

Vorspann\_Planungsausschuss\_22042017.txt

Sitzung

Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung 24.04.2017

Zeit: 17:00-22:37 Uhr

[http://www.tuebingen.de/gemeinderat/to0040.php?\\_\\_ksinr=2509](http://www.tuebingen.de/gemeinderat/to0040.php?__ksinr=2509)

[http://www.tuebingen.de/gemeinderat/vo0050.php?\\_\\_kvonr=7496&voselect=2509](http://www.tuebingen.de/gemeinderat/vo0050.php?__kvonr=7496&voselect=2509)

Neuaufstellung Flächennutzungsplan, Entwicklung UKT und Universität

- Blick in die Werkstatt

Neuaufstellung Flächennutzungsplan, Entwicklung UKT und Universität - Sachstand

top 15

134/2017

Aktenzeichen: 71/Li

Art: Berichtsvorlage

Datum: 11.04.2017

Betreff: Neuaufstellung Flächennutzungsplan, Entwicklung UKT und Universität -  
Sachstand

















Vorlage Dateigrösse: 203 KB

Vorspann\_Planungsausschuss\_22042017.txt

- 1 Flächenbedarf UKT Dateigrösse: 177 KB
- 2 Ausgangslage für den Abwägungsprozess Dateigrösse: 341 KB
- 3 Potentielle Standorte Erweiterung Universitätsklinikum Dateigrösse: 341 KB
- 4 Umweltauswirkungen Steinenberg Dateigrösse: 188 KB
- 5 Umweltauswirkungen Sarchhalde/Maderhalde Dateigrösse: 185 KB
- 6 Teilbeanspruchung Steinenberg Dateigrösse: 230 KB
- 7 Umweltauswirkungen Grafenhalde/Unterer Schnarrenberg Dateigrösse: 178 KB
- 8 Umweltauswirkungen Sarchhalde mit südl. Erweiterung Dateigrösse: 195 KB
- 9 Flächenentwicklung nach aktuellen Planungen Dateigrösse: 102 KB
- 10 Morgenstelle u. Ergänzungs-Standorte/ Entwicklungsplanung Dateigrösse: 418 KB
- 11 Vorgeschlagene Erweiterungsfläche Rosenau Dateigrösse: 298 KB
- 12 Umweltauswirkungen Rosenau/Ebenhalde Dateigrösse: 212 KB
- 13 Umweltauswirkungen Heuberg Dateigrösse: 195 KB
- 14 Umweltauswirkungen Steinenberger Egert/Neuhalde/Rosenau Dateigrösse: 210 KB
- 15 Suchräume Maßnahmen Dateigrösse: 214 KB

15 Neuaufstellung Flächennutzungsplan,  
Entwicklung UKT und Universität -  
Sachstand

134/2017

-  Vorlage 203 KB
-  1 Flächenbedarf UKT 177 KB
-  2 Ausgangslage für den  
Abwägungsprozess 341 KB
-  3 Potentielle Standorte  
Erweiterung  
Universitätsklinikum 341 KB
-  4 Umweltauswirkungen  
Steinenberg 188 KB
-  5 Umweltauswirkungen  
Sarchhalde/Maderhalde 185 KB
-  6 Teilbeanspruchung  
Steinenberg 230 KB
-  7 Umweltauswirkungen  
Grafenhalde/Unterer  
Schnarrenberg 178 KB
-  8 Umweltauswirkungen  
Sarchhalde mit südL  
Erweiterung 195 KB
-  9 Flächenentwicklung nach  
aktuellen Planungen 102 KB
-  10 Morgenstelle u. Ergänzungs-  
Standorte/  
Entwicklungsplanung 418 KB
-  11 Vorgeschlagene  
Erweiterungsfläche Rosenau  
298 KB
-  12 Umweltauswirkungen  
Rosenau/Ebenhalde 212 KB
-  13 Umweltauswirkungen  
Heuberg 195 KB
-  14 Umweltauswirkungen  
Steinenberger Egert/Neuhalde  
/Rosenau 210 KB
-  15 Suchräume Maßnahmen  
214 KB

## **Berichtsvorlage**

zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

zur Kenntnis im **Ortschaftsrat Hagelloch**

zur Kenntnis im **Ortsbeirat Nordstadt**

zur Kenntnis im **Ortsbeirat Weststadt**

---

**Betreff: Neuaufstellung Flächennutzungsplan, Entwicklung UKT  
und Universität - Sachstand**

Bezug: 15/2016, 110/2017

Anlagen: 15

- 1 Flächenbedarf UKT
- 2 Ausgangslage für den Abwägungsprozess
- 3 Potentielle Standorte Erweiterung Universitätsklinikum
- 4 Umweltauswirkungen Steinenberg
- 5 Umweltauswirkungen Sarchhalde/Maderhalde
- 6 Teilbeanspruchung Steinenberg
- 7 Umweltauswirkungen Grafenhalde/Unterer Schnarrenberg
- 8 Umweltauswirkungen Sarchhalde mit südl. Erweiterung
- 9 Flächenentwicklung nach aktuellen Planungen
- 10 Morgenstelle u. Ergänzungs-Standorte/ Entwicklungsplanung
- 11 Vorgeschlagene Erweiterungsfläche Rosenau
- 12 Umweltauswirkungen Rosenau/Ebenhalde
- 13 Umweltauswirkungen Heuberg
- 14 Umweltauswirkungen Steinenberger Egert/Neuhalde/Rosenau
- 15 Suchräume Maßnahmen

---

## **Zusammenfassung:**

Die Untersuchungen zu Standortoptionen für die Entwicklung des Universitätsklinikums Berg (UKT) und der Universität im Bereich Morgenstelle sind weit vorangeschritten. Auf dieser Grundlage sollen nun konkrete Vorschläge für Standortausweisungen für die Übernahme in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erarbeitet werden. Nach der Konsultierung der zuständigen Gremien und der Öffentlichkeit ist angestrebt, sich in der gemeinsamen Kommission Vertreter Universitätsstadt Tübingen / Vertreter Land Baden-Württemberg mit Vermögen und Bau B-W/ UKT und Universität auf konkrete Flächen zur Entwicklung von Universität und Universitätsklinikum zu verständigen. Die Ergebnisse werden danach zur Übernahme in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans aufbereitet und sollen

im Herbst 2017 dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt werden.

## **Ziel:**

Unterrichtung der Gremien und der Öffentlichkeit über den Stand der Planungen für die Entwicklung des Universitätsklinikums und der Universität im Bereich Schnarrenberg, Steinenberg und Rosenau und Umgebung

## **Bericht:**

### **1. Anlass / Problemstellung**

Im Rahmen der Diskussion der Vorlage 15/2016 zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden im Stadtgebiet mehrere Bereiche identifiziert, deren Entwicklung seinerzeit noch nicht beschlussfähig war. Darunter waren Entwicklungsflächen für das Universitätsklinikum in Nachbarschaft zum Schnarrenberg und Entwicklungsflächen für die Universität im Bereich Rosenau. Die Behandlung dieser Sonderbauflächen wurde in eine speziell zu diesem Zweck gegründete Kommission (UKT-Kommission) verwiesen.

Die Kommission setzt sich aus Vertretern des Gemeinderats, der Stadtverwaltung, des Universitätsklinikums (UKT) und von Vermögen und Bau Baden-Württemberg (VBA). Soweit Themen der Universität behandelt wurden, waren Vertreter der Universität geladen. In der Kommission wurden sowohl die erwarteten Bedarfe und Standortvorschläge von Klinikum und Universität eingebracht und diskutiert, als auch naturschutzfachliche und stadtfunktionale Belange aufgezeigt.

Der Diskussionsstand mit seinen naturschutzfachlichen Konflikten wurde in einem Scoping-Termin mit Vertretern des amtlichen und ehrenamtlichen Naturschutzes beraten. Im Ergebnis wurde eine Prüfung von Alternativflächen aus artenschutzrechtlicher Sicht festgelegt. Diese Alternativenprüfung liegt nun vor, eine Einschätzung der funktionalen und städtebaulichen Eignung **der Flächen ist jedoch noch nicht abschließend erfolgt. Mit einem „Blick in die Werkstatt“ will die Verwaltung den Gemeinderat und die Öffentlichkeit über den derzeitigen Arbeitsstand informieren.**

### **2. Sachstand**

#### 2.1. Universitätsklinikum

##### 2.1.1. Flächenbedarf (siehe Anlage 1)

Das Universitätsklinikum erstellt zurzeit einen Masterplan für die zukünftige Entwicklung des bereits bebauten Gebiets auf dem Schnarrenberg. Hierdurch können für das UKT und kliniknahe Forschung zusätzlich ca. 12.750 qm Nutzfläche (NF) realisiert werden. Über diese Nachverdichtung innerhalb des Gebiets des Masterplanes hinaus wird für das Universitätsklinikum bis zum Jahr 2050 ein Bedarf an Erweiterungsflächen insbesondere für kliniknahe Forschung im Umfang von ca. 36.000 m<sup>2</sup> NF prognostiziert. Der Bedarf wird einerseits aus den Erfahrungswerten seit dem Jahre 1998 (ca. 1.000 m<sup>2</sup> NF/a) und andererseits aus notwendigen Ersatzbauten für im Tal an die Universität abzugebenden Gebäude (ca. 13.000 m<sup>2</sup> NF) hergeleitet.

Für die Flächendarstellung im Flächennutzungsplan bedeutet das eine Ausweisung von geplanten Sonderbauflächen von ca. 8 ha (je nach Bebauungsdichte). Diese Flächenansätze und Flächenbedarfe erschienen der UKT-Kommission zur Gewährleistung der Entwicklungsfähigkeit des UKT plausibel und sollen der weiteren Planung zugrunde gelegt werden.

#### 2.1.2. Standortvorschläge für die Erweiterung des Universitätsklinikums

Für die Ausweisung von zusätzlichen ca. 8 ha Sonderbauflächen außerhalb des Maßnahmengebiets des Masterplans Schnarrenberg wurden verschiedene Standortalternativen überprüft (siehe Anlage 2):

1. Obere Viehweide
2. Ebenhalde und Rosenau
3. Sarchhalde
4. Steinenberg
5. Verdichtung innerhalb des Maßnahmegebiets des Masterplanes Schnarrenberg

Die Überprüfung durch das Universitätsklinikum, die Universität, VBA sowie dem beauftragten Architekturbüro Heinle, Wischer und Partner ergab folgendes Ergebnis:

1. Obere Viehweide  
Die Obere Viehweide entfällt als Entwicklungsfläche, da die landeseigenen Flächen dort bereits für universitäre Nutzungen vorgesehen sind (Sonderforschungsinitiative Cyber-Valley). Die Entfernung zum Universitätsklinikum würde zudem zu funktionalen Einschränkungen führen.
2. Ebenhalde und Rosenau  
Dieser Bereich entfällt, da er als Erweiterung für den Campus Morgenstelle der Universität überprüft wird.
3. Sarchhalde  
Die Sarchhalde wurde in einem vertieften Abwägungsprozess weiter untersucht. Restriktionen in diesem Bereich sind die Hanglage (20-25 %). Dies macht den Bau als auch die Erschließung aufwändiger. Der Bereich ist direkt von der Schnarrenbergstraße erreichbar und zudem mit dem ÖPNV gut angebunden. Die Grundstücke in diesem Prüfgebiet befinden sich weitgehend in Privateigentum. Hier wären umfangreiche Grunderwerbe erforderlich.
4. Steinenberg  
Der Steinenberg wurde in einem vertieften Abwägungsprozess weiter untersucht. Die Topographie ist für Bau und Erschließung günstiger als auf der Sarchhalde, da die Hangneigung deutlich geringer ist (10-12 %). Das Land ist weitgehend im Eigentum der Flächen. Die Erschließung der Flächen ist aufgrund der Randlage umwegig.

Die UKT-Kommission geht davon aus, dass Erweiterungsflächen vorzugsweise in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Bestandsflächen am Schnarrenberg ausgewiesen werden sollen. Zwei Varianten kommen für eine Neubebauung in Betracht (siehe Anlage 3):

- A. Bebauung des Steinenbergs (ca. 9,6 ha)
- B. Bebauung der Sarchhalde (ca. 6,8 ha) + Inanspruchnahme von weiteren Flächen an anderer Stelle (Rosenau, Obere Viehweide, Steinenberg)

### 2.1.3. Umweltfachliche Beurteilung der Standortvorschläge Steinenberg und Sarchhalde

Zu Vorschlag A (siehe Anlage 4):

Eine Bebauung des Steinenbergs stößt aus städtebaulichen, aber insbesondere aus naturschutzrechtlichen Gründen auf eine große Konfliktlage mit schwer überwindbaren Hindernissen. Dort sind sowohl Biotoptypen hoher Bedeutung wie Flachland-Mähwiesen (Lebensraumtyp Anhang I FFH-Richtlinie) als auch bedeutende Vogel- und Fledermausarten wie Wendehals, Halsbandschnäpper, Ziegenmelker, Graues Langohr, Bechsteinfledermaus und Kleine Bartfledermaus sowie potenziell Zauneidechsen und Schlingnattern vorhanden. Es ist mit sehr hohen Auswirkungen - im Sinne von Beeinträchtigungen - auf diese Arten und ihre Habitate zu rechnen. Verbotstatbestände nach §§ 44, 45 BNatSchG würden durch eine Flächeninanspruchnahme erfüllt und eine Überplanung wäre nur als Ausnahme möglich. Der zeitliche, finanzielle und flächenhafte Aufwand für Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmen zum Funktionserhalt wäre sehr hoch. Angesichts der Konfliktlage ist der Nachweis zu führen, dass Alternativflächen nicht zur Verfügung stehen.

#### Abbildung Anlage 5 beachten!

Zu Vorschlag B (siehe Anlage 5):

Eine Bebauung der Sarchhalde ist mit Ausnahme des Westteils sowohl unter naturschutzfachlichen wie auch aus städtebaulichen Gründen denkbar. Im Westteil der Sarchhalde liegt im Bereich der Bachklingen ein Biotoptyp hoher Bedeutung vor (Ahorn-Eschen-Schluchtwald als FFH-Lebensraumtyp Anhang I FFH-RL, geschütztes Biotop). Die Bebauung dieser Teilfläche würde hohe Auswirkungen – im Sinne von Beeinträchtigungen – nach sich ziehen. Die Tierartenausstattung der Sarchhalde ist mit Vorkommen des Gartenrotschwanzes und des Grünspechts dagegen vergleichsweise weniger empfindlich. Jedoch gibt es kleinflächig potenzielle Habitate für Zauneidechsen und Schlingnattern (beide nach europäischem Artenschutzrecht streng geschützt). Es ist dazu durchaus möglich, dass der Bereich Nahrungshabitat für den Kleinen Abendsegler (streng geschützt) ist. Die Auswirkungen auf das Stadtbild sind auf Grund der Orientierung nach Nordwesten geringer, allerdings würde eine Bebauung der gesamten Sarchhalde eine durchgezogene, bandartige Bebauung einer Hangseite des Käsenbachtals von der Einmündung des Breiten Wegs bis zur Morgenstelle bedeuten. Deswegen sind klimatische Auswirkungen noch zu untersuchen.

Eine Aufteilung der Flächen auf Steinenberg und Sarchhalde eröffnet potenziell die Möglichkeit negative Auswirkungen zu mindern, kann sie jedoch nicht gänzlich verhindern. Auch eine Inanspruchnahme von Teilflächen des Steinenbergs führt zu artenschutzrechtlichen Konflikten, wie unter 2.1.4. beschrieben. An der Sarchhalde könnten dagegen durch Freihaltung der Bachklingen und des Talgrunds des Käsenbachtals die größten negativen Auswirkungen vermieden werden.

### 2.1.4. Naturschutzfachliche Alternativenprüfung

Eine Bebauung des Steinenbergs würde zu hohen artenschutzrechtlichen Konflikten führen. Eine Aufnahme von Bauflächen in den Flächennutzungsplan ist hier nur möglich, wenn in die artenschutzrechtliche Ausnahmelage nach § 45 BNatSchG hinein geplant werden kann. Dies setzt voraus, dass es mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit möglich sein wird alle gesetzlichen Ausnahmevoraussetzungen zu erfüllen.

Ausnahmevoraussetzungen sind:

1. Das Vorliegen eines überwiegenden öffentlichen Interesses (kann im Fall des UKT vorausgesetzt werden),
2. zumutbare Alternativen liegen nicht vor

3. und der Erhaltungszustand der betroffenen Arten wird durch den Eingriff nicht verschlechtert (dabei sind entsprechende Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands zu berücksichtigen).

Es sind im räumlichen Kontext mit den kritischen Erweiterungsflächen Alternativstandorte zu benennen, die aus naturschutzfachlicher Sicht mit geringeren artenschutzrechtlichen Konflikten einhergehen und/oder eine Ausnahmelage leichter bewältigen lassen. Nach Abgrenzung der Alternativstandorte aus naturschutzfachlicher Sicht sind diese hinsichtlich ihrer funktionalen und städtebaulichen Eignung zu überprüfen.

Für folgende Flächenalternativen wurde eine naturschutzfachliche Einschätzung durch das Büro m enz Umweltplanung durchgeführt. Die Alternativflächen wurden im Scopingtermin erarbeitet:

- Teilbeanspruchung Steinenberg (siehe Anlage 6)

Auch bei einer Teilbeanspruchung des Steinenbergs ist aufgrund der herausgehobenen Bedeutung dieses Lebensraumes für die Vogelarten Ziegenmelker und Wendehals mit einem Ausnahmeverfahren zu rechnen, da sich der Erhaltungszustand der Arten signifikant verschlechtern würde. Der Flächennutzungsplan plant in die Ausnahmelage hinein. Aus diesem Grund muss bereits jetzt aufgezeigt werden, ob die Ausnahmevoraussetzungen wahrscheinlich erfüllbar sind. Ist dies absehbar nicht möglich, wäre die Darstellung von Baflächen in der vorbereitenden Bauleitplanung mangels Erfordernis unwirksam.

- Ob der Grafenhalde / Unterer Schnarrenberg (siehe Anlage 7)

Insbesondere an den steilen, südexponierten Teilflächen sind bezüglich des Schutzgutes Arten, Biotope und biologische Vielfalt mit hohen Auswirkungen zu rechnen. Die Vogelart Ziegenmelker findet hauptsächlich hier ihre Nahrung. Jedoch ist dieses Habitat im Vergleich zum Steinenberg oder der Rosenau von weitaus geringerer Qualität. Es wird empfohlen, die Nahrungsflächen des Ziegenmelkers an der Grafenhalde bei einer Aufnahme in den Flächennutzungsplan auszusparen. Eine erhebliche Störung und das Erfordernis eines artenschutzrechtlichen Ausnahmeverfahrens werden dann als unwahrscheinlich angesehen. Eine Beeinträchtigung geschützter Fledermäuse und gebäudebrütender Vogelarten ist im Bereich der bestehenden Gebäude wahrscheinlich. Gleiches gilt für Schlingnattern und Zauneidechsen im gesamten Gebiet.

Für den Alternativstandort wird aus den genannten Gründen insgesamt von hohen Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten, Biotope, biologische Vielfalt, Landschaftsbild und die Erholungsfunktion ausgegangen. Die Grafenhalde hat eine hohe Präsenz im Stadtbild, daher ist hier ein besonders sensibler städtebaulicher Umgang zur Verminderung der Umweltauswirkungen geboten. Es droht der Verlust der landschaftsbildprägender Strukturelemente wie Streuobstbestände, Einzelbäume, Feldgehölze und –hecken sowie Trockenmauern. Werden die kritischen Bereiche (in der Anlage rot schraffiert) dagegen ausgespart, ist mit wesentlich geringeren Umweltauswirkungen durch eine Bebauung zu rechnen.

- Sarchhalde mit Erweiterung nach Süden und Reduzierung im Westen (siehe Anlage 8)

Aus naturschutzfachlicher Sicht ergeben sich durch eine erweiterte Abgrenzung im Bereich der Sarchhalde keine neuen Konflikte. Durch die Aussparung des Waldes und der Gewässer ist im Vergleich zur ursprünglichen Gebietsabgrenzung Stand 2016 nun für das gesamte Ge-



biet mit geringen Umweltauswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Arten, Biotope, biologische Vielfalt zu rechnen. Für das Schutzgut Klima/Luft wird aufgrund der lokalklimatischen Bedeutung des Käsenbachtals nach wie vor von hohen Auswirkungen ausgegangen.

Die Sarchhalde ist ein Gebiet von hoher Landschaftsbildqualität, eine Bebauung ist daher mit hohen Auswirkungen verbunden. Der neu hinzugekommene südliche Bereich der Sarchhalde ist stärker einsehbar als der talaufwärts gelegene, tiefer eingeschnittene Teil.

## 2.2. Universität

### 2.2.1. Flächenbedarf (siehe Anlage 9)

Die Universität hat im Bereich der Naturwissenschaften bis 2035 einen Flächenbedarf von ca. 50.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche (NF). Davon können als Nachverdichtung ca. 27.000 m<sup>2</sup> NF durch Neubauten im Bereich des Campus Morgenstelle abgedeckt werden. Die Differenz von ca. 23.000 m<sup>2</sup> NF wird konkret für An-Institute / Forschungszentren, ein Zentrum für angewandte **Forschung und für „Industry-on-Campus“**-Projekte benötigt. Für die Darstellung im Flächennutzungsplan bedeutet das eine Fläche von ca. 4 ha, in denen jedoch auch 2.500 m<sup>2</sup> für Versuchsfelder enthalten sind.

### 2.2.2. Standortvorschläge für die Erweiterung der Universität

Der Flächenbedarf von 4 ha ist durch Neuausweisung außerhalb des Bereichs der Morgenstelle zu decken. Es wurden verschiedene Standortalternativen überprüft (siehe Anlage 10):

1. Obere Viehweide
2. Ebenhalde und Rosenau
3. Verdichtung Morgenstelle

Die Überprüfung durch die Universität und Vermögen und Bau Baden-Württemberg ergab folgendes Ergebnis:

1. Obere Viehweide  
Die Obere Viehweide entfällt als auf den Flächenbedarf von 4 ha anzurechnende Entwicklungsfläche, da die landeseigenen Flächen dort bereits für weitere universitäre bzw. universitätsnahe Nutzungen vorgesehen sind (Sonderforschungsinitiative Cyber-Valley).
2. Ebenhalde und Rosenau  
Dieser Bereich erscheint für die Erweiterung funktional sehr gut geeignet, da er in räumlicher Nähe zum Campus Morgenstelle liegt. Das Land hat dort alle Flächen im Eigentum. Die ÖPNV-Anbindung ist derzeit zwar gegeben, müsste aber noch ausgebaut werden. Die geplante Trasse der Regionalstadtbahn verläuft zwischen Morgenstelle und Rosenau.  
Im Bereich Ebenhalde bestehen aus Sicht der Stadtverwaltung zudem Nachverdichtungspotentiale. Als Entwicklungsperspektive kann das niedriggeschossige Parkhaus bei einer gleichzeitigen Optimierung der üppigen umgebenden Verkehrsflächen abgerissen und als neues Baufeld für die erforderlichen Institutsentwicklungsflächen einbezogen werden.
3. Verdichtung Morgenstelle  
Auf der Morgenstelle können bis 2029 noch ca. 27.000 m<sup>2</sup> NF realisiert werden. Diese sind bereits für konkrete Vorhaben (z. B. Neubau GUZ, IFIB, Biologieersatzbau) zweckgebunden. Verbleibend sind hier 7.000 m<sup>2</sup> NF zur weiteren Verdichtung möglich.

Es kommen zwei grundsätzliche Varianten (siehe Anlage 11) sowie eine Kombination der beiden Varianten als Erweiterungsflächen in Betracht:

- A. Verzicht auf weitere Ausweisung von Flächen und lediglich Verdichtung der bereits bebauten Bereiche
- B. Unterbringung des gesamten Bedarfs auf der Rosenau
- C. Verteilung der Bebauung auf die beiden Standorte Obere Viehweide und Rosenau.

#### 2.2.3. Umweltfachliche Beurteilung des Standortvorschlags Rosenau (siehe Anlage 12)

Eine Bebauung der Rosenau bedeutet einen schwerwiegenden Eingriff. Es sind verschiedene Schutzgebietskategorien oder regionalplanerische Ausweisungen betroffen. Der Westteil der Rosenau (besser der Ebenhalde) ist Vorranggebiet Regionaler Grünzug, und Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Gleichfalls ist dieser Teil sowohl FFH-Gebiet, in dem als geschützter Lebensraumtyp Magerwiesen liegen, als auch Vogelschutzgebiet mit dem zu erwartenden Artenvorkommen. Die Trockenmauern am Südrand der Ebenhalde sind geschütztes Biotop. Die Tierartenausstattung mit zwei Revieren des Wendehalses (Art. 4(2) Vogelschutzrichtlinie, streng geschützt), dem Ziegenmelker, dem Halsbandschnäpper (Anhang I Vogelschutzrichtlinie), einem Jagdgebiet des Grauen Langohrs, einem Balzgebiet der Zwergfledermaus, der Bechsteinfledermaus, dem Kleinen Abendsegler und der Fransenfledermaus (alle Anhang IV der FFH-Richtlinie) ist von hoher Bedeutung und sehr empfindlich. Es gibt außerdem großflächig potenzielle Habitate für Zauneidechsen und Schlingnattern (Anhang IV FFH-Richtlinie). Es muss insgesamt von sehr hohen Auswirkungen für Arten, Biotope und die biologische Vielfalt ausgegangen werden.

Verbotstatbestände nach §§ 44 und 45 BNatSchG würden durch eine Flächeninanspruchnahme erfüllt und eine Überplanung wäre nur als Ausnahme möglich. Der zeitliche, finanzielle und flächenhafte Aufwand für Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmen zum Funktionserhalt der Lebensräume wäre sehr hoch, zudem würde der Nachweis erforderlich, dass Alternativflächen nicht zur Verfügung stehen. Eine Alternativenprüfung ist also für die Entwicklungsflächen der Universität gleichfalls erforderlich.

#### 2.2.4. Naturschutzfachliche Alternativenprüfung

Für folgende im Rahmen des Scoping-Termins verabredeten Flächenalternativen wurde eine naturschutzfachliche Einschätzung durchgeführt:

- Heuberg (siehe Anlage 13)

**Das Gebiet befindet sich innerhalb des Vogelschutzgebietes „Schönbuch“. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen.** Aufgrund der strukturellen Ausstattung des Gebietes wird davon ausgegangen, dass die Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebietes und seiner Arten geringer ausfallen werden, als im Gebiet Rosenau / Ebenhalde. Weitere Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Arten (z. B. Gartenrotschwanz, Star, Goldammer, Haussperling, Zauneidechse, Nachtkerzenschwärmer) sind voraussichtlich mit einem mittleren Kompensationsaufwand verbunden oder lassen sich vermeiden. Daher ist mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten, Biotope, biologische Vielfalt zu rechnen.

Die Fläche ist im Regionalplan als Vorrangfläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Da es sich um hochwertige Böden handelt, sind hohe Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu

erwarten. Das Gebiet befindet sich außerdem im Bereich eines Regionalen Grünzugs (Vorranggebiet). Eine Änderung des Regionalplans oder ein Zielabweichungsverfahren müsste deshalb durchgeführt werden.

Aufgrund der exponierten Lage und der hohen Bedeutung des Gebiets für die Erholungsnutzung ist eine zusätzliche Bebauung trotz starker Vorbelastung mit hohen Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden. Durch eine an die Umgebung und die Topografie angepasste Bebauung können die Beeinträchtigungen gemindert werden.

Die Universität betreibt am Standort Heuberger Tor derzeit eine Versuchsanlage mit einem Gewächshaus. Es zeichnet sich ab, dass der Standort aufgrund der isolierten Lage ohne jegliche technische Infrastruktur lediglich für einzelne Versuchsanlagen und damit sehr eingeschränkt funktionabel ist.

- Steinenberger Egert / Neuhalde/ Rosenau (siehe Anlage 14)

Für Teile innerhalb der untersuchten Gebietsabgrenzung wird bei einer Inanspruchnahme von sehr hohen Umweltauswirkungen ausgegangen, die einer artenschutzrechtlichen Ausnahme genehmigung und sehr aufwändigen Kompensationsmaßnahmen mit langem zeitlichem Vorlauf bedürfen. Besonders schwer wiegen hier mögliche erhebliche Störungen der vom Aussterben bedrohten Vogelart Ziegenmelker und der Fledermausart Graues Langohr. Werden jedoch die besonders empfindlichen Gebietsteile von der Aufnahme in den Flächennutzungsplan ausgespart, ist davon auszugehen, dass die verbleibenden Beeinträchtigungen für europarechtlich geschützte Arten zwar mit hohem Aufwand kompensiert werden müssen, die gesetzlichen Zulassungshürden jedoch wahrscheinlich mit verhältnismäßigen Maßnahmen überwindbar sein werden. Es wird daher empfohlen, die kritischen Teilflächen bei einer Aufnahme des Gebietes Steinenberger Egert / Neuhalde/ Rosenau in den Flächennutzungsplan von der Gebietsabgrenzung auszusparen. Bei einer Reduzierung der Gebietsabgrenzung ist insgesamt mit geringeren artenschutzrechtlichen Betroffenheiten als beim Gebiet Rosenau / Ebenhalde zu rechnen.

Große Teile des Gebietes Steinenberger Egert / Neuhalde/ Rosenau gehören der Natura 2000 - Schutzgebietskulisse an. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist daher für die gemeldeten Arten Gelbbauchunke, Hirschkäfer, Eremit sowie für die Fledermauspopulation eine FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich. Randlich ist auch das Vogelschutzgebiet **„Schönbuch“** betroffen. Werden die als kritischen Bereiche ausgespart und alle Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wahrgenommen, besteht die Einschätzung, dass die FFH-Verträglichkeitsprüfung sehr wahrscheinlich zu dem Ergebnis kommt, dass eine Bebauung unbedenklich ist. Da die Betroffenheit der Natura 2000-Gebiete voraussichtlich geringer ausfällt, als die erheblichen artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen bei der ursprünglichen Abgrenzung des Gebietes Rosenau / Ebenhalde kommt das Gebiet Steinenberger Egert / Neuhalde/ Rosenau aus artenschutzfachlicher Sicht als Alternative in Frage.

Der Kiefernwald des Steinenberger Egert ist nach § 30a LWaldG geschützt und als besonderer Pflanzenstandort kartiert. Für das Gebiet ist daher, wie für alle betroffenen gesetzlich geschützten Biotope, eine Befreiung nach § 30a LWaldG bzw. § 30 BNatSchG erforderlich. Zusätzlich ist für die Waldinanspruchnahme ein walddrechtlicher Ausgleich notwendig.

Der Bereich Steinenberger Egert und Neuhalde ist im Regionalplan überwiegend als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege und als Regionaler Grünzug festgesetzt. Eine Aufnahme in den Flächennutzungsplan setzt ein Zielabweichungsverfahren oder die Än-

derung des Regionalplans voraus.

### 2.3. Gesamtergebnis

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die geprüften Alternativflächen im Vergleich zu den Gebieten Steinenberg und Rosenau/Ebenhalde aus naturschutzfachlicher Sicht als deutlich weniger kritisch einzustufen sind. Dies bezieht sich sowohl auf die artenschutzrechtlichen **als auch auf die sonstigen Eingriffe in Natur und Landschaft. Bei den Gebieten „Ob der Grafenhalde / Unterer Schnarrenberg“ sowie „Steinenberger Egert / Neuhalde / Rosenau“** können geringere Beeinträchtigungen nur dann als wahrscheinlich angenommen werden, wenn empfindliche Bereiche ausgespart werden. Für diese Gebiete ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zwar eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen, strukturell sind die Gebiete jedoch weniger hochwertig.

Einer Aufnahme des Gebiets Sarchhalde mit südlicher Erweiterung in den Flächennutzungsplan stehen grundsätzlich keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hürden entgegen. Dies gilt auch für das Gebiet Heuberg.

In einem nächsten Schritt muss nun geprüft werden, inwieweit diese Alternativen städtebaulich und funktional zumutbar sind. Dies bedeutet, dass zu prüfen ist, ob die mit der konkreten Planung verfolgten Ziele auf andere Weise bzw. an einem anderen Ort mit nur geringfügigen (= verhältnismäßigen) Abstrichen und einem auch ansonsten noch verhältnismäßigen Mehraufwand ebenso verwirklicht werden können.

Die funktionale Eignung von Sarchhalde und Grafenhalde für Forschungseinrichtungen des UKT wurde durch Fachplaner bereits abgeschätzt und kann vorausgesetzt werden. Die funktionale Beurteilung der Entwicklungsflächen für die Universität wird derzeit vom VBA erarbeitet. Hierbei müssen - neben der Flächeneignung für Forschungseinrichtungen - auch Erschließung und Ruhender Verkehr auf der Bearbeitungstiefe des FNP abgeschätzt werden.

Im nächsten Schritt sind geeignete Suchräume für vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen zur Sicherung des günstigen Erhaltungszustandes der europarechtlich geschützten Populationen (FCS-Maßnahmen) zu konkretisieren und die Verfügbarkeit zu sichern (siehe Anlage 15). Spätestens im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung müssen innerhalb des Suchraumes auf konkreten Flächen die oben genannten FCS-Maßnahmen umgesetzt werden. Die Wirksamkeit dieser Maßnahmen muss aber vor Baubeginn gesichert sein, was zum Teil eine langfristige Vorbereitungsphase bedeuten kann.

## 3. Vorgehen der Verwaltung

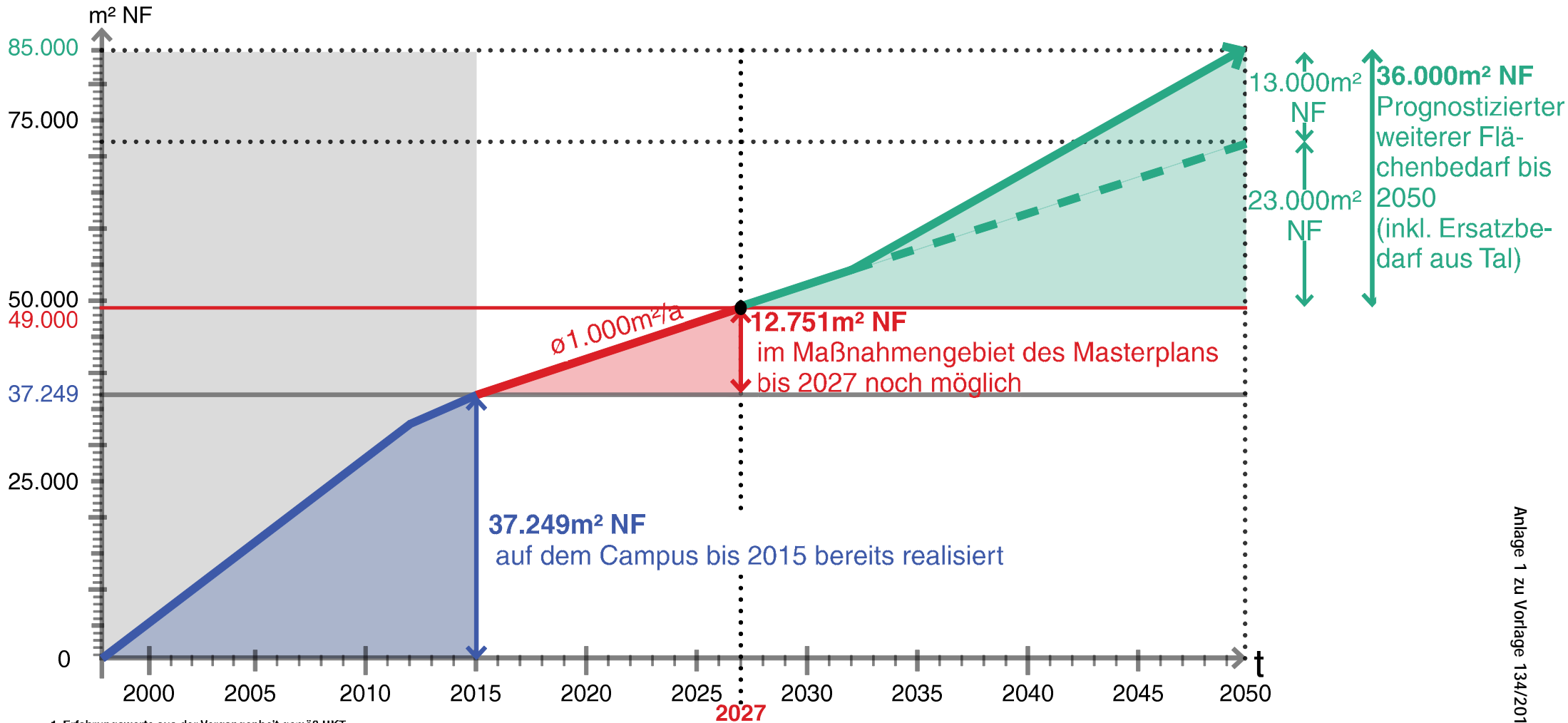
1. Die Verwaltung möchte die Öffentlichkeit über den Stand der Planungen und die Ergebnisse der naturschutzfachlichen Untersuchungen im Rahmen einer Einwohnerversammlung unterrichten. Dies soll zusammen mit den Erörterungen zum Landschaftsplan- und Flächennutzungsplanvorentwurf im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am 23. Mai 2017 geschehen.
2. Konkrete Flächenvorschläge für die Entwicklungsflächen sollen bis zur Sommerpause in der UKT-/ Uni-Kommission erarbeitet werden. Die Ergebnisse werden danach zur Übernahme in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans aufbereitet und sollen im Herbst 2017 dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt werden. Anschließend erfolgt die Einarbeitung in den Entwurf des Flächennutzungsplans durch den Nachbarschaftsverband

Reutlingen-Tübingen. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes soll im Jahr 2018 in die Auslegung / Offenlage gehen.

Der Masterplan UKT mit Darstellung der Nachverdichtungspotentiale von Schnarrenberg und Grafenhalde soll bis zur Sommerpause dem Gemeinderat für eine grundsätzliche Zustimmung und Verfahrensabsprache einzelner, in die kurzfristige Konkretisierung gehender Bausteine vorgelegt werden.

# Zusätzlicher Programmbedarf

Für das Universitätsklinikum Tübingen werden außerhalb der Maßnahmengrenze des Masterplans ab dem Jahr 2027 Erweiterungsflächen für klinische Forschung notwendig, es werden ca. 36.000m<sup>2</sup> Nutzfläche (NF) (inkl. ca. 13.000m<sup>2</sup> NF Ersatzbedarf Tal) bis zum Jahr 2050 prognostiziert.



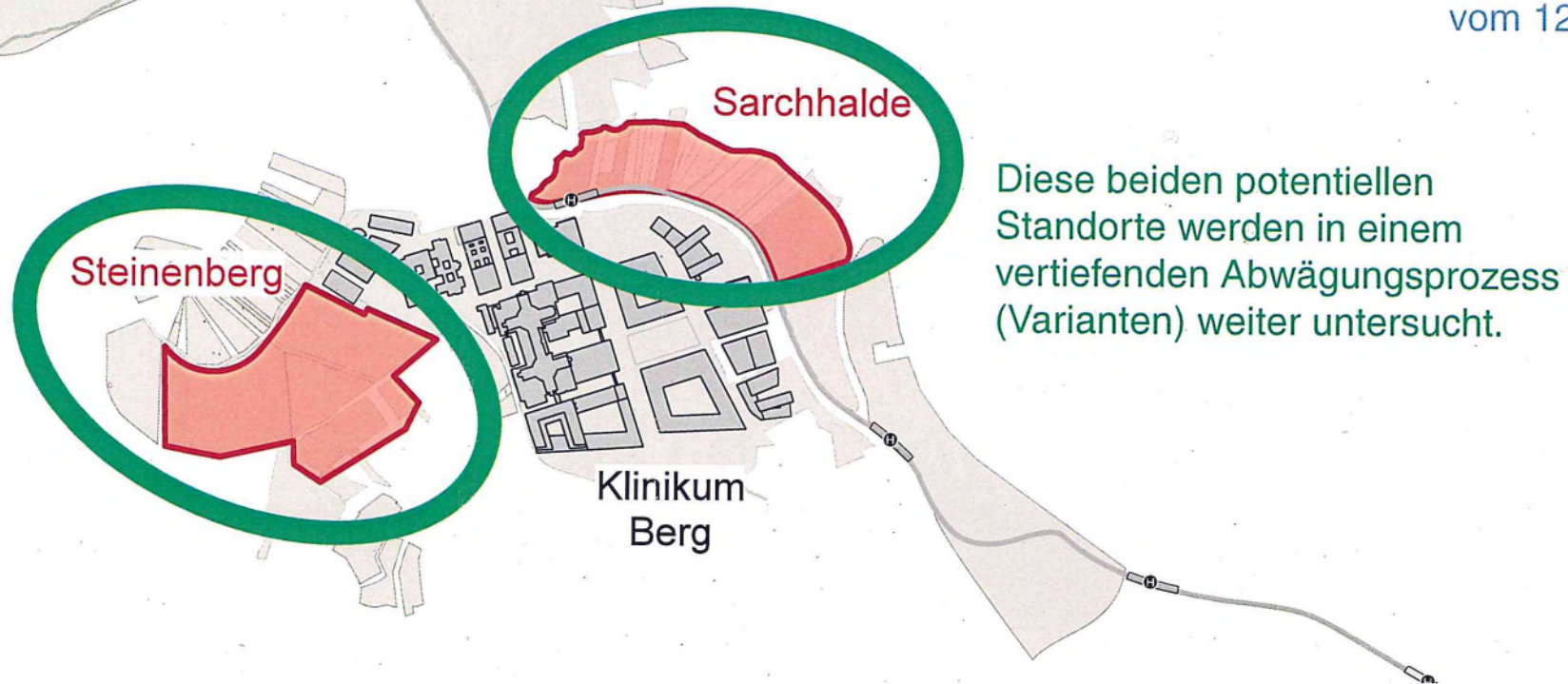
## 1. Erfahrungswerte aus der Vergangenheit gemäß UKT

Zeitraum	Bezug	€/ Jahr	Richtwert €/ m <sup>2</sup>	NF Zuwachs absolut m <sup>2</sup>	NF Zuwachs Ø pro Jahr m <sup>2</sup>
1998-2012	Flächen für Forschung			33.049	2.361
2003-2015	davon: Neubauten für unerwartete Forschung			13.709w	1.142
2012-2015	Investitionsmittel für Forschung	10.333.000	7.500		1.400

## 2. Prognose

Auf Basis der Erfahrungswerte seit 1998 wird pro Jahr mit einem zusätzlichen Flächenzuwachs von mindestens 1.000 m<sup>2</sup> NF gerechnet. Ab 2032 ist außerdem mit einem zusätzlichen Ersatzbedarf von ca. 13.000 m<sup>2</sup> NF für aufzugebende Gebäude im Tal zu rechnen (4. BA Biomed. Zentrum, Humangenetik, Pharmakologie/Toxikologie, Arbeits- und Sozialmedizin/ Tropenmedizin, Med. Psychologie, Biometrie, Studienzentrale ZMF-Derendingen - Anteilige Flächen, Ersatz „Breuninger Bau“, ETH Tierhaltung inkl. tierärztlicher Dienst).

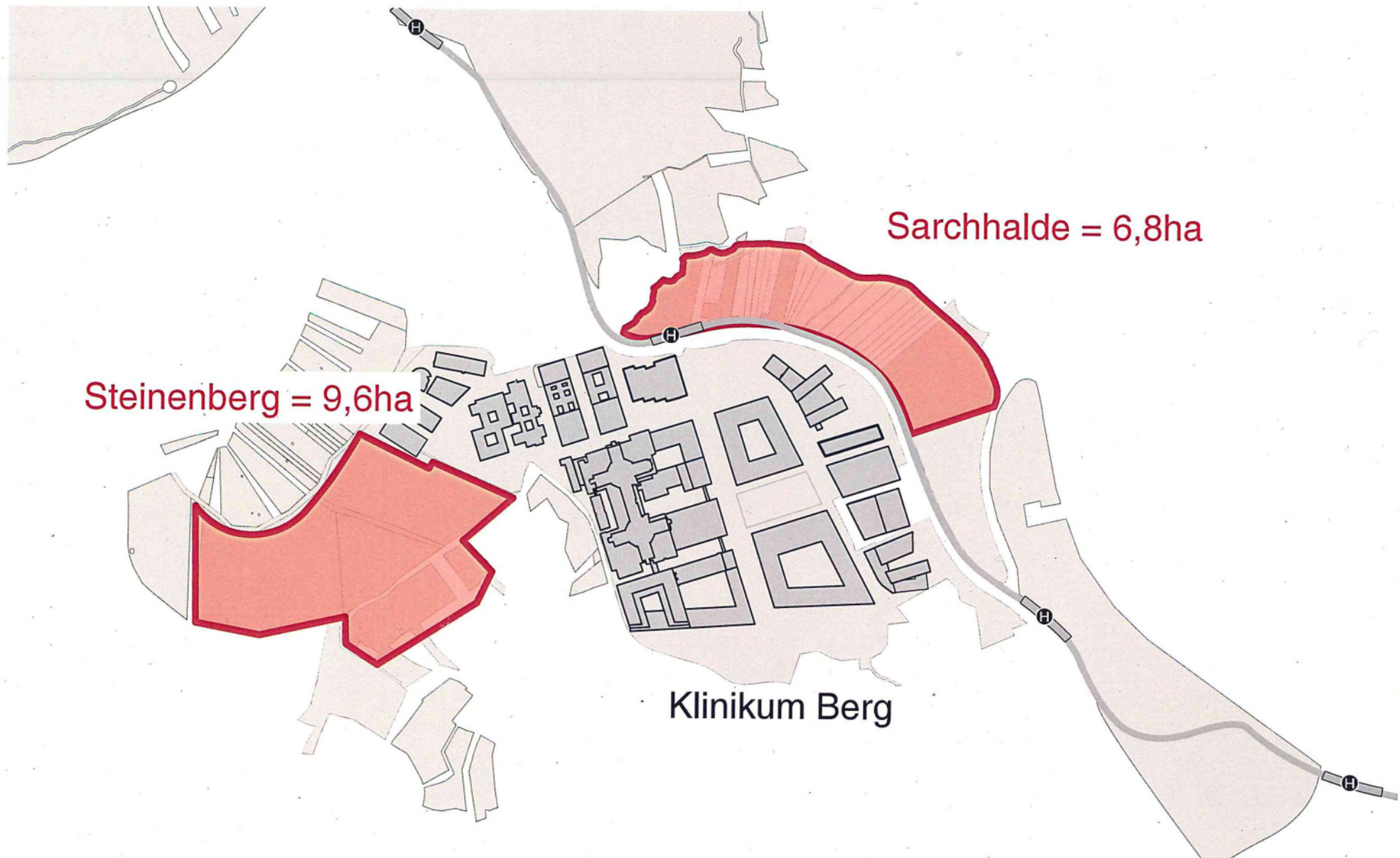
# Potentielle Standorte





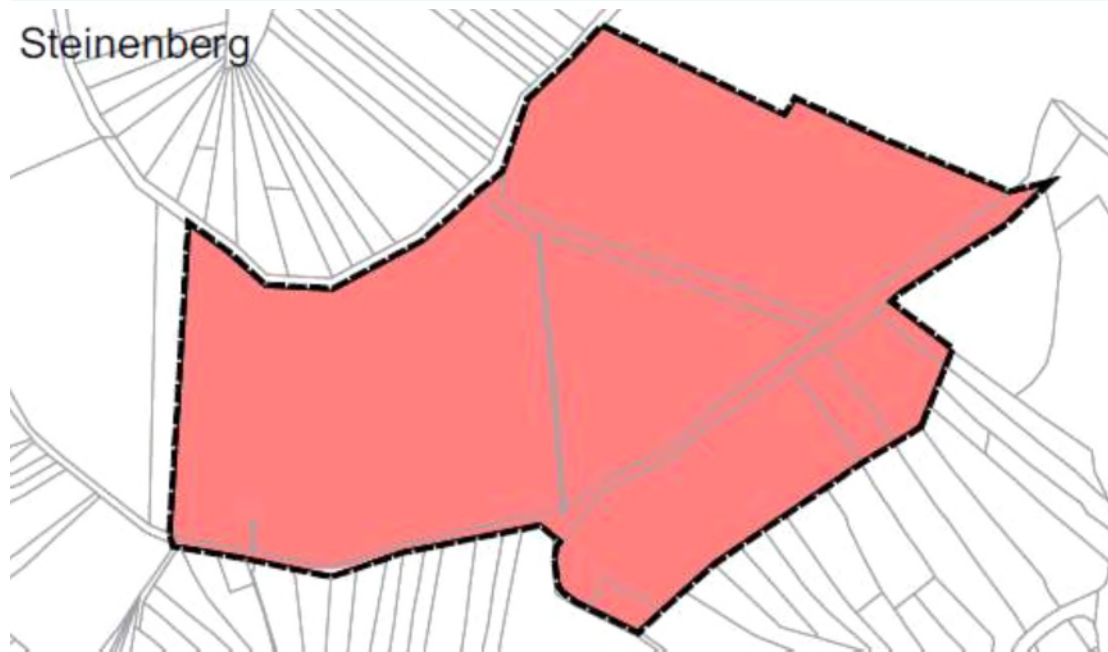
# Ausgangslage für den Abwägungsprozess der potentiellen Standorte Sarchhalde und Steinenberg

Heinle, Wischer und Partner  
Freie Architekten





# Umweltauswirkungen



- Artenschutz
- Großflächig Magere Flachlandmähwiesen (FFH-LRT)



Gebiet	Größe	Umweltauswirkungen	
		Grundwasser	Pflanzen/ Tiere/ biol. Vielfalt
Steinberg	9,6 ha		

# Umweltauswirkungen

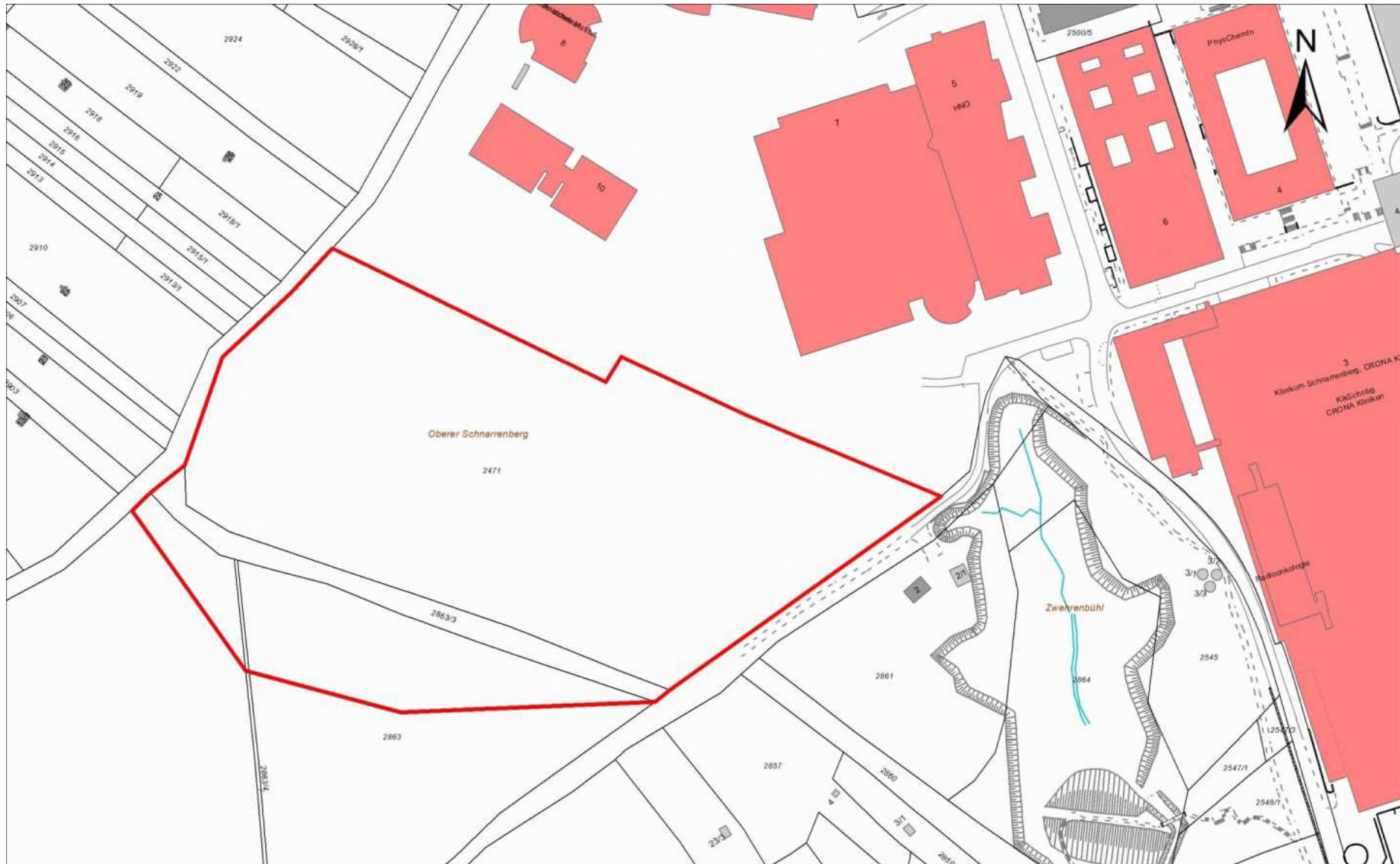


- Hohe Bedeutung Biotoptypen (FFH-Lebensraumtyp, Waldbiotop)



Gebiet	Größe	Umweltauswirkungen	
		Grundwasser	Pflanzen/ Tiere/ biol. Vielfalt
Sarchhalde/ Maderhalde	6,5 ha		West
			Ost

## Teilbeanspruchung Steinenberg



# Auswirkungen Grafenhalde/ Unterer Schnarrenberg



Gebiet	Geplante Nutzung/ Größe	Boden	Grundwasser	Klima	Pflanzen/ Tiere/ Biolog. Vielfalt	Land-schafts-bild
Ob der Grafenhalde/ Unterer Schnarrenberg	Sonderbaufläche Universitäts-klinikum 7,5 ha	Geringe Auswirkungen	Geringe Auswirkungen	Geringe Auswirkungen	gesamt	gesamt
					reduziert	reduziert



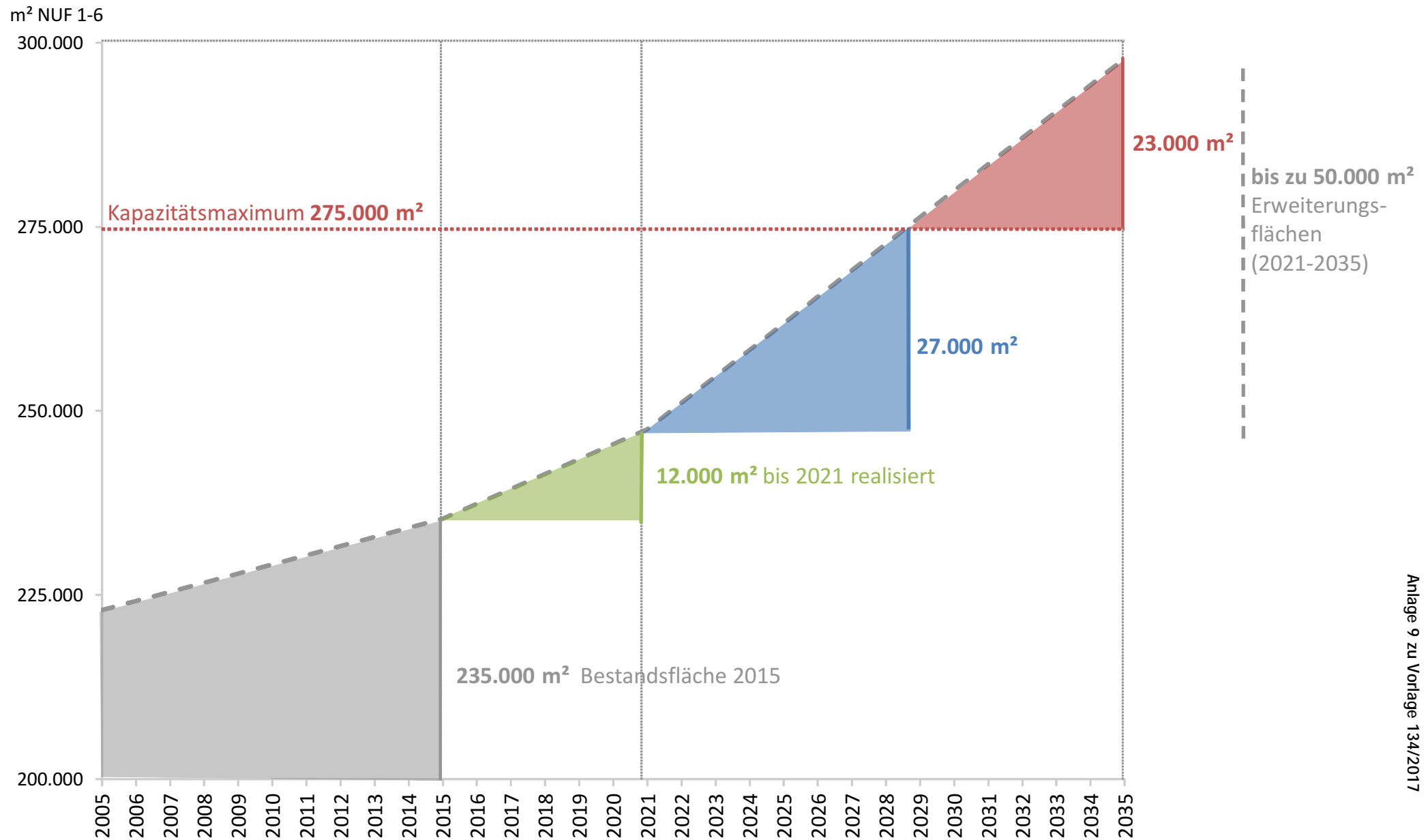
# Auswirkungen Sarchhalde mit südl. Erweiterung



Gebiet	Geplante Nutzung/ Größe	Boden	Grund- wasser	Klima	Pflanzen/ Tiere/ Biolog. Vielfalt	Land- schafts- bild
Ob der Grafenhalde/ Unterer Schnarren- berg	Sonderbaufläche Universitätsklinikum 7,5 ha					

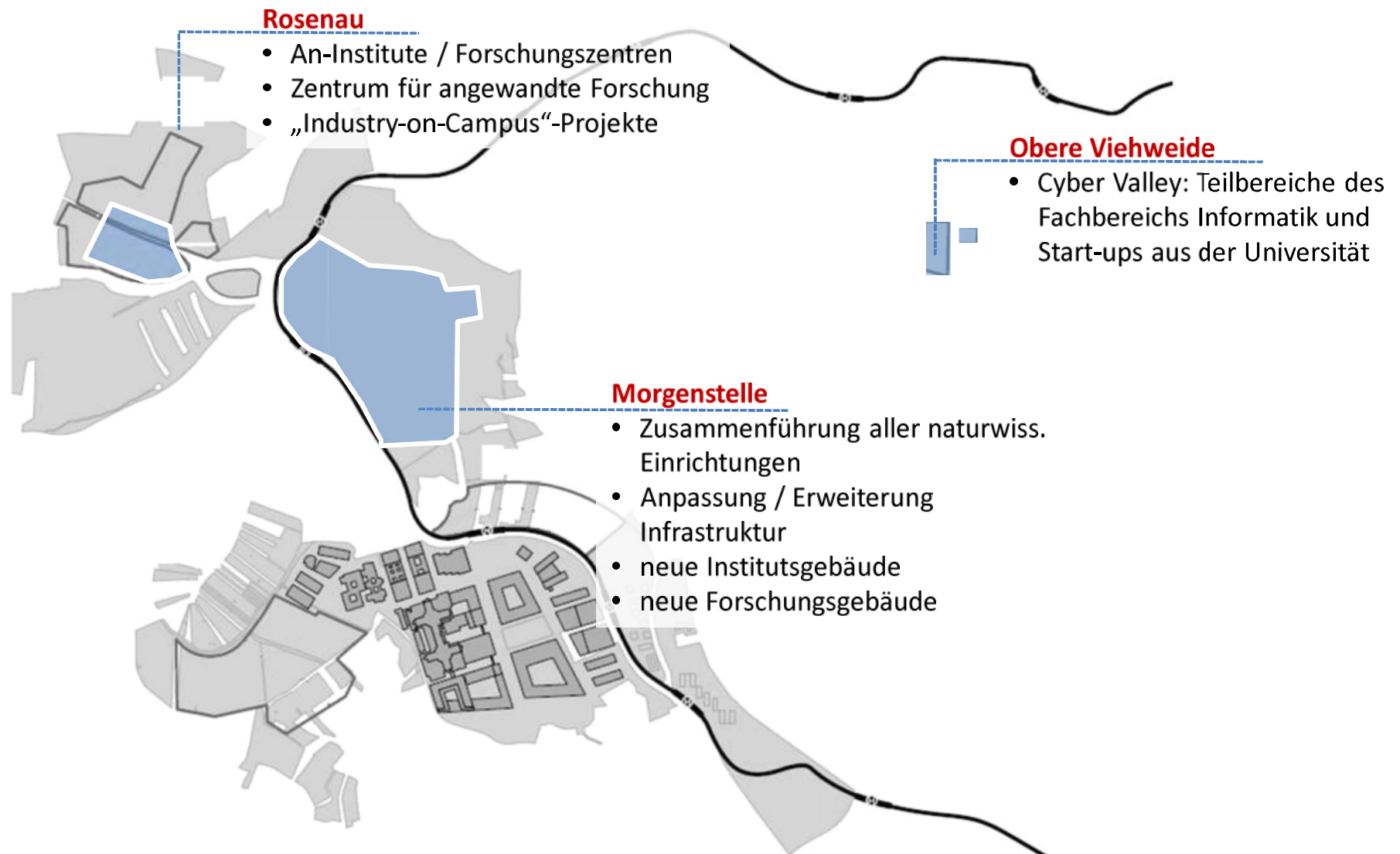
# Bedarf von Erweiterungsflächen für die Universität Tübingen

## Flächenentwicklung nach aktuellen Planungen



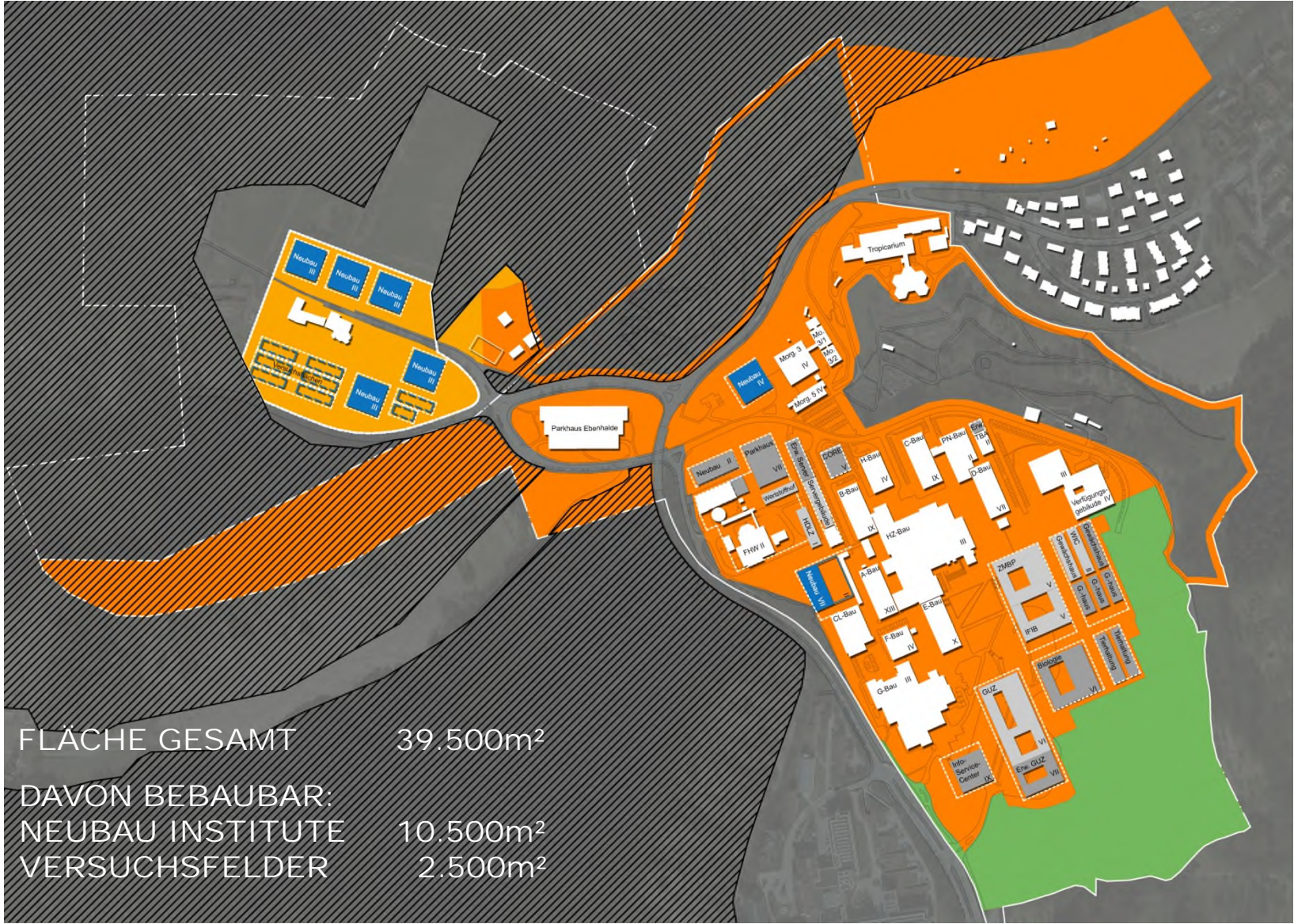
# Mathematisch-Naturwissenschaftliche Fakultät

## Morgenstelle u. Ergänzungs-Standorte / Entwicklungsplanung



Grafik/Lageplan übernommen von Heinle, Wischer und Partner, Freie Architekten



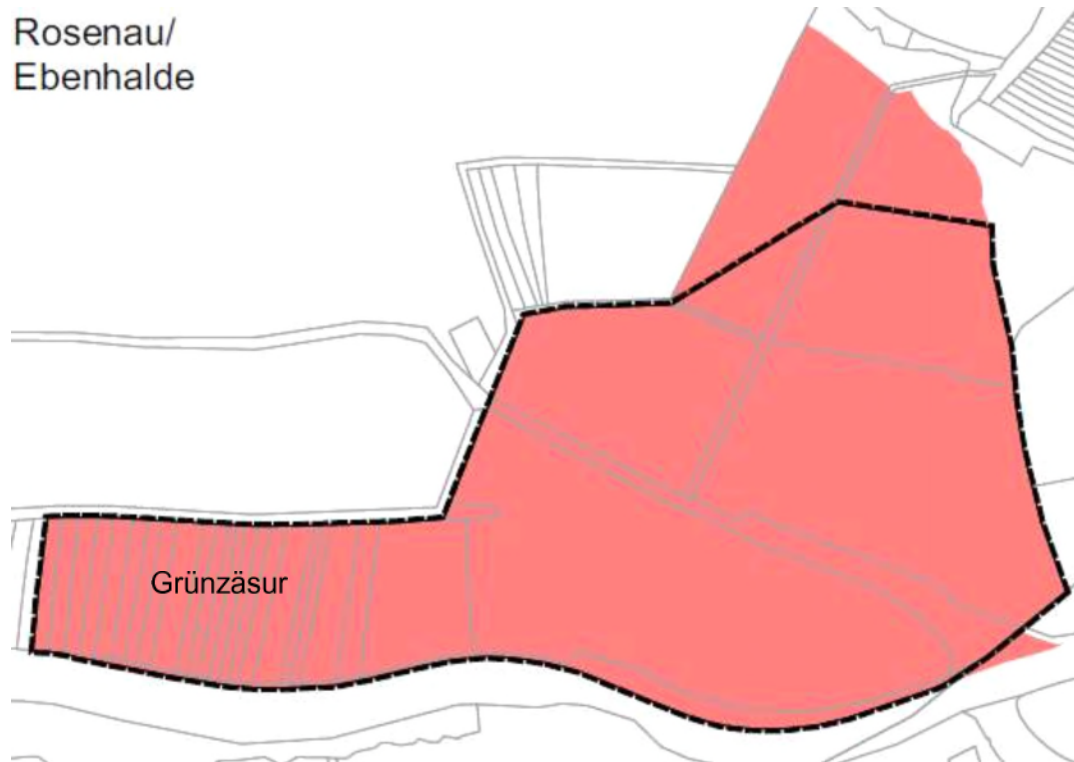


Vorgeschlagene Erweiterungsfläche Rosenau



# Umweltauswirkungen

Rosenau/  
Ebenhalde

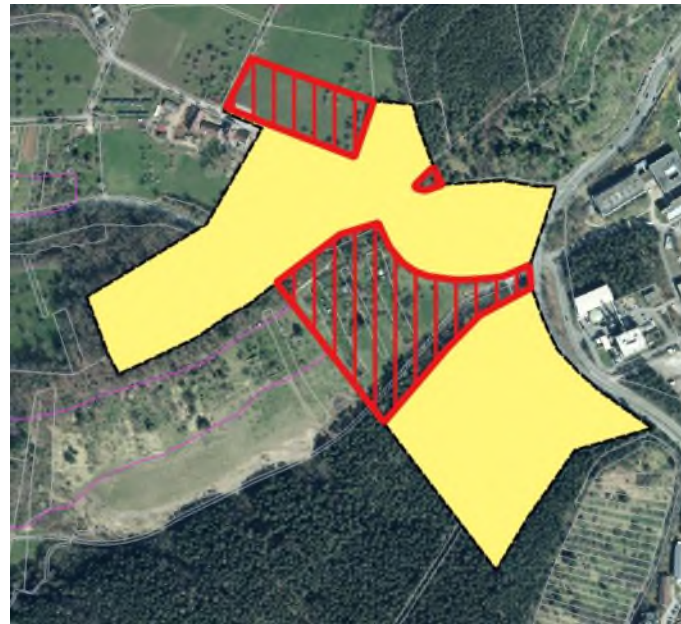
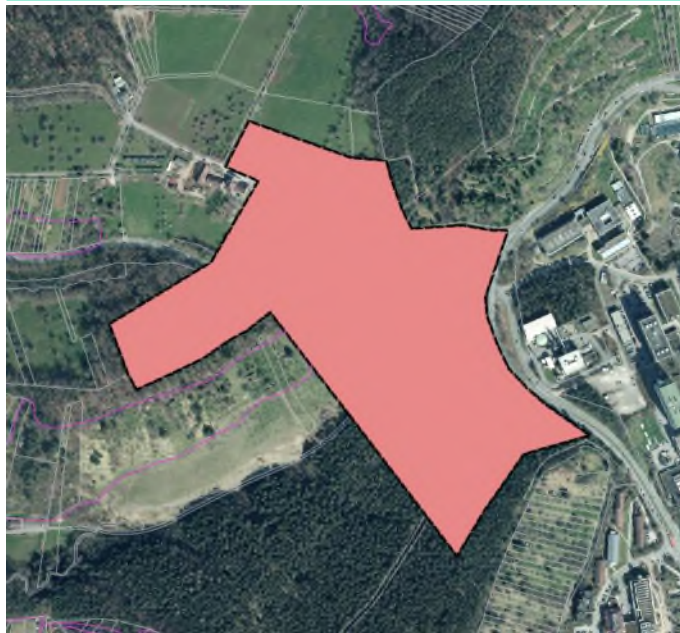


- Artenschutz
- Grünzäsur
- Vorranggebiet für N + L
- FFH- Gebiet mit Lebensraumtyp
- Vogelschutzgebiet mit gemeldeten Arten
- Trockenmauern (geschütztes Biotop)



Gebiet	Größe	Umweltauswirkungen	
		Grundwasser	Pflanzen/ Tiere/ biol. Vielfalt
Rosenau/ Ebenhalde	12,3 ha		

# Auswirkungen Steinenberger Egert/Neuhalde/Rosenau



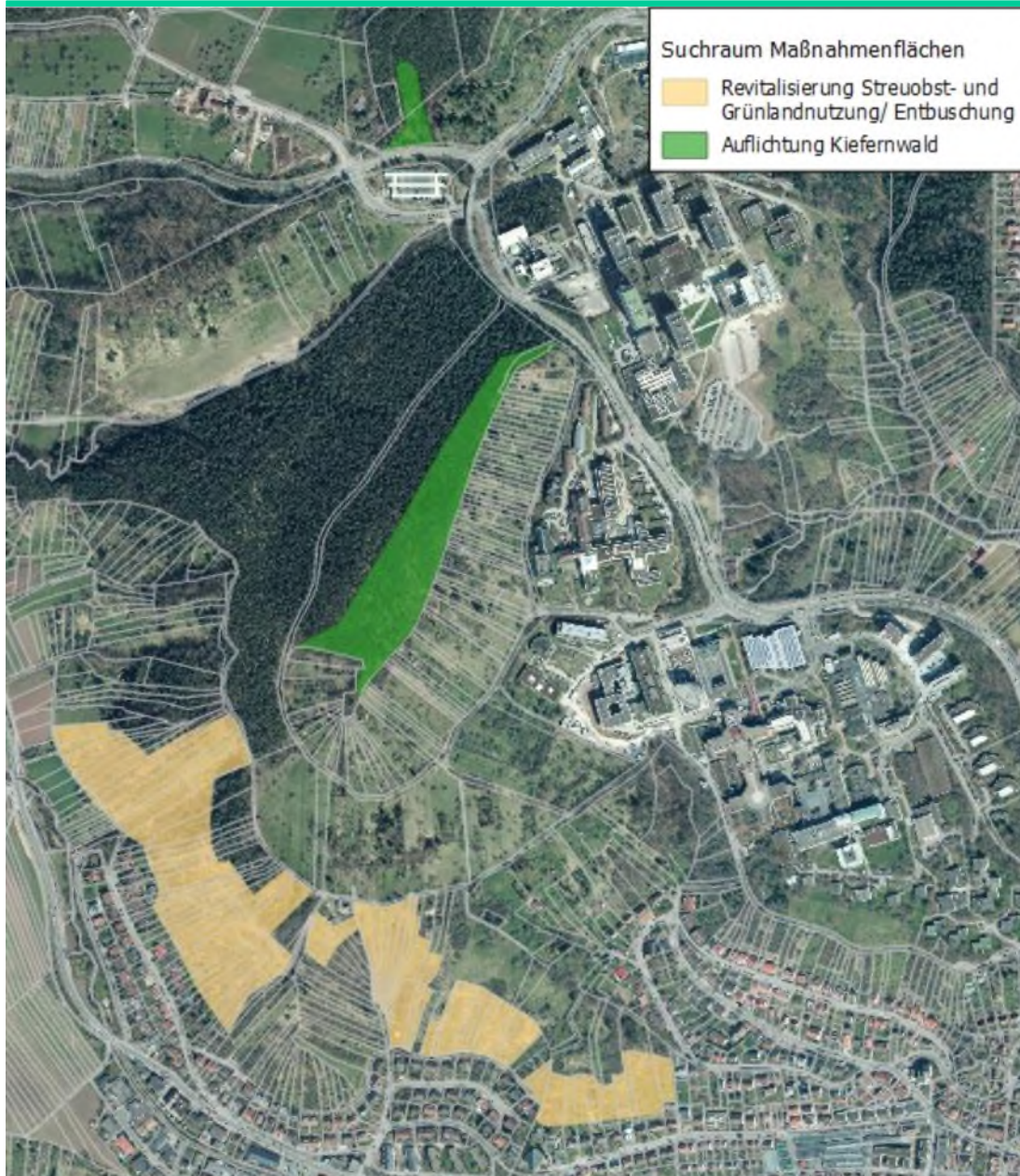
- Erhebliche Störung Ziegenmelker, Graues Langohr
- FFH-Verträglichkeitsprüfung verbindliche Bauleitplanung

Gebiet	Geplante Nutzung/ Größe	Boden	Grund- wasser	Klima	Pflanzen/ Tiere/ Biolog. Vielfalt	Land- schafts- bild
Steinenberger Egert/ Neuhalde/ Rosenau	Sonderbaufläche Universität 15,6 ha	[Yellow]	[Light Green]	[Light Green]	gesamt	[Yellow]
					reduziert	





# Suchräume Maßnahmen



- Auflichtung Kiefernwald:  
4,5 ha
- Reaktivierung Streuobst-/  
Grünlandnutzung:  
12,7 ha

