Anlage 2

Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen

Planungsgruppe

Dettenhausen
Eningen
29.08.2016 Kirchentellinsfurt
Kusterdingen
Pfullingen
Reutlingen
Tübingen
Wannweil

137. Flächennutzungsplanänderung, Tübingen (7.181):
Umwandlung von Wohnbaufläche und gewerbliche Baufläche in gemischte Baufläche; Bereich „Hechinger Eck - Süd"; Gemarkung Derendingen

I. Planungsbericht

1. Anlass und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

In den Jahren 2016 und 2017 muss die Universitätsstadt Tübingen voraussichtlich bis zu 2.000 Flüchtlinge mit Wohnraum versorgen. Dies stellt eine besondere gesellschaftspolitische und planerische Herausforderung dar. Neben der Anmietung von Wohnraum soll dies durch die kurzfristige Entwicklung von kleinen und integrierten Wohnstandorten sichergestellt werden. Diese werden, soweit möglich, über das Stadtgebiet verteilt. Insgesamt sind derzeit rund 20 Standorte in Planung.

Mit der Bebauung der Fläche wird dringend benötigter Wohnraum für die Anschlussunterbringung geschaffen.

2. Lage und Geltungsbereich

Die ca. 0,6 ha große Fläche liegt im seit 1992 rechtskräftigen städtebaulichen Entwicklungsbereich „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel". Der Geltungsbereich wird im Norden von der Heinlenstraße, im Osten von der B 27, im Süden von landwirtschaftlichen Flächen und im Westen von Wohn- und Gewerbebebauung begrenzt.

3. Planerische Rahmenbedingungen

Städtebaulich liegt diese Fläche derzeit im Außenbereich. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert. Ein verbindliches Planungsrecht besteht derzeit nicht.

Das Gebiet kann über das vorhandene Straßen- und Verkehrsnetz erschlossen werden. Die innere Erschließung geschieht bis zu einem Rückbau der Hechinger Straße nach Bau des Schindhaubasistunnels von der Fürststraße aus. Das Regierungspräsidium Tübingen hat der Rücknahme des Anbauverbots auf einen Abstand von 10 m zur Bundesstraße zugestimmt.

Der Bereich liegt im Kaltluftstrom aus dem Steinlachtal. Wegen der schon bestehenden hohen Gebäude in der Umgebung findet ein Großteil des Kaltluftstroms in Richtung Innenstadt bereits im Überdach-Niveau statt.

4. Planungskonzeption

Die Neubebauung soll einen adäquaten Stadteingang ausbilden und sich hinsichtlich der städtebaulichen Struktur an dem geplanten Quartier nördlich der Heinlenstraße orientieren. Entsprechend den Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplanes (1993) für den Entwicklungsbereich soll Planungsrecht für eine gemischte Nutzung mit dem Schwerpunkt auf Wohnen geschaffen werden.

5. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Die Verwaltung ist sich der anstehenden gesellschaftlichen Herausforderung der Integration der Geflüchteten bewusst und hat sich deswegen von Anfang an für eine kleinteilige und integrierte Gesamtkonzeption ausgesprochen. Parallel zur Umsetzung der bereits in Planung befindlichen Standorte ist die Verwaltung ständig bemüht neue Standorte zu finden.

II. Umweltbericht

Im Rahmen des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und allen umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt sind.

1. Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Planungsziele

Art des Gebiets (Inhalt, Art und Umfang)	Gemischte Baufläche
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	Wohnbebauung zur Flüchtlingsunterbringung
Fläche Änderung	ca. 0,6 ha

2. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Bodenschutz *Berücksichtigung im Bebauungsplan:*	Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen, sparsamer Umgang mit Grund und Boden – *Reduzierung der Versiegelung auf das zwingend erforderliche Maß* – *Vermeidung von Verdichtungen, Sicherung des Oberbodens, Wiederverwendung von evtl. anfallendem Erdaushub* – *Aufwertung von Bodenfunktionen an anderer Stelle*
Immissionsschutz *Berücksichtigung im Bebauungsplan:*	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Immissionen) – *Umsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (Orientierung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume und ihrer zur Belüftung vorgesehenen Fenster zum Innenhof)* – *Begrünungsmaßnahmen*
Wasserschutz *Berücksichtigung im Bebauungsplan:*	Schutz von Grundwasser, Oberflächenwasser, Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge – *Niederschlagswasserversickerung* – *Verwendung wasserdurchlässiger Beläge* – *Reduzierung der Versiegelung auf das zwingend erforderliche Maß*
Natur- und Landschaftsschutz *Berücksichtigung im Bebauungsplan:*	Artenschutz, Schutz und Erhalt von Lebensräumen, Erholungsfunktion der Landschaft erhalten – *Gehölzrodungen im Winterhalbjahr* – *Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern* – *städtebauliche Gestaltung der Ortseingangssituation* – *Begrünungsmaßnahmen*
Weitere planerische Vorgaben	Landschaftsplan: − Kaltluftabflussbahn

Berücksichtigung im Bebauungsplan	– *Die geplanten Gebäude beeinträchtigen die Kaltluftabflussbahn nur gering.*
Schutzgebiete	Im Plangebiet selbst und in der direkten Umgebung sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.
Natura 2000, FFH-Verträglichkeit *Berücksichtigung:*	- -

3. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und deren Bewertung

Gebietscharakterisierung (derzeitiger Umweltzustand)	Lagerfläche, Ackerland

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	der nördl. Bereich wird als Lagerplatz genutzt, der südl. Bereich als Ackerfläche, wenige Gehölze im Bereich des Lagerplatzes	geringwertige und wenige mittelwertige Biotopstrukturen
Boden	• Geologie: Holozäne Abschwemmmassen • keine Altlasten und Kampfmittelbelastungen bekannt	Mittelwertige bis hochwertige Bodenfunktionen vorhanden (Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Natürliche Bodenfruchtbarkeit, Filter und Puffer)
Wasser	hydrogeologische Einheit: Gipskeuper und Unterkeuper Oberflächengewässer: nicht vorhanden Hochwasser: südl. Bereich in HQ extrem	Mittlere bis hohe hohe Eignung hinsichtlich der Grundwasserdargebotsfunktion
Luft / Klima	Lage in bedeutendem Kaltluftstrom aus dem Steinlachtal	hohe Empfindlichkeit
Landschaftsbild und Erholung	Freiflächen am südl. Stadteingang	Bereits durch bestehende Bebauung beeinträchtigt, Erholungsfunktion aufgrund Nähe zur Bundesstraße und geringer Biotopausstattung eher gering
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Planbereich liegt an der stark befahrenen B 27	hohe Empfindlichkeit einer Wohnnutzung gegenüber Verkehrslärm
Kultur- und Sachgüter	Keine Kulturgüter bekannt	-
Wechselwirkungen	s. o. Schutzgüter	Keine zusätzlichen negativen Einwirkungen über Wechselwirkungen zu erwarten

4. Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter

Schutzgut	erheblich	nicht erheblich/ gering	Bemerkung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume		x	Nur geringwertige und wenige mittelwertige Biotopstrukturen vorhanden
Boden	x		Neuversiegelung und Verdichtung von überwiegend hochwertigen Böden
Wasser		x	Durch Versiegelung Verringerung der Grundwasserneubildungsrate

Schutzgut	erheblich	nicht erheblich/ gering	Bemerkung
Luft / Klima		x	nur geringe Störungen des Kaltluftstroms zu erwarten (laut Gutachten)
Landschaftsbild und Erholung		x	Starke Vorbelastungen (B 27)
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	x		• Planbereich liegt an der stark befahrenen B 27 • Beeinträchtigung einer Wohnnutzung durch Verkehrslärm
Kultur- und Sachgüter		x	Keine Bedeutung

5. Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

5.1 Erforderlichkeit der Eingriffsregelung:

Die Konfliktanalyse ergibt, dass für die Schutzgüter, „Boden“ und „Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit“ erhebliche Beeinträchtigungen absehbar sind. Eine Eingriffs-/ Ausgleichs-Bilanzierung und Ausgleichsmaßnahmen werden erforderlich.

5.2 Vorgesehene Maßnahmen

- Umsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen: Orientierung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume und ihrer zur Belüftung vorgesehenen Fenster zum Innenhof (Verringerung)
- Gehölzrodungen im Winterhalbjahr (Vermeidung)
- Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern (Ausgleich)
- Reduzierung der Versiegelung und Verdichtung auf das zwingend erforderliche Maß (Verringerung)
- Niederschlagswasserversickerung (Verringerung)
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (Verringerung)
- städtebauliche Gestaltung der Ortseingangssituation (Ausgleich)

6. Prognose der Umweltentwicklung bei Planungsdurchführung und Null-Variante und deren Bewertung

6.1 Prognose bei Null-Variante (Nichtdurchführung der Planung)

Bei Verzicht auf die vorliegende Planung würde die aktuelle Nutzung zunächst weiter bestehen bleiben. Der Bereich südlich der Heinlenstraße ist jedoch im 1993 beschlossenen Städtebaulichen Rahmenplan für den Entwicklungsbereich „Stuttgarter Straße/ Französischen Viertel“ für eine mehrgeschossige, straßenbegleitende Bebauung vorgesehen.

6.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Durch Vermeidung, Minimierung und Kompensation sollen die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglichst gering gehalten werden. Dennoch werden voraussichtlich Auswirkungen verbleiben, insbesondere im Bereich der Schutzgüter Boden und Mensch. Der Verlust der Bodenfunktionen wird durch Minimierungsmaßnahmen verringert. Die Beeinträchtigungen für die Menschen können durch geeignete Maßnahmen vermieden werden.

7. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Für diesen Umweltbericht liegen folgende Daten vor:

Berücksichtigte Fachpläne und allgemeine Datengrundlagen	- Landschaftsplan Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen (1997) - Flächennutzungsplan Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen, Stand: 120./130. Änderung vom 22.05.2015/06.03.2015 - Vogt: Bodennahe Luftbewegungen bei austauscharmen Wetterlagen, Tübingen 1993 - Region Neckar-Alb (2015): Regionalplan Neckar-Alb 2013, Mössin-

	gen - LGRB (2014) = Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau: Aufbereitung und Auswertung der Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK und ALB - Thematische Karten aus Fortschreibung Landschaftsplan Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen zu o Boden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf o Boden Gesamtbewertung o Geologie
Gebietsbezogene Grundlagen	- Klimauntersuchung zu den möglichen Auswirkungen der geplanten Bebauung südlich des „Hechinger Dreieck“ in Tübingen auf die lokalen Kaltluftströmungen; iMA - Akustik Richter & Röckle GmbH & Co. KG, Gerlingen (2016) - Accon GmbH: Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan „ Hechinger Eck Süd“ in Tübingen, Greifenberg 2016
Verwendete Verfahren	Die Umweltprüfung beruht auf einer vereinfachten Form der ökologischen Risikoanalyse. Die Bewertungen erfolgen verbal argumentativ. Im Hinblick auf die Bestandsbeschreibung und -bewertung wurden die oben verzeichneten Informationen verwendet.
Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse/ Untersuchungen	Es fehlt noch eine Habitatpotenzialanalyse. Diese Untersuchung soll im Laufe des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt werden.

8. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkung (Monitoring)

Weitere Maßnahmen zur Überwachung eventueller erheblicher Auswirkungen werden im weiteren Verfahren des Bebauungsplans erarbeitet.

9. Zusammenfassung Umweltbericht

Mit der geplanten Flächennutzungsplanänderung „Umwandlung von Wohnbaufläche und gewerbliche Baufläche in gemischte Baufläche“ werden Schutzgüter beeinträchtigt bzw. erheblich beeinträchtigt. Die Eingriffe mit Auswirkungen auf die Schutzgüter „Boden“ und „Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit“, die durch den Bebauungsplan zulässig werden bzw. eintreten, sind mit entsprechenden Maßnahmen zu vermeiden, auszugleichen oder soweit zu verringern, dass keine erheblich beeinträchtigenden Auswirkungen verbleiben. Es erfolgt noch eine Habitatpotenzialanalyse, um zum einen die Stärke der Beeinträchtigungen genauer abschätzen und zum anderen geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festsetzen zu können. Die bereits jetzt vorgesehenen Maßnahmen lassen erkennen, dass es gelingen wird, die Eingriffe größtenteils zu bewältigen.

Dvorak