Anlage 2

Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen

Planungsgruppe

10.02.2023

Dettenhausen
Eningen
Kirchentellinsfurt
Kusterdingen
Pfullingen
Reutlingen
Tübingen
Wannweil

145. Flächennutzungsplanänderung, Tübingen (7.187):
Umwandlung von allgemeiner Grünfläche in gemischte Baufläche und gewerbliche Baufläche;
Bereich Aischbach; Gemarkung Tübingen

I. Planungsbericht

1. Anlass und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Im Bereich Aischbach soll in der Tübinger Weststadt ein Gewerbegebiet entwickelt werden. In der südwestlichen Ecke des Gebiets sollen im Bereich einer ehemaligen Flüchtlingsunterkunft die Sonderform „Robustes Wohnen“ entstehen, sowie Flächen für wohnverträgliches Gewerbe geschaffen werden. Dafür sollen im Bebauungsplan ein Mischgebiet (0,4 ha) und ein eingeschränktes Gewerbegebiet (0,2 ha) festgesetzt werden.

Die betreffenden Grundstücke werden derzeit im Flächennutzungsplan als allgemeine Grünfläche dargestellt. Um die Planungen umzusetzen, wird ein Bebauungsplan aufgestellt und ist parallel eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

2. Lage und Geltungsbereich

Das ca. 0,6 ha große Plangebiet befindet sich in der Tübinger Weststadt an der Sindelfinger Straße. Nördlich davon befindet sich eine Gärtnerei, östlich liegen die Kommunalen Servicebetriebe (KST), südlich weitere Gewerbebetriebe und westlich schließt sich ein Wohngebiet an.

3. Planerische Rahmenbedingungen

Planungsrecht:

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als allgemeine Grünfläche dargestellt. Für die beabsichtigte Entwicklung in diesem Bereich ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Ein Planungserfordernis ist somit gegeben. In Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird der Bereich der ehemaligen Flüchtlingsunterkunft als Grünfläche dargestellt. Die Darstellung wird im Entwurf der Neuaufstellung angepasst. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert.

Verkehrliche Erschließung:
Der Bereich ist über die Sindelfinger Straße erschlossen.

Regionalplanung:
Der Regionalplan Neckar- Alb 2013 legt für diesen Bereich Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“ (Planung) fest. Es ergeben sich dadurch für die Flächennutzungsplanänderung keine Probleme.

4. Planungskonzeption

Im Bereich der ehemaligen Flüchtlingsunterkunft soll die Sonderform „Robustes Wohnen“ entstehen, sowie Flächen für wohnverträgliches Gewerbe geschaffen werden. Auf dieser Fläche könnten sich die Kommunalen Servicebetriebe (KST) erweitern. Die Planung ist eingebettet in die Entwicklung des Gewerbegebiets „Aischbach Teil II“, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Zukunftsplans Weststadt und die Erweiterung des Handwerkerparks geschaffen werden soll. Durch die Verlagerung der Gewächshäuser der Gärtnerei, wurden zusätzlich wertvolle innerstädtische Flächen frei, die im Rahmen der Innenentwicklung gewerblich genutzt werden können.

5. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Für sog. „robustes Wohnen“ werden dezentral in der Gesamtstadt Standorte festgelegt, die dazu geeignet sind „schwieriges Klientel“, das nicht ohne weiteres mit anderen Bewohnern in der Nachbarschaft zusammenleben kann, dort wohnen zu lassen. Bewusst wurde eine dezentrale Lösung gewählt, um Getto-Bildungen zu vermeiden. Der vorgeschlagene Standort liegt durch den Verlauf des Weilersbach etwas abgesetzt von der vorhandenen Wohnbebauung und erfüllt die Voraussetzungen.

Die KST brauchen für die Erweiterung am Standort noch Flächen, die hier bereitgestellt werden können. Ansonsten müsste ein neuer Standort eröffnet werden. In vorausgegangenen, längeren Planungsprozessen wurde der Plan die KST ganz zu verlegen nicht weiterverfolgt.

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 (ca. 0,4 ha), Gewerbliche Baufläche (ca. 0,2 ha)
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	Gemischte Nutzung: robustes Wohnen, Verwaltung KST Gewerbe: Erweiterung KST
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 – *Nachverdichtung, um Flächen im Außenbereich zu schonen* – *Befestigung von Parkierungsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen* – *Erdüberdeckung von unterirdischen Bauwerken*
Immissionsschutz *Berücksichtigung im Bebauungsplan:*	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Immissionen) – *passive Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109*

	– *bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Verglasung der Balkone/Loggien, Errichtung von Wintergärten, Lüftungseinrichtungen etc.)*
Wasserschutz *Berücksichtigung im Bebauungsplan:*	Schutz von Grundwasser, Oberflächenwasser, Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge, Hochwasserschutz – *Minimierung der Versiegelung* – *Gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser in den Weilersbach*
Natur- und Landschaftsschutz *Berücksichtigung im Bebauungsplan:*	Artenschutz, Schutz und Erhalt von Lebensräumen, Erholungsfunktion der Landschaft erhalten – *Pflanzgebote auf öffentlichen Grünflächen, östlich des Weilersbach und entlang der Erschließungsstraßen* – *Pflanzerhaltung entlang des Weilerbachs* – *Begrünung privater Stellplätze und von nicht überbauten und nicht befestigten privaten Flächen* – *Baumschutzmaßnahmen bei Baumaßnahmen* – *Verwendung insektenschonender Lampen und Leuchten* – *Rückhaltung von auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers bzw. gedrosselte Einleitung in den Kanal* – *Einleitung von belastetem Niederschlagswassers, z. B. von Gewerbe- oder Straßenflächen, in den Kanal oder in den Weilersbach nur nach geeigneter Vorreinigung* – *Dacheindeckung für Regenrinnen und -fallrohre nur mit beschichteten Materialien (z. B. beschichtetes Kupfer, Edelstahl, Aluminium)* – *Dachbegrünung* – *Rodung bzw. Entfernung von Bäumen und Sträuchern und die Beräumung der Baufelder, in denen Gehölze und Gebäude vorhanden sind, nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse sowie der Brutzeit der Vögel* – *Fledermausquartiere/ Nisthilfen für Vögel* – *extern: „Amphibienleiteinrichtung entlang der Landesstraße 372 zwischen Unterjesingen und Wurmlingen“ (Ökokonto)*
Weitere planerische Vorgaben *Berücksichtigung im Bebauungsplan*	Landschaftsplan: - Kaltluftabflussbahn (> 5.000 m³/s) (siehe Immissionsschutz) - Regional/ überregional bedeutsame Radwegeverbindung - Grünfläche - Renaturierung von Fließgewässerabschnitten, Entfernen von Verbau (siehe Wasserschutz) Regionalplan: - Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (Planung) – *zum derzeitigen Verfahrensstand sind keine weiteren als die schon erwähnten Maßnahmen geplant*
Schutzgebiete	-
Natura 2000, FFH-Verträglichkeit	Es existiert kein Natura 2000 – Gebiet im näheren Umkreis.

3. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und deren Bewertung		
Gebietscharakterisierung (derzeitiger Umweltzustand)	Kleinhaussiedlung mit Gärten und Bäumen	
Schutzgut	**Kurze Beschreibung**	**Kurze Bewertung**
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	• gewässerbegleitende Hochstaudenflur, Biotoptyp 35.42 • Fettwiese mittlerer Standorte, Biotoptyp Nr. 33.41 • Einzelbäume, Biotoptyp Nr. 45.30b • asphaltierter Weg/Straße/Hof, Biotoptyp Nr. 60.21 • Garten (Gärten in der Holzhaussiedlung), Biotoptyp Nr. 60.60 • Vögel: geeignete Brutmöglichkeiten in und auf Bäumen, Sträuchern und Gebäuden; ebenso Nutzung als Nahrungshabitat. Brutvogelkartierung: 7 Arten nachgewiesen, alle auch als Brutvögel, davon keine gefährdet nach bundesweiter Roter Liste. • Fledermäuse: Sommerquartiere von Fledermäusen in geeigneten Strukturen (Baumhöhlen, Spalten, Fassaden etc.) nicht auszuschließen, Nutzung als (Teil-) Nahrungshabitat möglich	➔ Mittlere naturschutzfachliche Bedeutung
Boden	Der tiefere Untergrund wird vom Gipskeuper gebildet (Grabfeldformation). Überlagert wird er in der Aue durch Auenlehm. Entlang der Ammer wird dieser oberflächennah von holozänen Altwasserablagerungen abgelöst. Die natürlich vorkommenden Bodentypen sind Nassgley und Auengley aus Auenlehm über tonigen Bachablagerungen. Böden sind zu weiten Teilen durch Bautätigkeiten anthropogen überprägt und sind daher in überprägten Teilbereichen als Siedlungsböden anzusprechen.	- Standort für naturnahe Vegetation: keine hohe oder sehr hohe Bewertung - Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel bis hoch - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel - Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch ➔ Mittlere bis hohe Bedeutung der natürlichen Böden ➔ geringe Bedeutung der Siedlungsböden

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Wasser	• Am westlichen Gebietsrand fließt der Weilersbach von Nord nach Süd als ein ausgebautes, schnell fließendes Gewässer mit Regelprofil und einer Sohlbreite zwischen 1 und 2 m. Der östliche Gewässerrand wird durch einen Erddamm begrenzt. Die Gewässersohle und der untere Uferbereich sind überwiegend mit vermörteltem Steinsatz befestigt. • Bei der oberflächennah anstehenden Altwasserablagerung handelt es sich um einen Porengrundwasserleiter, der den Mittleren Keuper als Deckschicht überlagert. Er weist eine sehr geringe bis fehlende Porendurchlässigkeit auf. Die kleinräumig eingeschalteten geringmächtigen Kieslagen zeigen eine meist mäßige bis sehr geringe Ergiebigkeit. • kein Wasserschutzgebiet	- Oberflächengewässer: Geringe Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen - Hinsichtlich Grundwasserdargebot und Grundwasserneubildung geringe Bedeutung ➔ Geringe Bedeutung
Luft / Klima	Einflussbereich zweier stadtklimatisch bedeutsamer Kaltluftströmungen: einer aus Richtung Hagelloch und einer aus West bis Südwest, welche ungefähr parallel zur Talachse des Ammertals strömt. Die vertikale Mächtigkeit ist der Kaltluftströme ist größer als die Bebauung im unteren Ammertal.	- Bedeutsame, siedlungsrelevante Kaltluftabflussbahn - Vertikalverlagerungen der Strömung und damit die Verringerung bodennaher Geschwindigkeiten führen zu einer Verringerung des bodennahen Luftaustausches. ➔ Mittlere Bedeutung
Landschaftsbild und Erholung	• Durch die Lage in der Aue ist die Flächen von den Hängen beidseitig des Ammertals gut einsehbar. • strukturreichere Gärten mit Bäumen und Baumgruppen • Bereich selbst ist nicht als Naherholungsbereich nutzbar.	➔ Geringe Bedeutung
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Lärmbelastung der geplanten Wohnnutzung durch umliegende Gewebenutzungen	➔ Mittlere Bedeutung
Kultur- und Sachgüter	Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „Römische Siedlungsreste“. Kulturschicht mit römischer Keramik, deren genaue Ausdehnung bekannt ist. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG – zu rechnen.	➔ hohe Bedeutung
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		
Boden	X (teilw.)		gute bis sehr gute Böden mit hohem Filter- und Puffervermögen gegenüber Schadstoffen bei den natürlichen Böden
Wasser		X	hinsichtlich Grundwasserdargebot und Grundwasserneubildung geringe Bedeutung
Luft / Klima		X	
Landschaftsbild und Erholung		X	Bereich selbst nicht als Naherholungsbereich nutzbar
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	X		Lärmbelastung der geplanten Wohnnutzung durch umliegende Gewebenutzungen
Kultur- und Sachgüter	X		Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG „Römische Siedlungsreste“

5. Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

5.1 Erforderlichkeit der Eingriffsregelung:

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

5.2 Vorgesehene Maßnahmen

Schutzgut	**Maßnahmen (Vermeidung (Vm), Verringerung (Vr), Ausgleich (A))**
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	• Pflanzgebote auf öffentlichen Grünflächen, östlich des Weilersbach und entlang der Erschließungsstraßen (A) • Pflanzerhaltung entlang des Weilerbachs (Vm) • Begrünung privater Stellplätze und von nicht überbauten und nicht befestigten privaten Flächen (Vr, A) • Baumschutzmaßnahmen bei Baumaßnahmen (Vm) • Verwendung insektenschonender Lampen und Leuchten (Vm, Vr) • Rückhaltung von auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers bzw. gedrosselte Einleitung in den Kanal (Vm, Vr) • Einleitung von belastetem Niederschlagswassers, z. B. von Gewerbe- oder Straßenflächen, in den Kanal oder in den Weilersbach nur nach geeigneter Vorreinigung (Vm, Vr) • Dacheindeckung für Regenrinnen und -fallrohre nur mit beschichteten Materialien (z. B. beschichtetes Kupfer, Edelstahl, Aluminium) (Vm) • Dachbegrünung (Vr, A) • Rodung bzw. Entfernung von Bäumen und Sträuchern und die Beräumung der Baufelder, in denen Gehölze und Gebäude vorhanden sind, nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse sowie der Brutzeit der Vögel (Vm, Vr) • Fledermausquartiere/ Nisthilfen für Vögel (A, CEF) • Ersatzhabitat für Zauneidechsen (A, CEF) • extern: „Amphibienleiteinrichtung entlang der Landesstraße 372 zwischen Unterjesingen und Wurmlingen“) Ökokonto) (A)

Schutzgut	Maßnahmen (Vermeidung (Vm), Verringerung (Vr), Ausgleich (A))
Boden	• Nachverdichtung, um Flächen im Außenbereich zu schonen (Vm) • Befestigung von Parkierungsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen (Vr, A) • Erdüberdeckung von unterirdischen Bauwerken (Vr, A)
Wasser	• Minimierung der Versiegelung (Vr) • Gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser in den Weilersbach (Vm)
Luft / Klima	-
Landschaftsbild und Erholung	• *zum derzeitigen Verfahrensstand sind keine Maßnahmen geplant*
Kultur- und Sachgüter	• Sondierung im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen (Vm)
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	• passive Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109 (Vr) • bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Verglasung der Balkone/Loggien, Errichtung von Wintergärten, Lüftungseinrichtungen etc.) (Vr)

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

6.1 Prognose bei Null-Variante (Nichtdurchführung der Planung)

Die bisherige anthropogene Nutzung des Plangebiets bestimmt und, im Falle der intensiv bewirtschafteten Ackerflächen, begrenzt das Entwicklungspotenzial am Standort. Bei Nichtdurchführung der Planung ist daher zu erwarten, dass sich der Umweltzustand erst einmal nicht wesentlich verändern würde und der Standort als Habitat für die vorkommenden Arten erhalten bleibt.

6.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Die vorliegende Planung bereitet nachteilige Auswirkungen für Natur und Landschaft, Boden, auf den Menschen und seine Gesundheit sowie ggf. auf Kultur- und Sachgüter vor. Zum Teil handelt es sich dabei um Umweltauswirkungen, die als erhebliche Beeinträchtigungen zu werten sind. Diese unterliegen planungsrechtlich der Eingriffsregelung. Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. Eingriffe sind im vorliegenden Fall i. W. durch die geplante Nachverdichtung gegeben. Die Eingriffe können ausgeglichen werden.

7. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Für diesen Umweltbericht liegen folgende Daten vor:

Berücksichtigte Fachpläne und allgemeine Datengrundlagen	- Landschaftsplan (1997): Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen, einschl. Änderungen nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belang und der Verbandsgemeinden, gem. Beschluss vom 17.9.1998. - Kling Consult: Landschaftsplan – Vorentwurf, Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen; Krumbach 2017 - Region Neckar-Alb (2015): Regionalplan Neckar-Alb 2013, Mössingen
Gebietsbezogene Grundlagen	- HPC AG 2022: Bebauungsplan „Aischbach Teil II“, Stadt Tübingen – Umweltbericht - HPC AG 2021: Erschließung „Aischbach Teil II“, Weststadt Tübingen – Geotechnischer Bericht - HEINE + JUD Ingenieurbüro für Umweltakustik 2021: Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Aischbach Teil II“ in Tübingen - PROF. Schmid | Treiber | Partner 2022: Universitätsstadt Tübingen, Bebauungsplan "Aischbach II", Artenschutzrechtliche Prüfung, Verifizierung 2022 Erläuterungsbericht

	- iMA Richter & Röckler GmbH & Co KG 2019: Vergleich der Ergebnisse der messwert- und modellgestützten Klimauntersuchungen zu den möglichen Auswirkungen der geplanten Bebauung im Bereich „Aischbach II“ in Tübingen auf die lokalen Kaltluftströmungen
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	-

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

Die Dokumentation der Auswirkungen ist im Rahmen der nachgeschalteten Baurechtsverfahren möglich, z. B. durch Überwachung der Bauausführungen sowie der Ausgleichsmaßnahmen. Das Monitoring der Maßnahmen, die aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlich sind, ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

9. Zusammenfassung Umweltbericht

Mit der geplanten Flächennutzungsplanänderung Umwandlung von allgemeiner Grünfläche in gemischte Baufläche und gewerbliche Baufläche werden Schutzgüter („Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume“, „Boden“, „Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit“, „Kultur- und Sachgüter“) beeinträchtigt. Die Eingriffe können ausgeglichen bzw. vermieden werden.

Dvorak