b>Gemischte Bauflächen</b>			
Tübingen	Omnibus Schnaith:	1,0 ha × 0,5	0,5 ha
	Schleifmühlenweg/Westbahnhof:	1,2 ha × 0,5	0,6 ha
	Beim Kupferhammer:	1,6 ha × 0,5	0,8 ha
	Schwärzlocher Täle:	1,4 ha × 0,5	0,7 ha
	Marienburger Straße/Eisenhutstraße:	2,3 ha × 0,5	1,2 ha
Derendingen	Südlich Hechinger Eck:	1,0 ha × 0,5	0,5 ha
	Hechinger Straße:	3,3 ha × 0,5	1,7 ha
	Über der Steinlach:	1,6 ha × 0,5	0,8 ha
Lustnau	Queck-Areal:	2,3 ha × 0,5	1,2 ha
	Lustnauer Mühle:	0,7 ha × 0,5	0,4 ha
Hagelloch	Entringer Straße:	0,3 ha × 0,5	0,2 ha
			<hr/>
			8,6 ha
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>			
Tübingen	Corrensstraße:		0,9 ha
	Güterbahnhof:	4,7 ha × 0,5	2,4 ha
Derendingen	Ölmühle:	1,5 ha × 0,5	0,8 ha
			<hr/>
			4,1 ha
<b>Σ Entwicklungsflächen Wohnen</b>			<b>40,9 ha</b>

Bisher sind 41 ha schon beschlossen.

Von den zugestandenen 62 ha sind demnach noch ca. 21 ha verfügbar.

Eine Entwicklung im Saiben ist jedoch noch nicht berücksichtigt!



# Entwicklungsflächen Gewerbe

Tübingen	Aischbach Teil 2:	4,5 ha
	Erweiterung GE Vor dem Kreuzberg:	0,4 ha
Hirschau	Industriestraße:	1,5 ha
	Rittweg-Nord:	3,6 ha
	Rittweg-Süd:	1,6 ha
	Rittweg-West:	1,7 ha
Kilchberg	Beim Bahnhof:	0,7 ha
	Breitle:	1,9 ha
Pfrondorf	Strütle:	4,0 ha
	Gansäcker:	2,2 ha
Derendingen	Raunswiesen:	0,9 ha
Lustnau	Traufäcker:	1,0 ha
Unterjesingen	Rebstöckle:	1,4 ha
	Beim Enzbach:	1,7 ha
Weilheim	Weingartenweg:	2,3 ha
		<hr/> 29,4 ha
Verbindliche Bauleitplanung		
Tübingen	Güterbahnhof-Gewerbe:	3,2 ha
	Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße:	1,1 ha
		<hr/> 4,3 ha
<b>Σ Entwicklungsflächen Gewerbe</b>		<b>33,7 ha</b>

Bisher sind fast 34 ha schon beschlossen.

Mögliche Entwicklungen beim Brunnen Au, in den Traufwiesen und im Saiben/ Lange Wiesen sind jedoch noch nicht berücksichtigt!

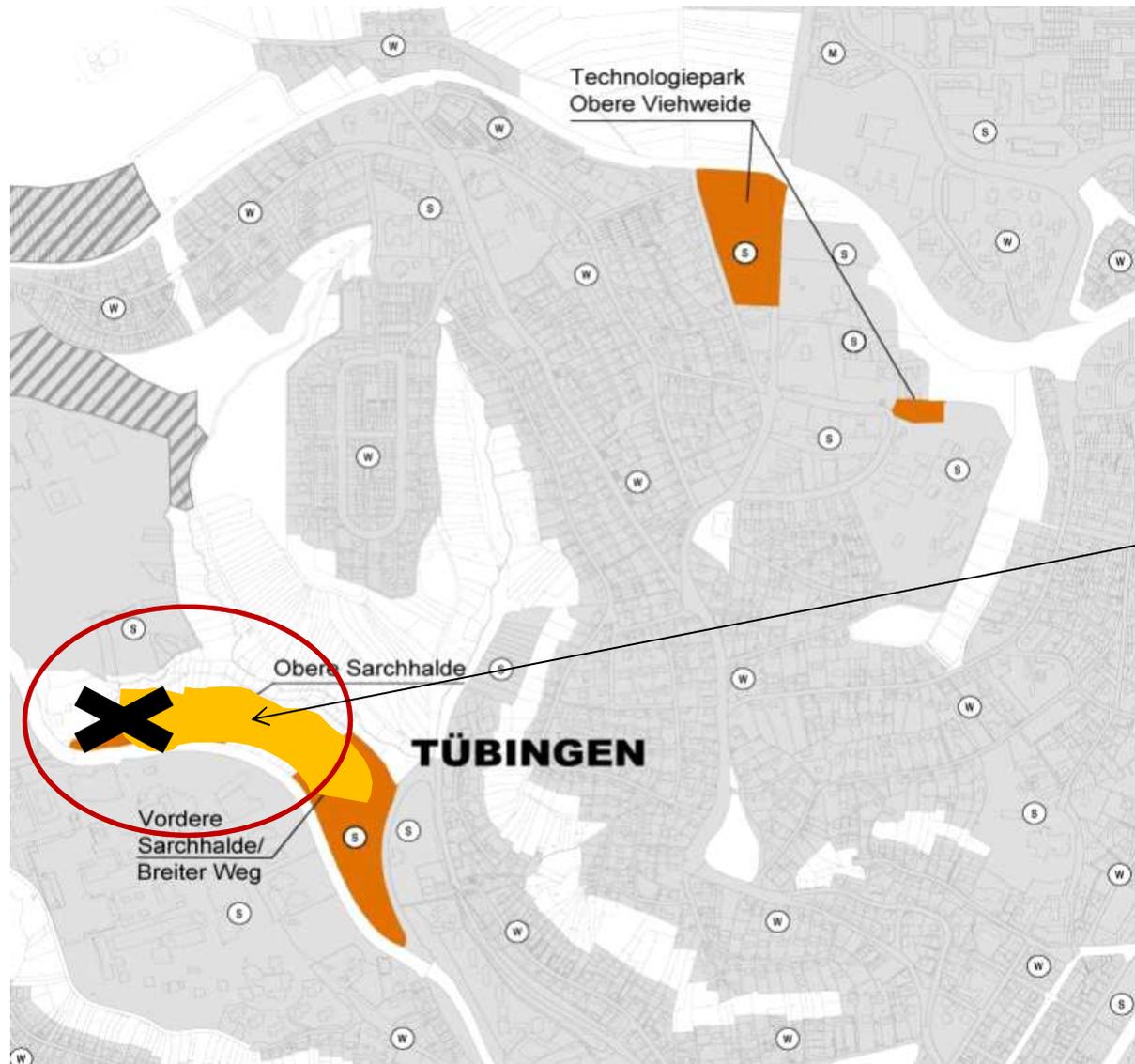
# Verfügbarkeit Gewerbeflächen

Flächen	Größe in ha	Bemerkung
<b>Gewerbeflächenpotenzial gesamt</b>	<b>39,4</b>	Alle GE-Flächen außer Au, Traufwiesen, Saiben
- davon Gewerbeflächen vergeben/verworfen	<b>11,9</b>	(Sidler, Güterbahnhof, Traufäcker, Verkleinerung Aischbach II, Gansäcker)
- davon Gewerbeflächen in Teilorten	<b>22,0</b>	Für Betriebe in den Teilorten kleiner und mittlerer Größe
- davon Gewerbeflächen in der Kernstadt für kleinere Betriebe	<b>2,4</b>	(Aischbach II, Kreuzberg)
<b>Differenz/Rest</b>	<b>3,1</b>	(2,2 ha Bühl neben Siemens + 0,9 ha Raunswiesen)

# Kernstadt - Mitte

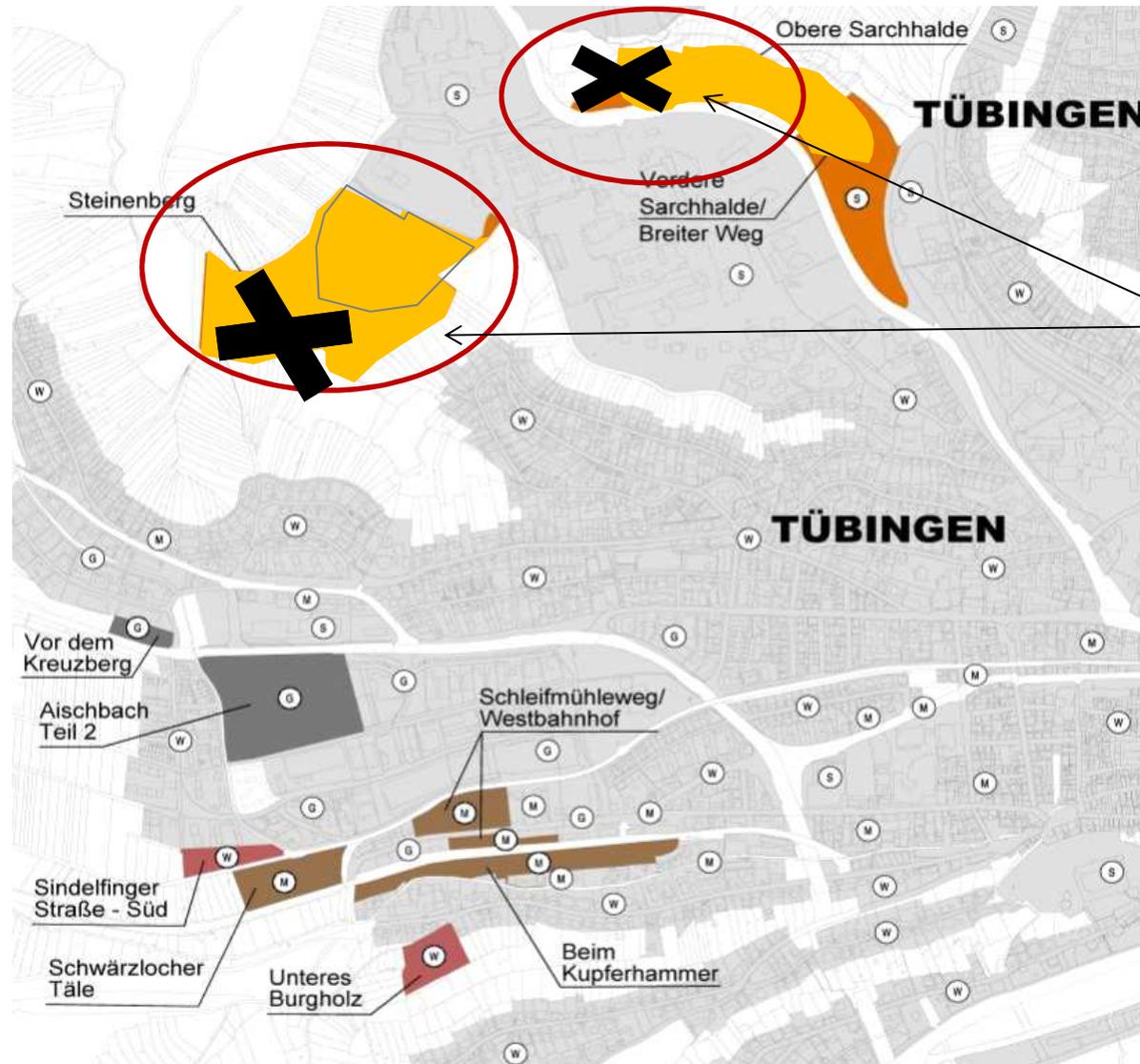


# Kernstadt - Nord



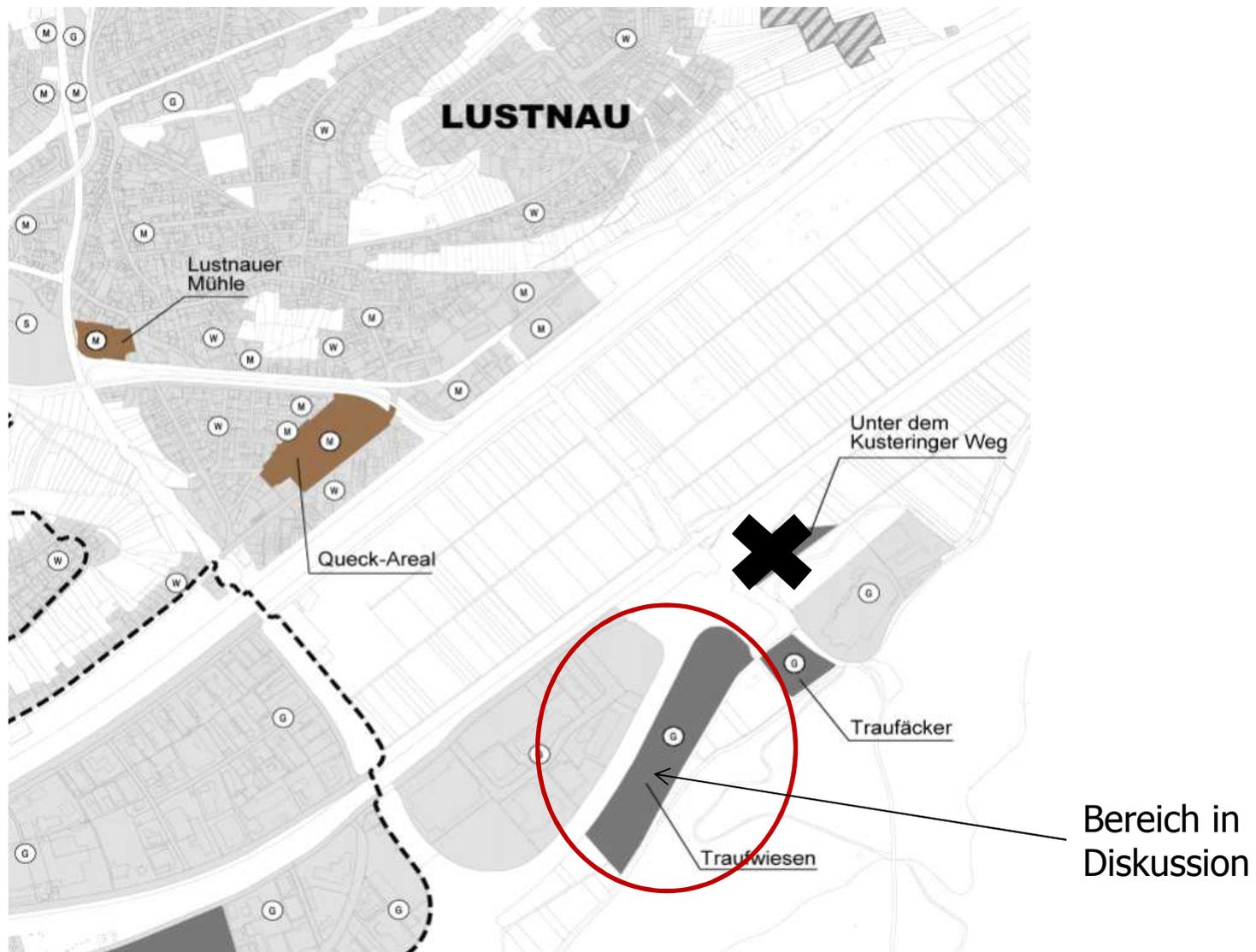
Bereich in  
Diskussion

# Kernstadt - West/Nord



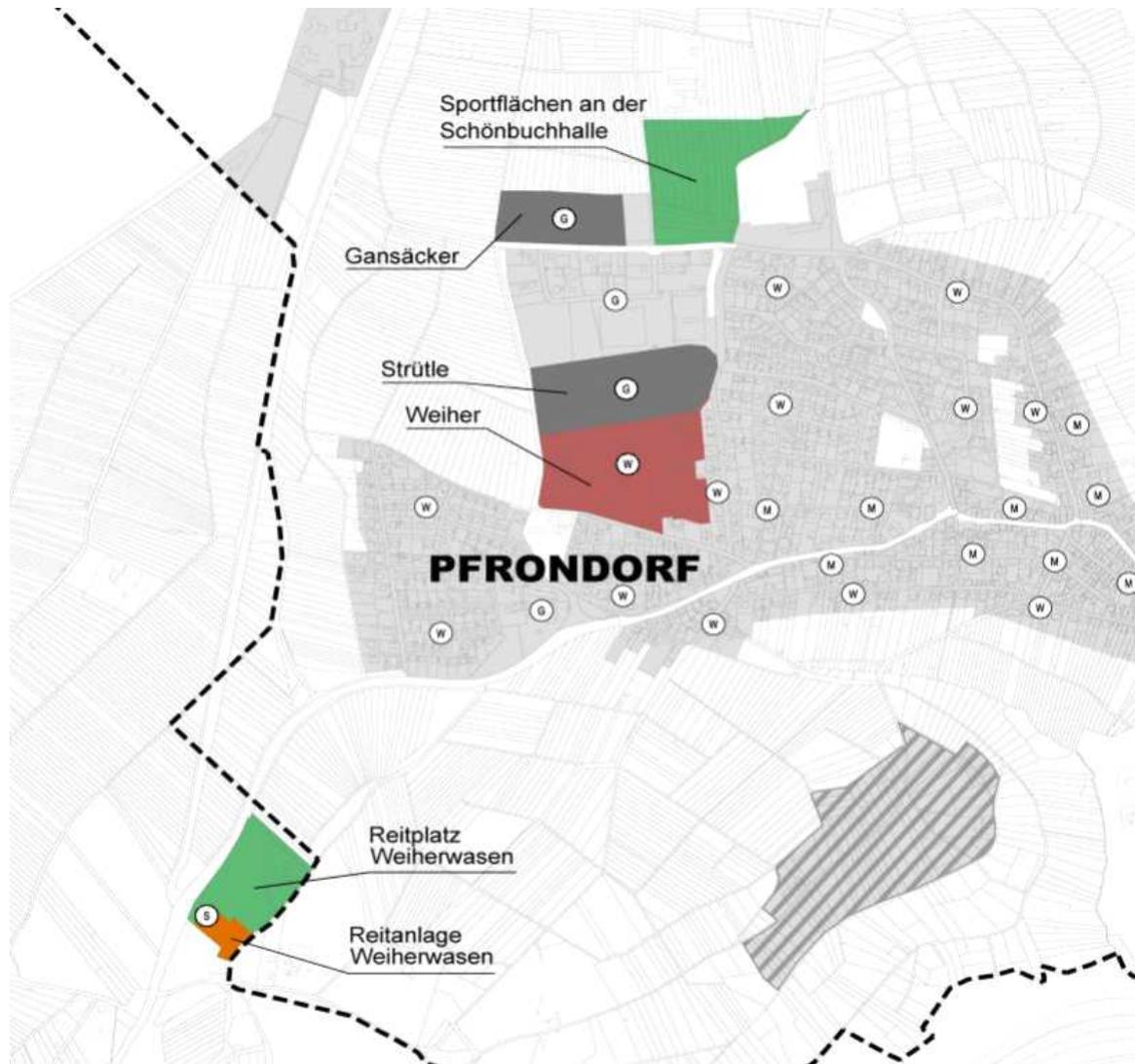
Bereiche in  
Diskussion

# Lustnau



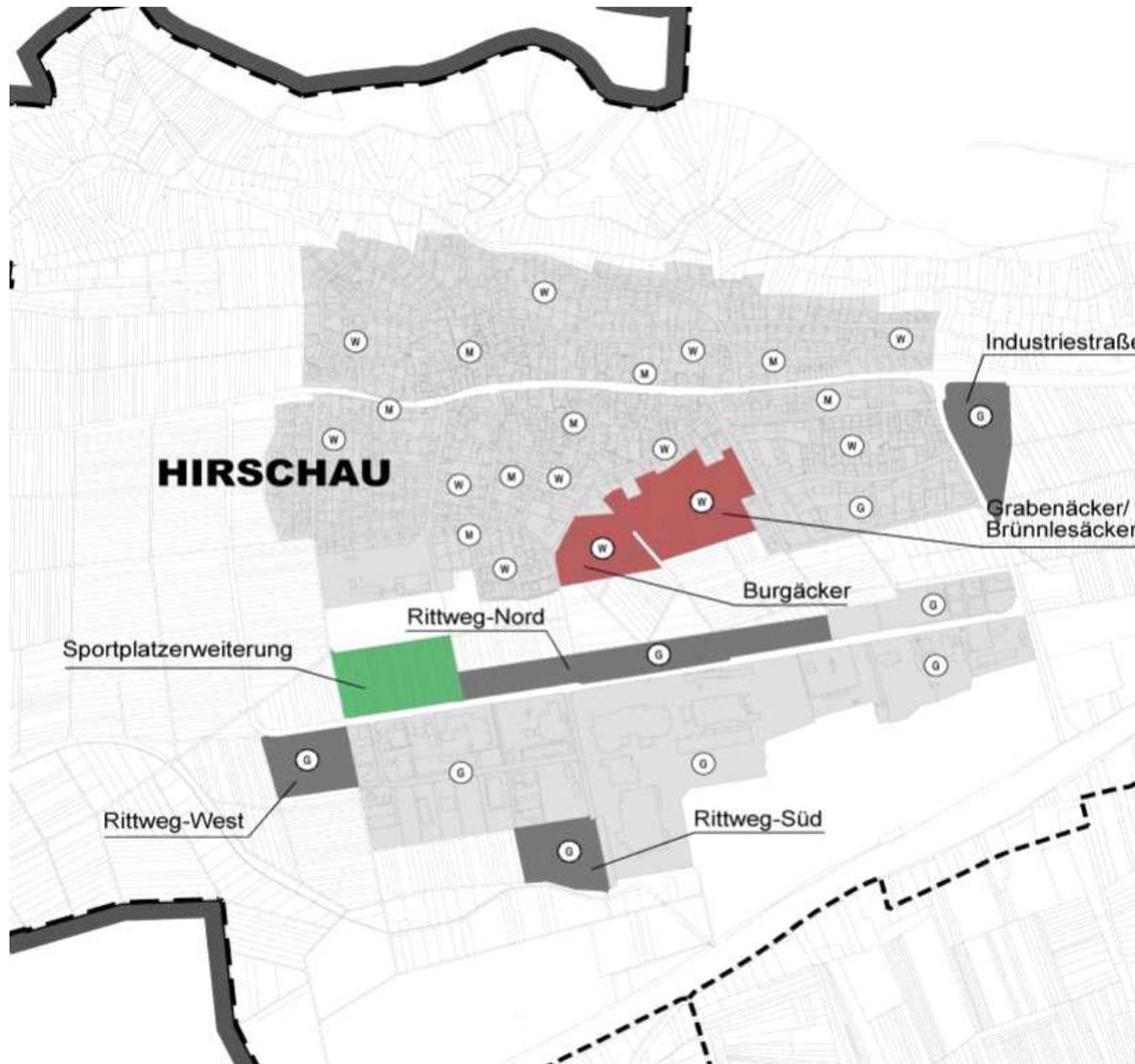


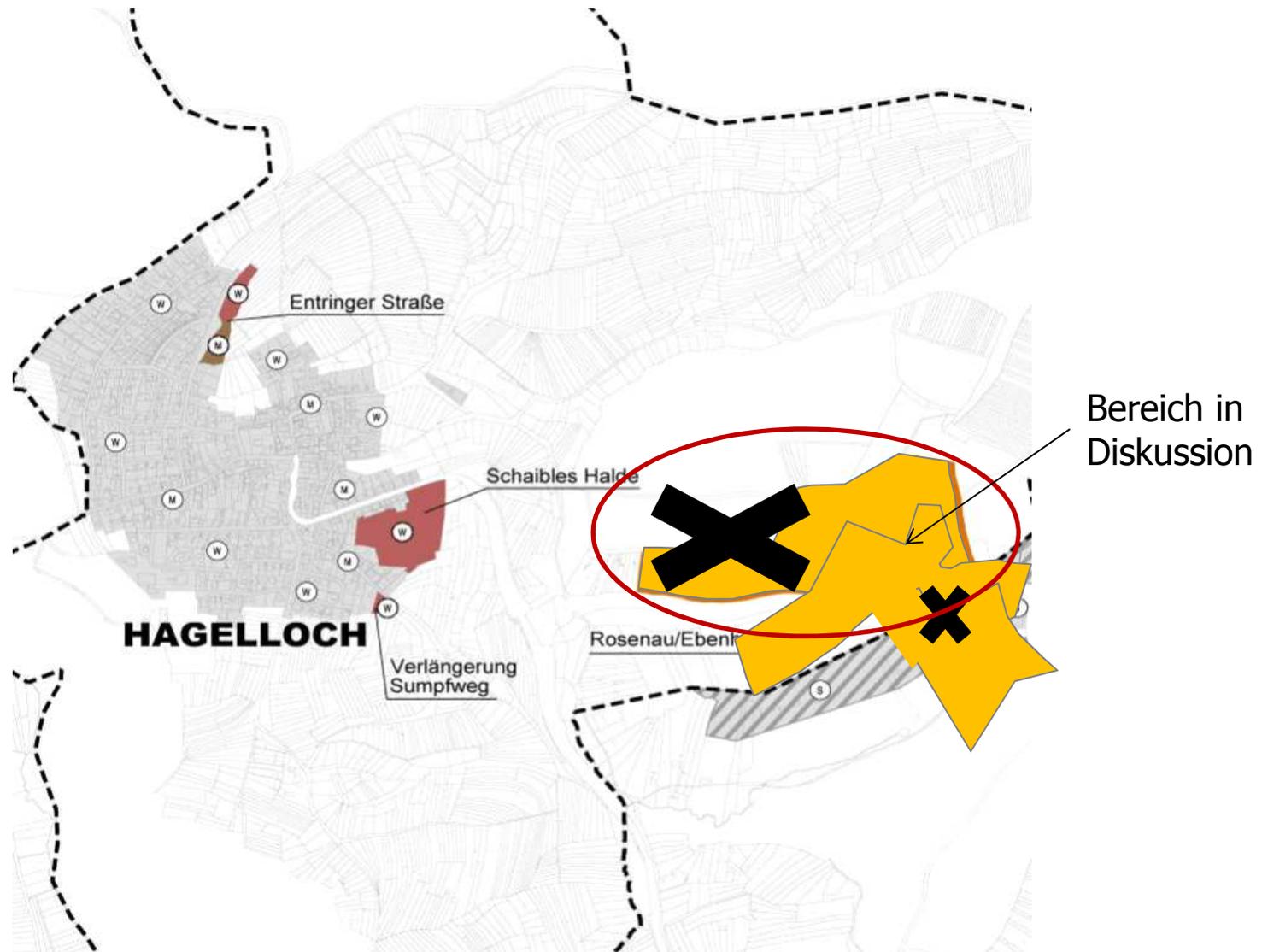
# Lustnau/ Pfrondorf





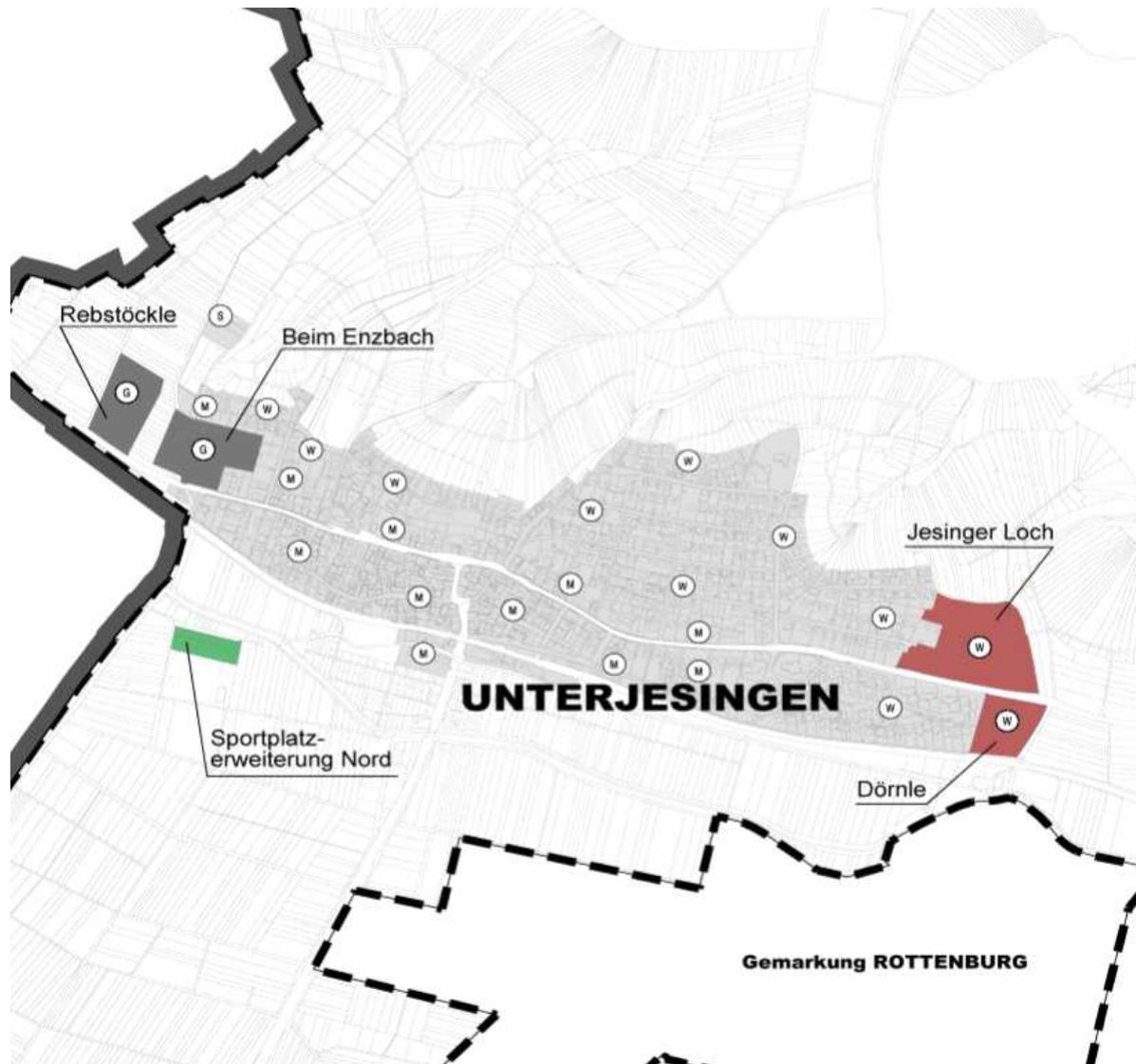
# Hirschau





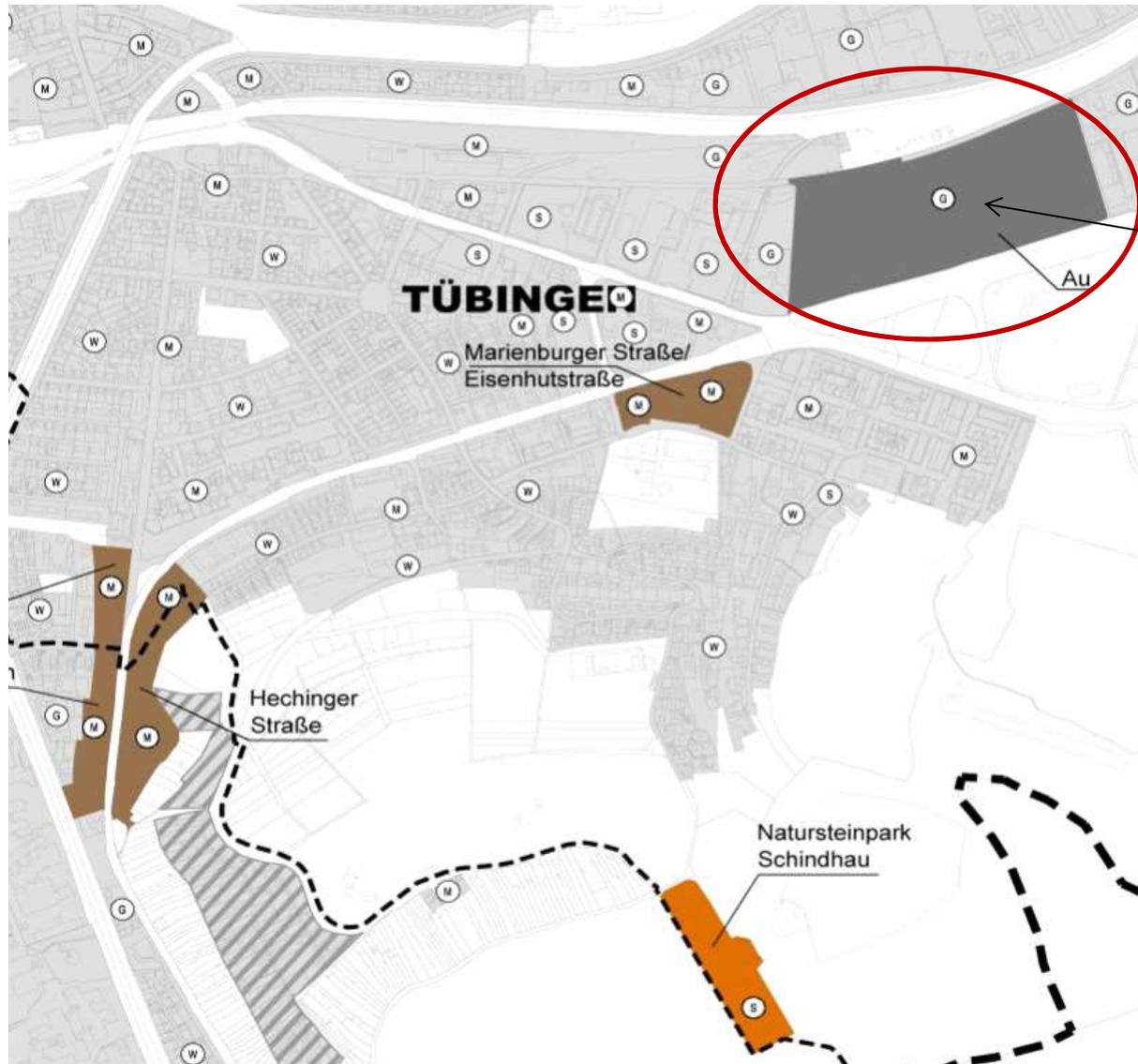


# Unterjesingen





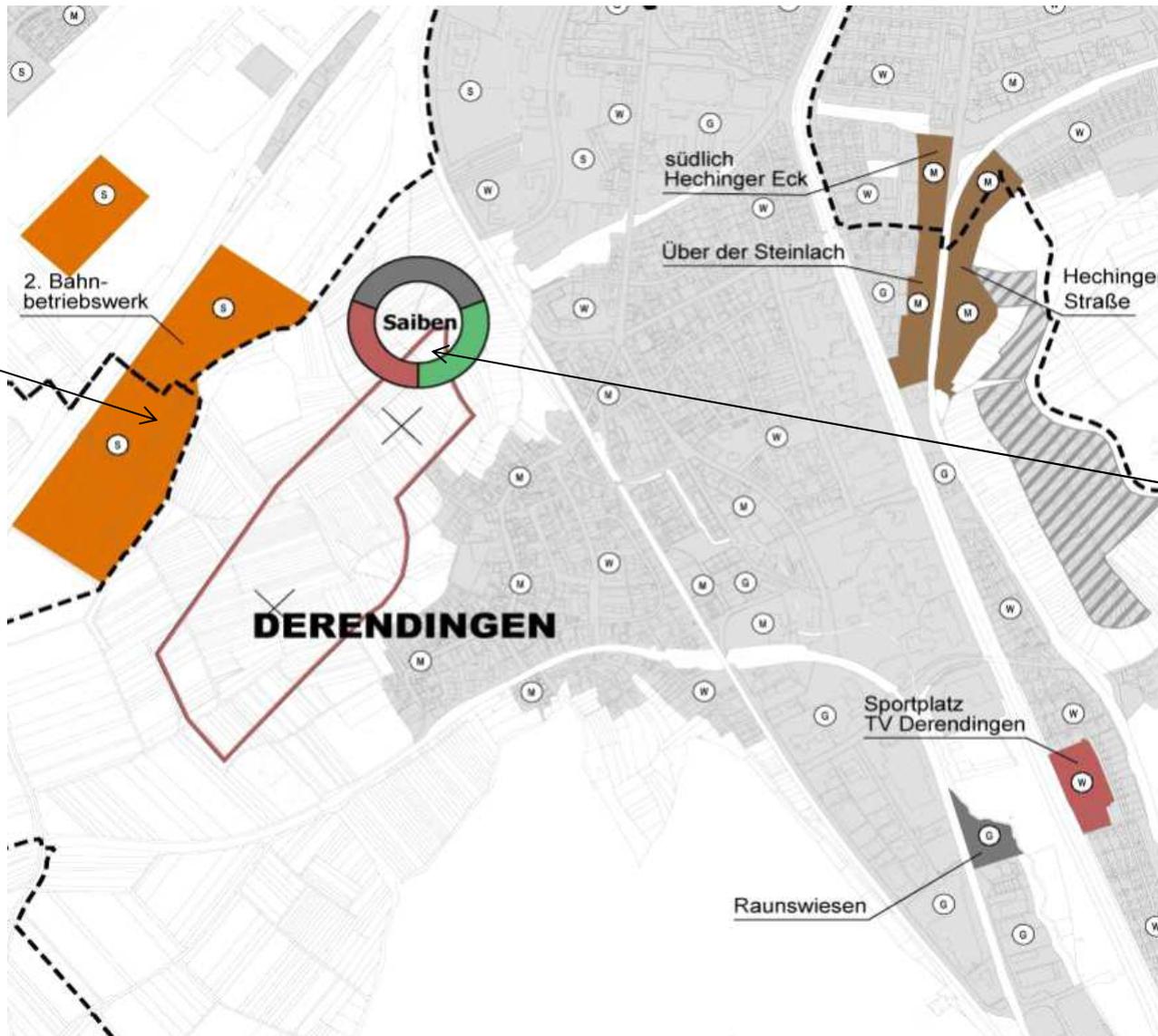
# Kernstadt - Süd



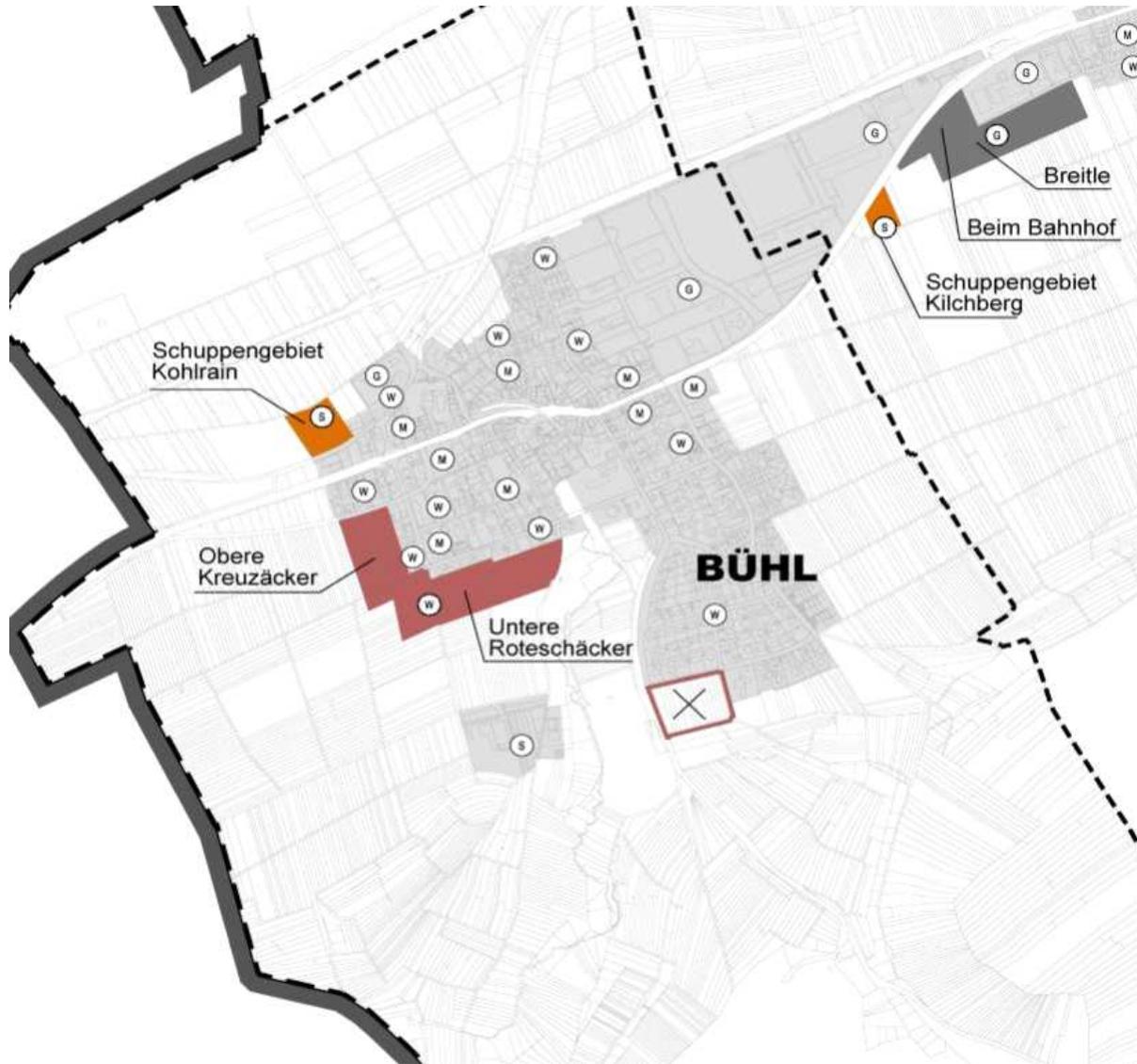
Bereich in  
Diskussion

# Derendingen

2. Bahn-  
betriebs-  
werk  
wird  
nicht  
benötigt

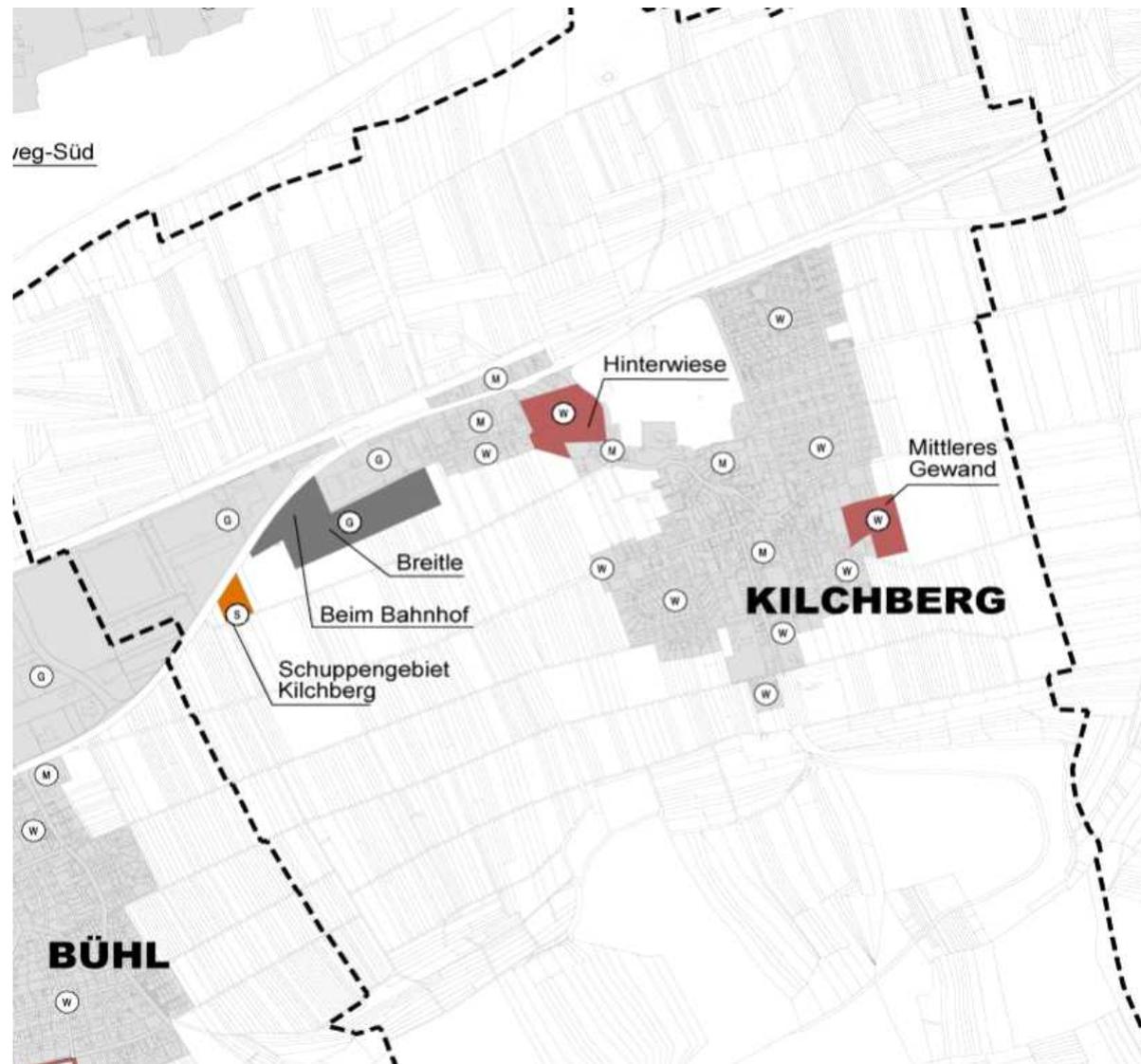


Bereich in  
Diskussion



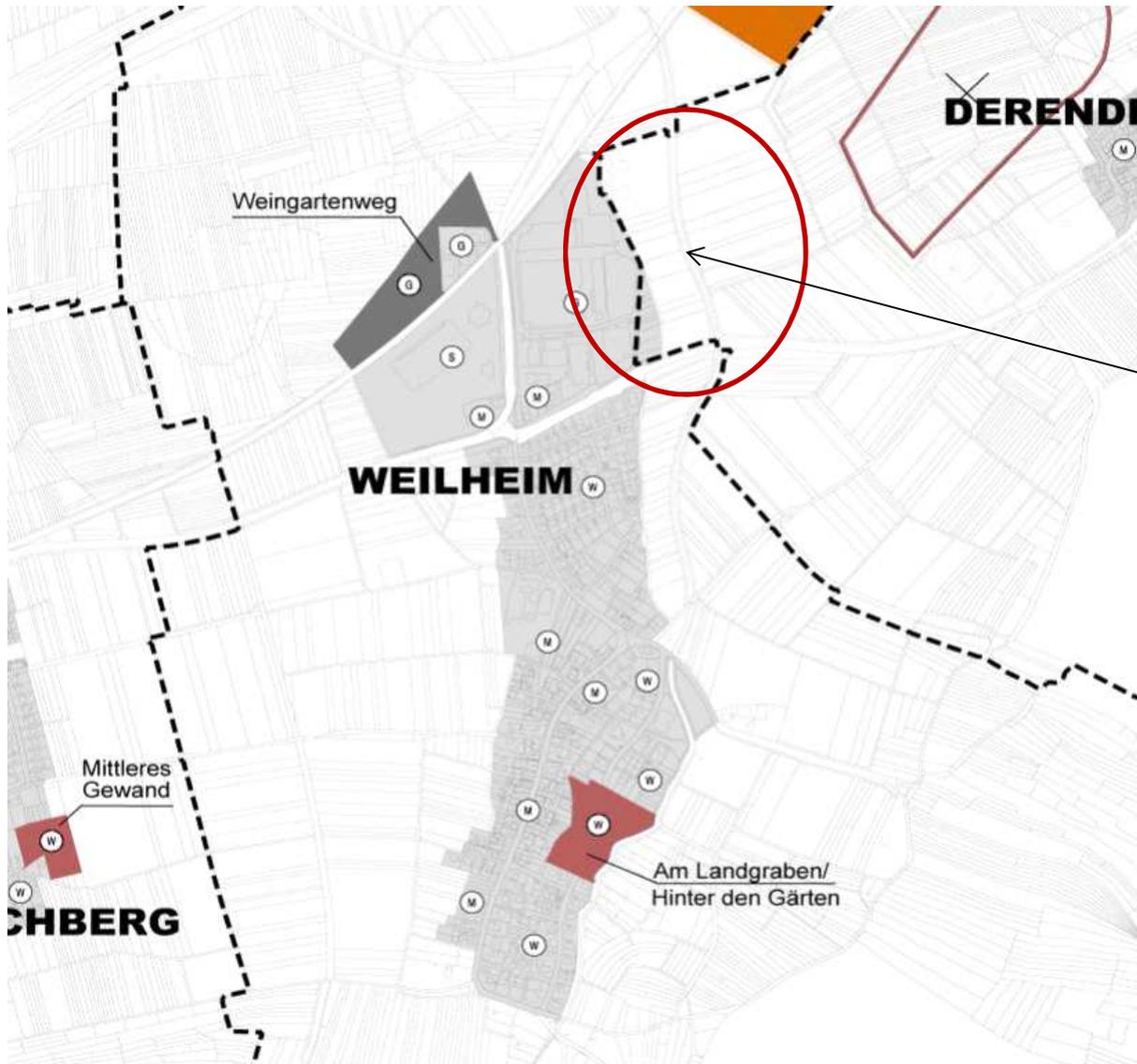


# Kilchberg





# Weilheim/ Derendingen



Bereich in  
Diskussion

# Neuaufstellung Flächennutzungsplan Gewerbeflächen und Saiben



Tübingen  
Universitätsstadt

---

# Grundlagenermittlung für Planungen

- Für alle Diskussionsflächen Umweltfachliche Untersuchung vorliegend insbesondere Artenschutz
- Erstes Konzept zur Bewältigung der Hochwasserthematik im Saiben (HQ100)
- Ingenieurtechnische Gutachten der swt zum Trinkwasserbrunnen Au



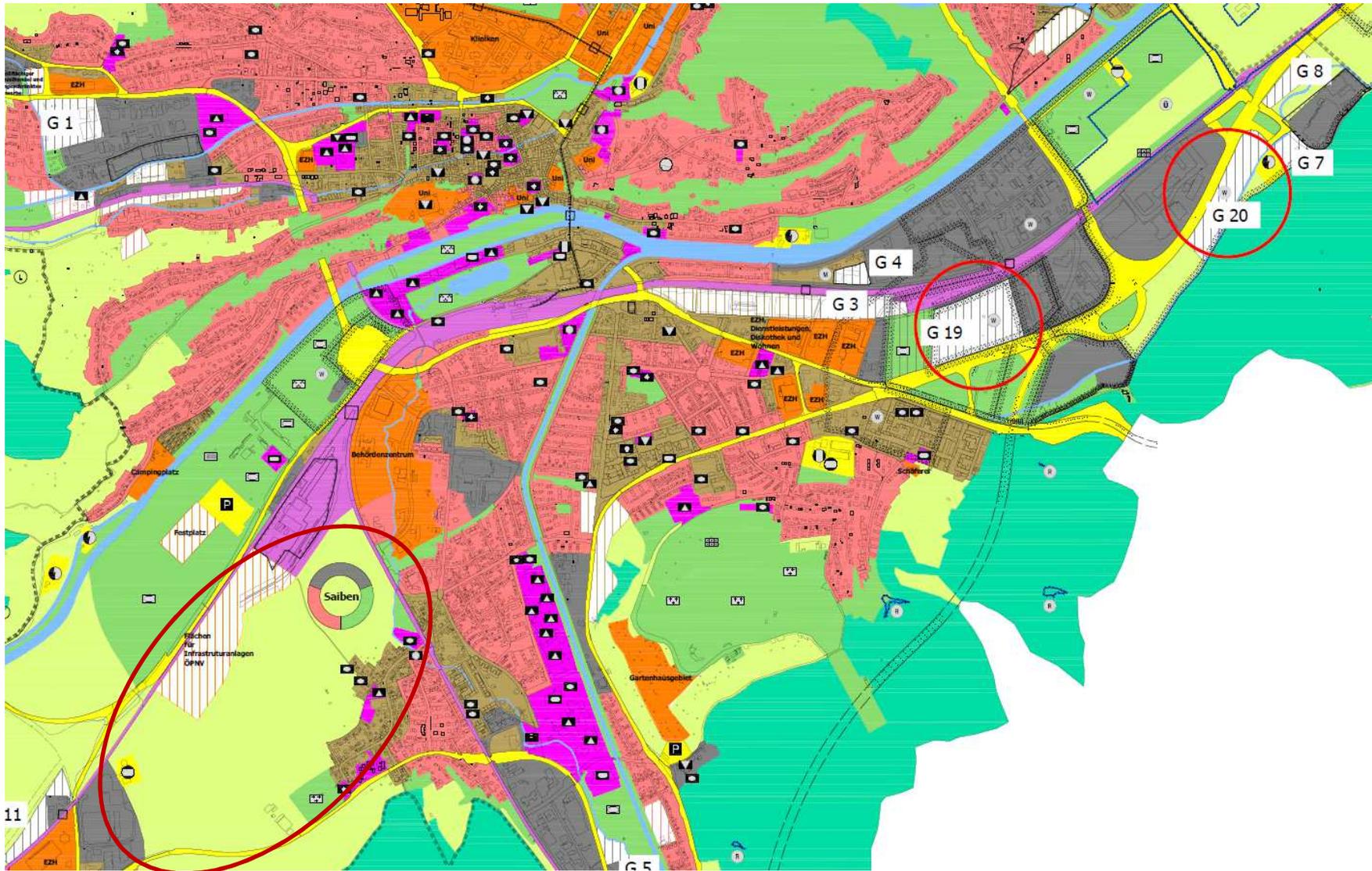
# Darstellung im aktuell rechtskräftigen FNP

Trauf-  
wiesen

Brunnen  
Au



# Bereiche für Entwicklungsflächen im Überblick



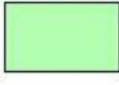
# Au – Ergebnisse Gutachten

## Umweltauswirkungen



### ■ Grundwasser

Gebiet	Größe	Umweltauswirkungen	
		Grundwasser	Pflanzen/ Tiere/ biol. Vielfalt
Au	12,2 ha	Bebauung nur bei Aufgabe des WSG möglich	

	Geringe Auswirkungen
	Hohe Auswirkungen
	Sehr hohe Auswirkungen

Umweltauswirkungen		
Boden	Klima/ Luft	Landschaft/ Erholung
		

### Einschränkungen

	Gebiet Au: Bebauung nur bei einer Aufhebung des WSG möglich
---	---



# Au – Ergebnisse Gutachten Ingenieurbüro KUP Dez. 2016

- Trinkwasserversorgung auch ohne Brunnen Au gesichert
- Keine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Brunnens durch eine Bebauung
- Auch keine Beeinträchtigung des Brunnens „Unteres Neckartal“

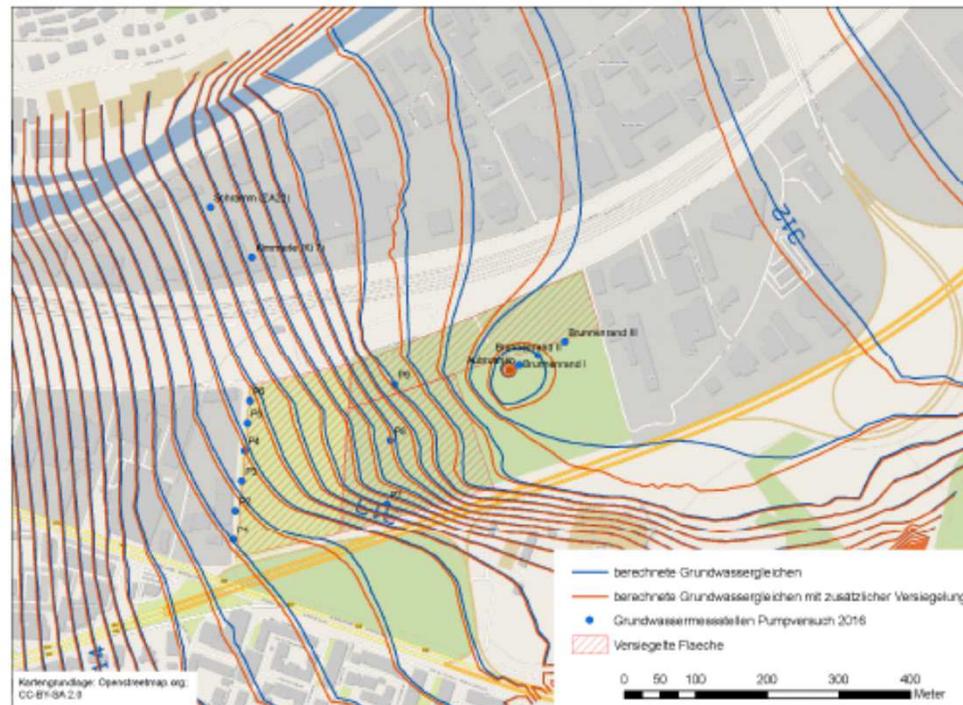
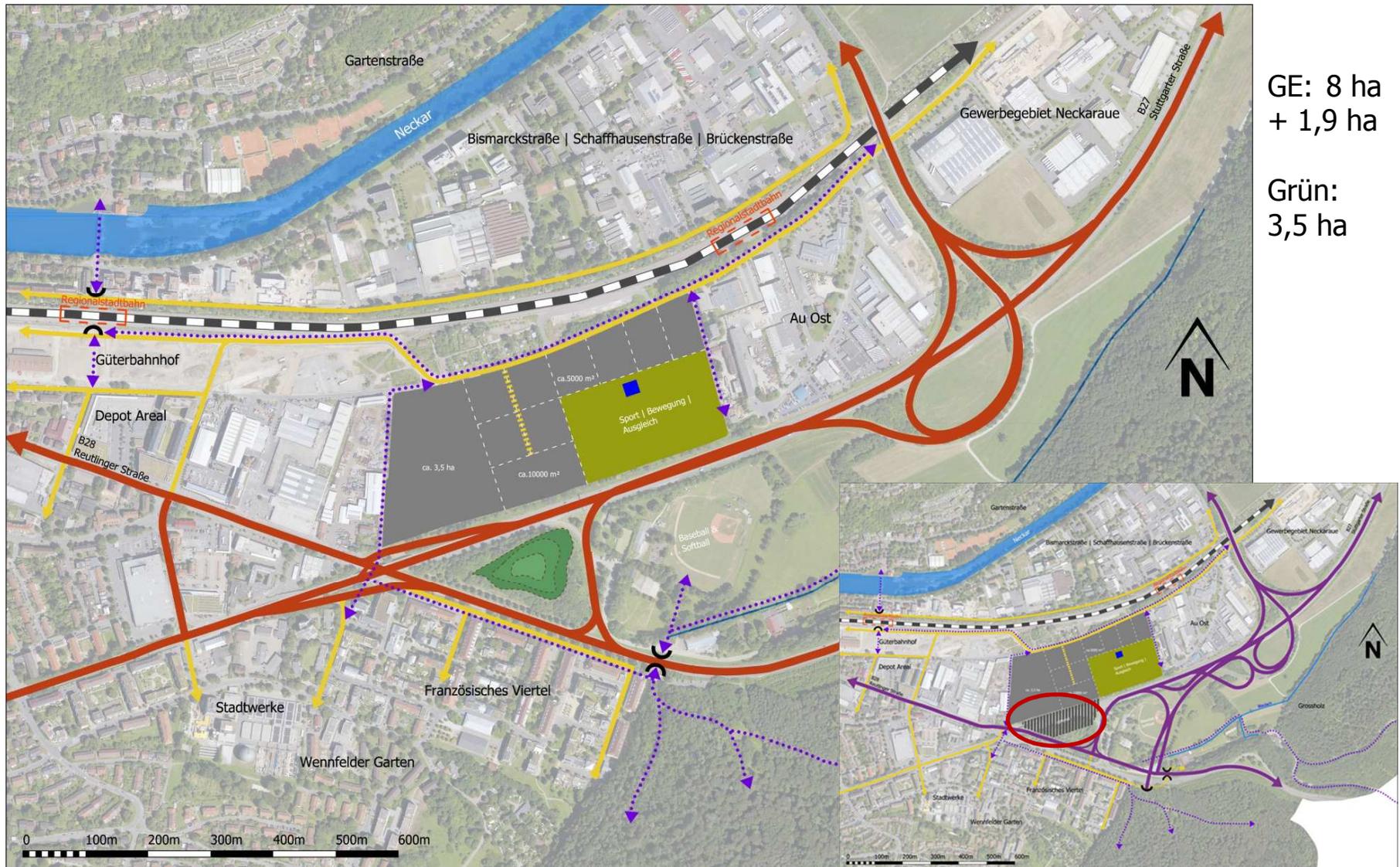
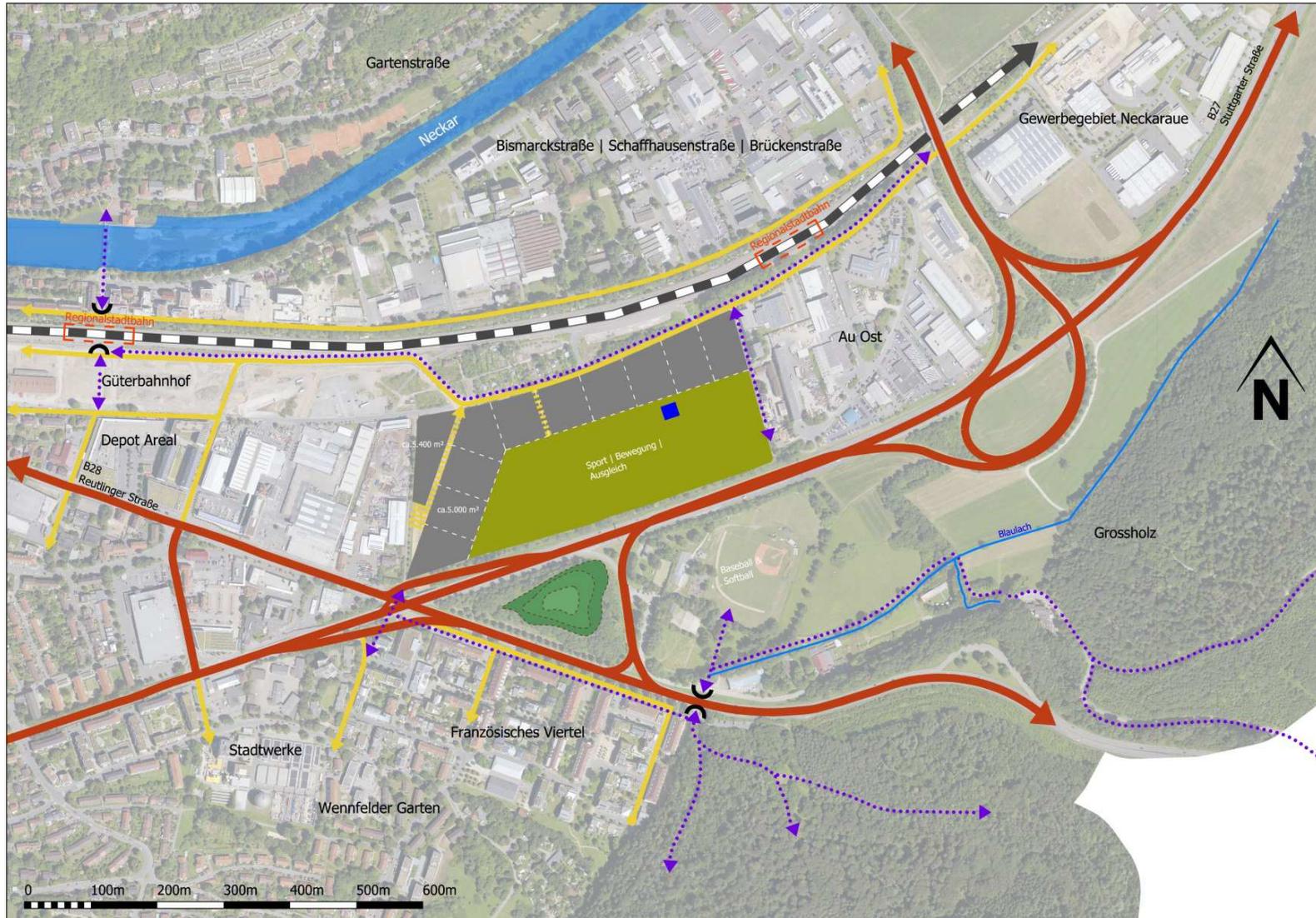


Abbildung 5-3: Grundwassergleichen (10 cm Abstand) ohne und mit Versiegelung der Flächen A, B und C

# Au – Variante 1



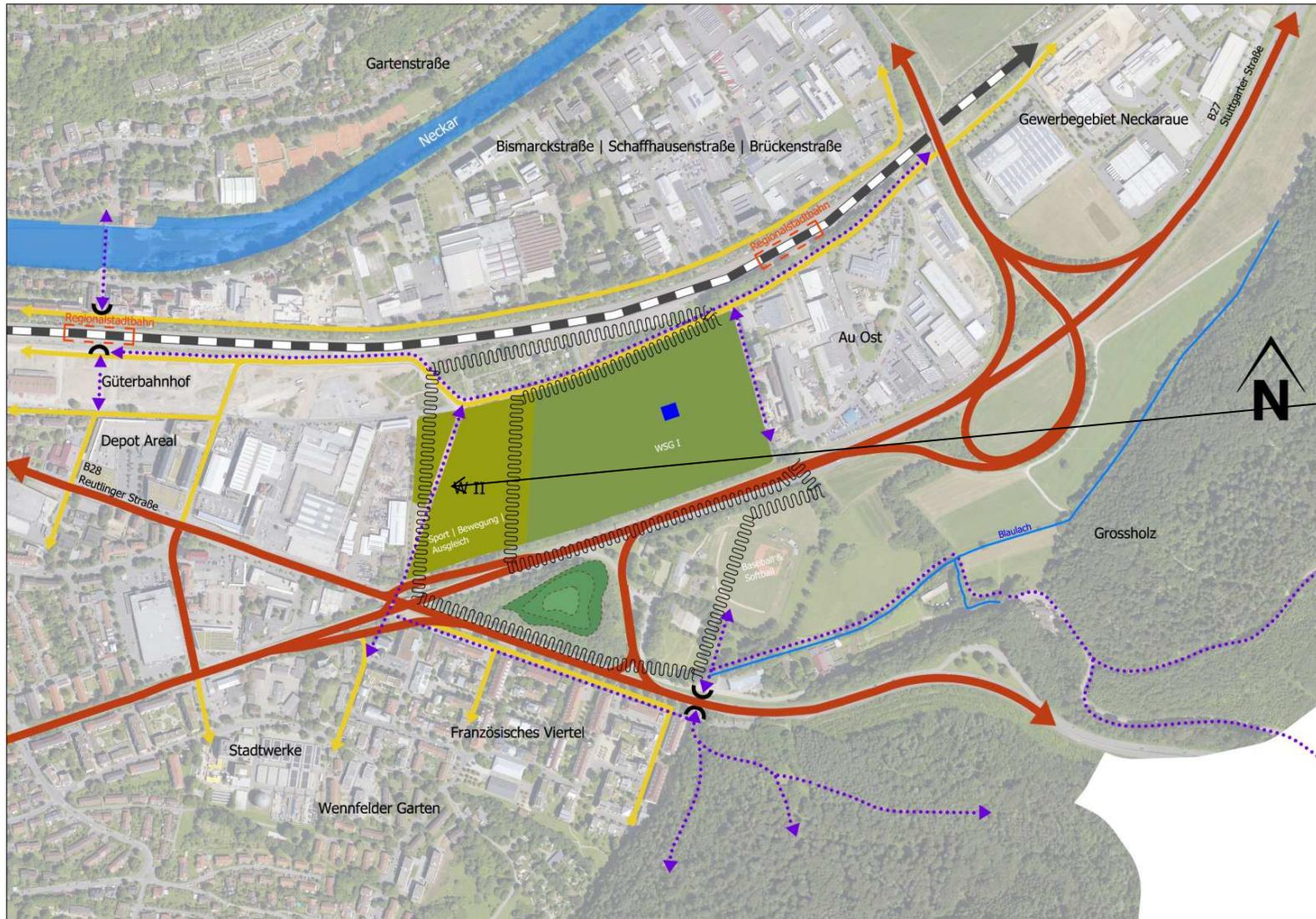
# Au – Variante 2



GE: 5,4 ha

Grün:  
 6,2 ha  
 + 2,2 ha

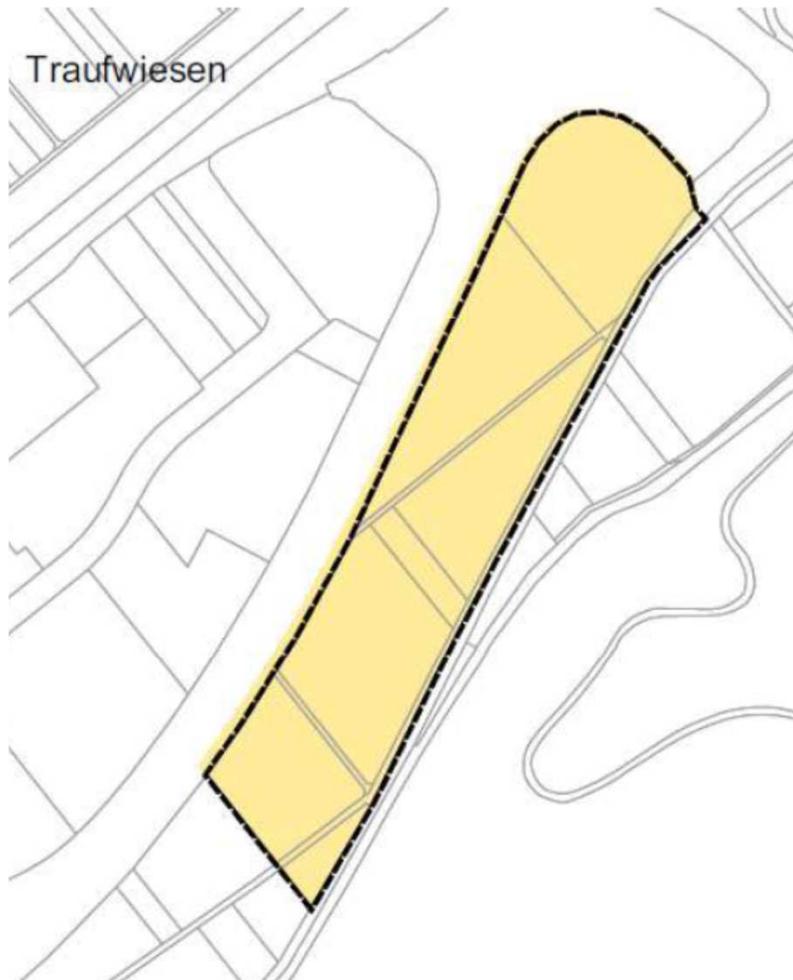
# Au – Variante 3



Grünfläche  
Sport:  
3,7 ha  
+ 2,2 ha

Wasser-  
schutz-  
gebiet  
Zone II

# Traufwiesen – Ergebnis Umweltauswirkungen



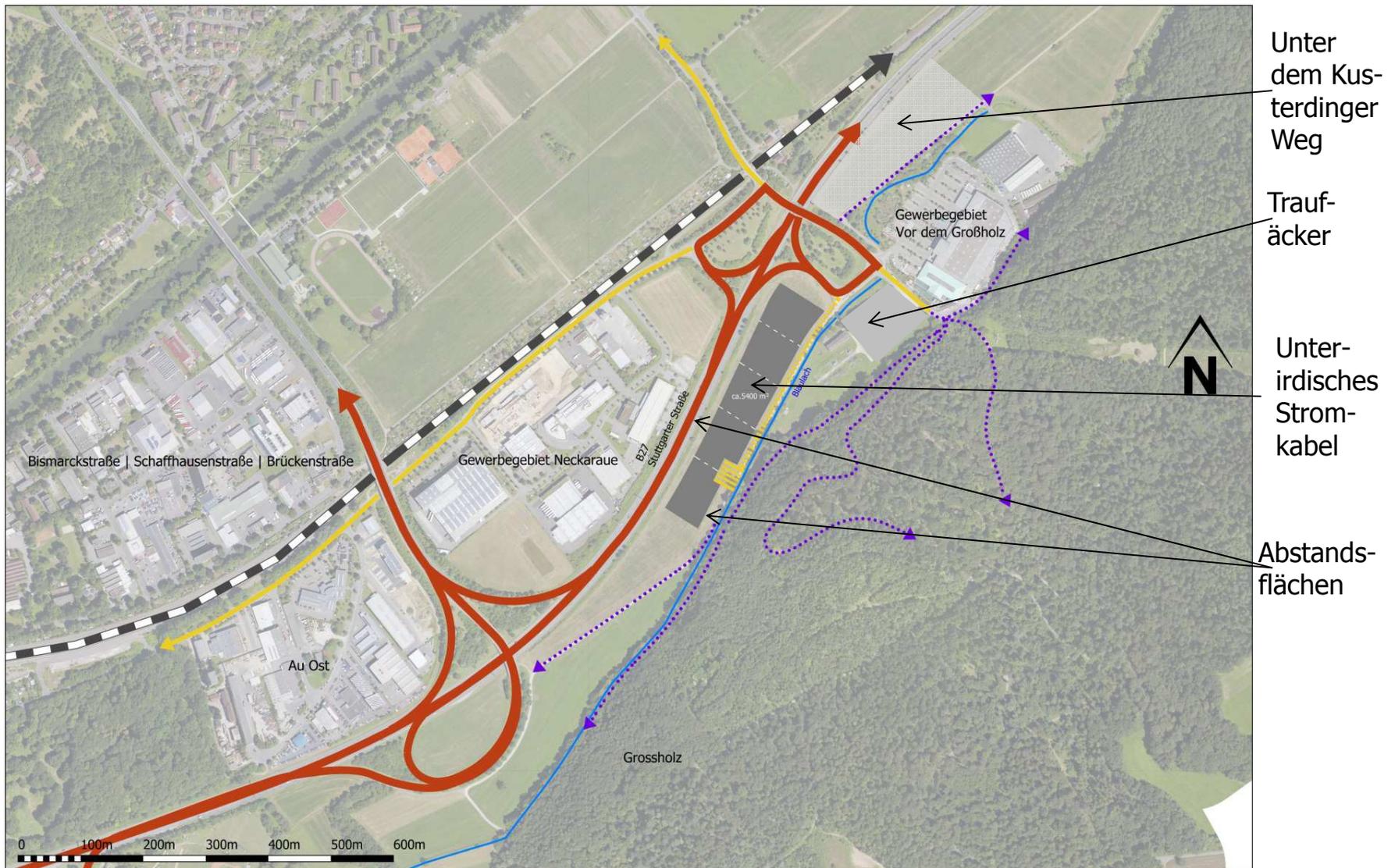
- Grundwasser
- Gewässerrandstreifen

Gebiet	Größe	Umweltauswirkungen	
		Grundwasser	Pflanzen/ Tiere/ biol. Vielfalt
Traufwiesen	5,2 ha		

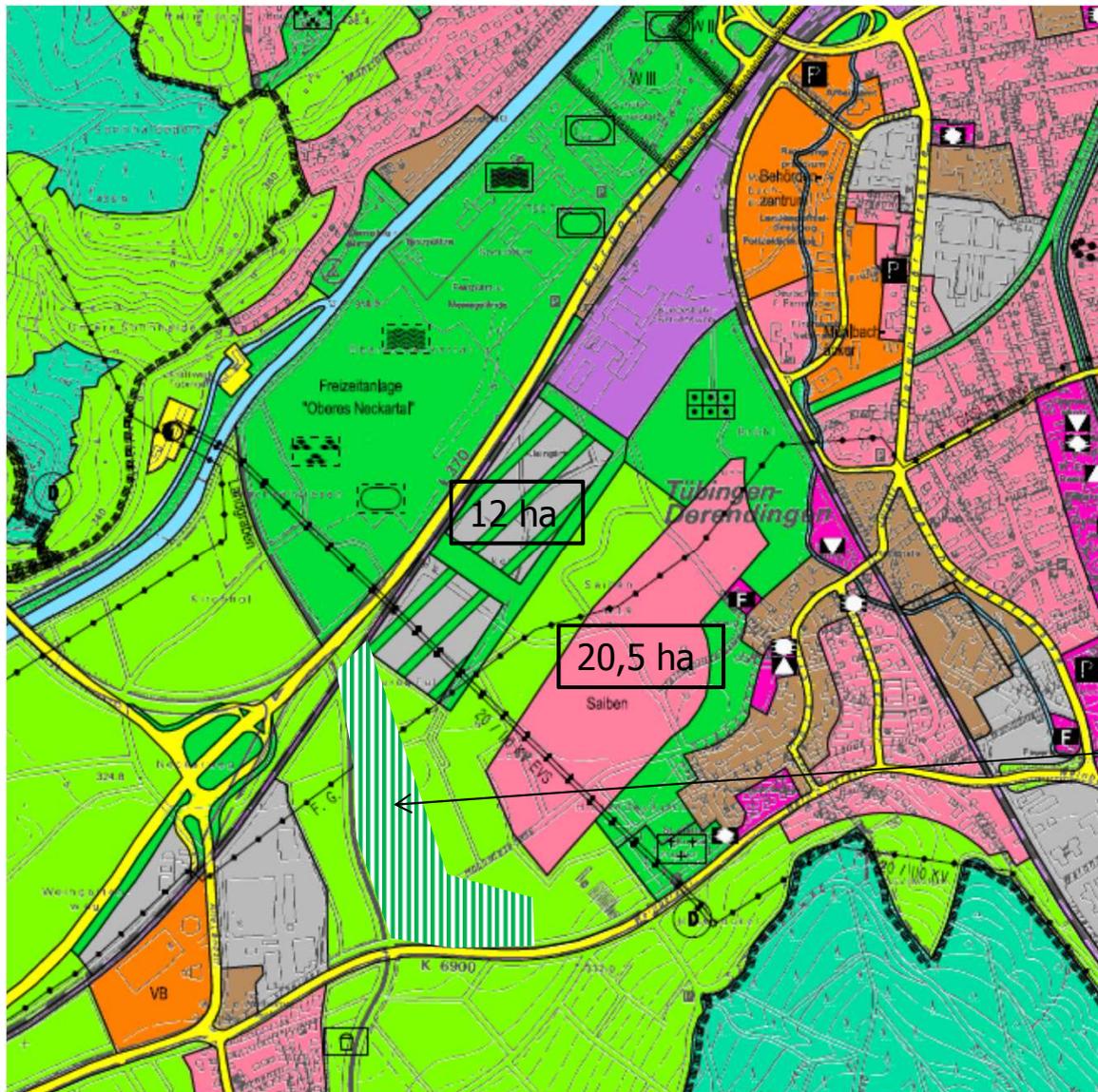
 Geringe Auswirkungen  
 Hohe Auswirkungen  
 Sehr hohe Auswirkungen

Umweltauswirkungen		
Boden	Klima/ Luft	Landschaft/ Erholung

# Traufwiesen – Planungsvorschlag (2,7 ha)



# Saiben – rechtswirksamer FNP

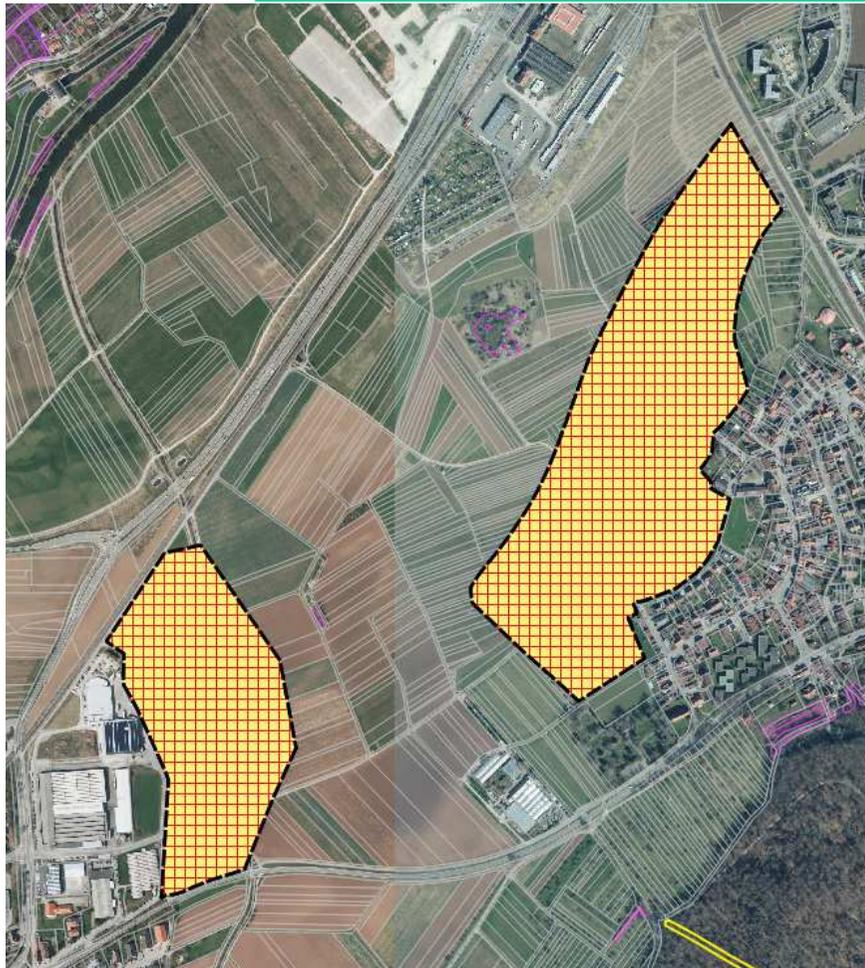


Fläche seit 1979 im FNP

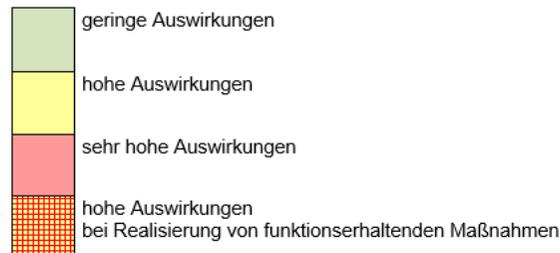
Letzte große  
Entwicklungsfläche

Regionale Grünstäur  
(Regionalplan)

# Saiben – Ergebnisse Umweltauswirkungen



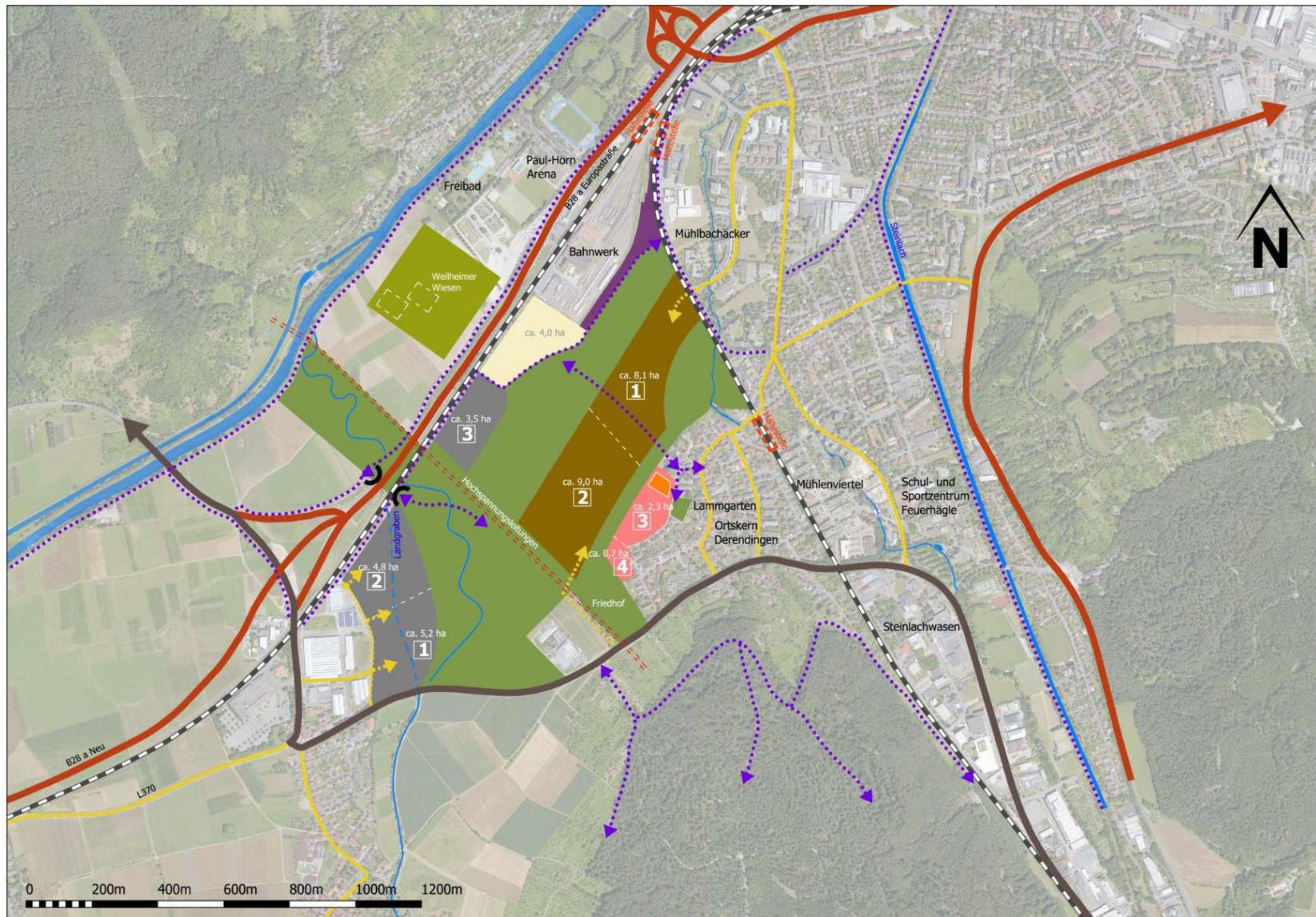
- Artenschutz
- Grundwasser
- Kulturelles Erbe



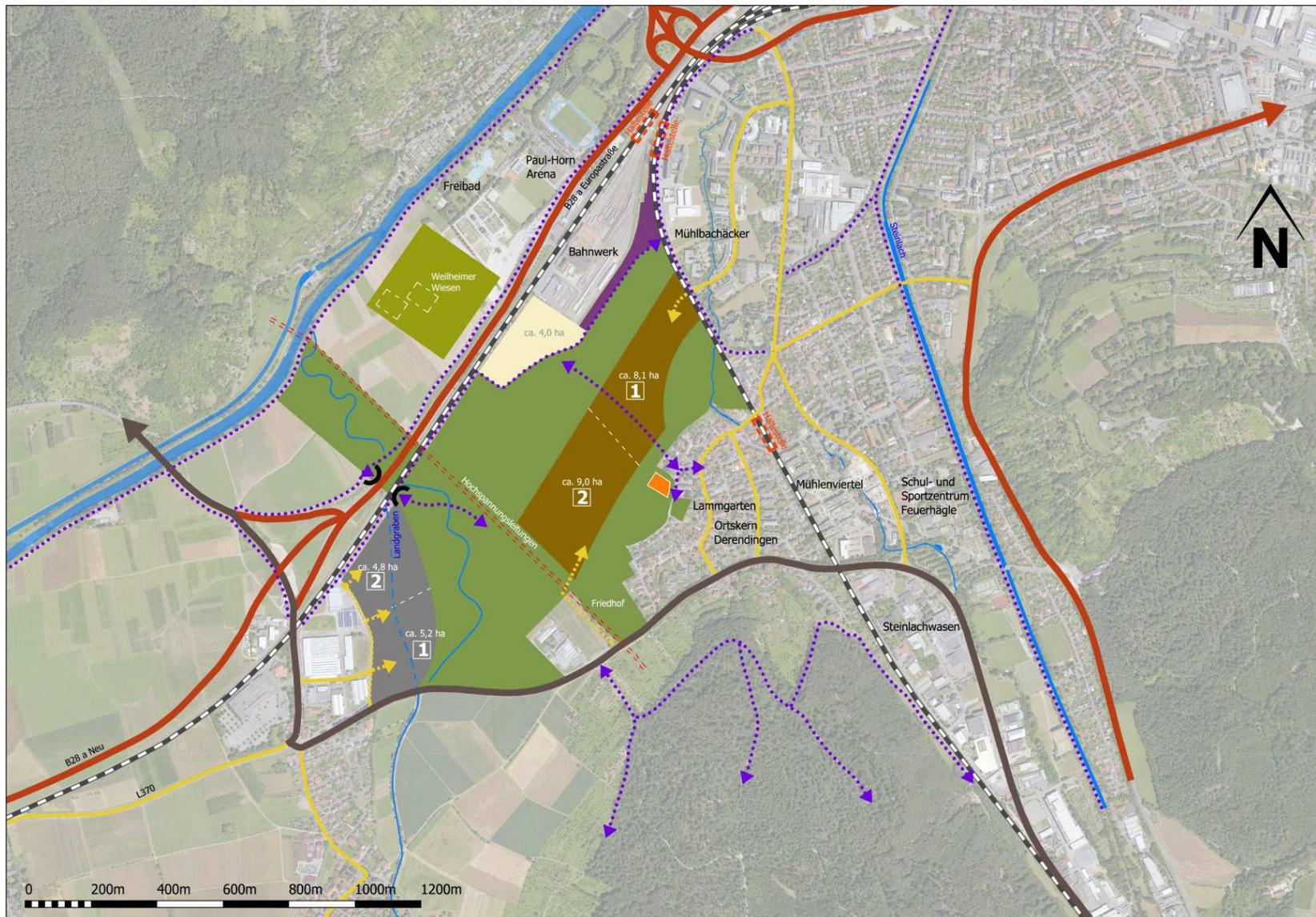
- Aufgrund des Vorkommens der Feldlerche sehr hohe Auswirkungen
- Zusätzliche, vorgezogene (CEF)-Maßnahmen erforderlich
- Zu ergreifende Maßnahmen sind erprobt, benötigen aber Fläche an anderer Stelle.

Gebiet	Geplante Gebietsart	Voraussichtliche Umweltauswirkungen				
		Boden	Grundwasser	Klima/Luft	Pflanzen/Tiere/Biolog. Vielfalt	Landschaftsbild
Saiben/ Lange Wiesen	Gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen, Gewerbliche Bauflächen	hohe Auswirkungen	hohe Auswirkungen	geringe Auswirkungen	sehr hohe Auswirkungen	hohe Auswirkungen

# Saiben – Planungsvorschlag



# Saiben – Planungsvorschlag (reduziert)



## Nächste Schritte

- Abwägung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung und Erarbeitung Flächenvorschläge für FNP-Ausweisung
- Beschluss im Gemeinderat im Herbst 2017
- Einarbeitung in FNP-Entwurf, förmliches Verfahren



Tübingen  
Universitätsstadt

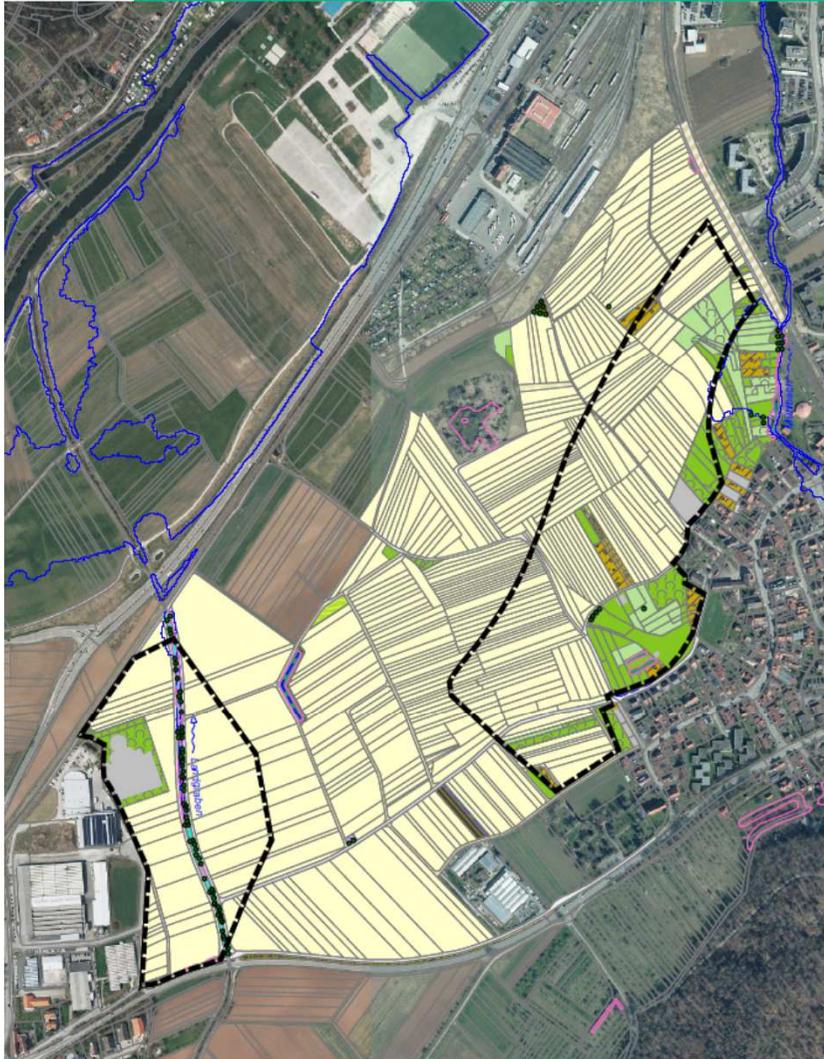
---

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

## Au- Varianten im Vergleich

Variante	Gewerbeflächen	Grünflächen Sport/ Freizeit
1a	8 ha	3,5 ha
1b	9,9 ha	3,5 ha
2a	5,4 ha	6,2 ha
2b	5,4 ha	8,4 ha
3a	-	3,7 ha
3b	-	5,9 ha

# Saiben – Ergebnis Gutachten



## Biotoptypen hoher Bedeutung

- Magerwiesen (FFH-LRT)
- Naturnaher Abschnitt Mühlbach

## Bedeutende Arten

- 8 Feldlerchenreviere (RL 3)
- Etliche Dorngrasmückenreviere (V)
- Kleinflächig potenzielle Zauneidechenhabitate (V, streng geschützt)

## Grundwasserleiter mit sehr hoher Bedeutung

## Kulturhistorisch bedeutsamer Dorfrand