

Stadt Reutlingen 61 Amt für Stadtentwicklung und Vermessung Gz.: 61-3 Fr		<b>24/047/01</b>		25.03.2024
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlungszweck/-art</b>		<b>Ergebnis</b>
BezGR Altenburg	17.04.2024	Anhörung	öffentlich	
WEG-Nord	24.04.2024	Vorberatung	nichtöffentlich	
BVUA	02.05.2024	Vorberatung	nichtöffentlich	
GR	16.05.2024	Entscheidung	öffentlich	
<b>Beschlussvorlage</b> Bebauungsplanverfahren "6. Deckblattänderung Mahdenäcker/Mahden" und "1. Deckblattänderung zur 1. Erweiterung Mahden/Mahdenäcker", im gemeinsamen Wirtschaftsgebiet Reutlingen-Nord/Kirchentellinsfurt (WEG Nord), Kreis Reutlingen, Stadt Reutlingen, Gemarkung Altenburg und Kreis Tübingen, Gemarkung Kirchentellinsfurt - Aufstellungsbeschluss - frühzeitige Beteiligung - Veränderungssperre				
<b>Bezugsdrucksache</b> 22/119/01, 22/119/01.1				

### Beschlussvorschlag

1. Für die in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne ist das Bebauungsplanverfahren zur Deckblattänderung der Textteile einzuleiten. Die Verfahren werden nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wird beschlossen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird in Form einer einmonatigen Auslegung des Vorentwurfs durchgeführt.
3. Die in Anlage 3 beigefügte Satzung über eine Veränderungssperre wird beschlossen.

### Finanzielle Auswirkungen

HHJ	Kontierung	Betrag in €	über-/ außerplanm.	Auswirkung	Erläuterung

### Deckungsvorschlag

HHJ	Kontierung	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung

## **Begründung**

### **1. Sachverhalt**

Nach der aktuell im Bau befindlichen Ansiedlung der Fa. Cellforce im Gebiet Mahden zwischen Reutlingen - Altenburg und der Gemeinde Kirchentellinsfurt ist das 1996 entstandene und 2011 erweiterte interkommunale Gewerbegebiet nahezu komplett aufgesiedelt. Es stehen nur noch wenige unbebaute Gewerbeflächen zur Verfügung.

Mit dem Beschluss der Gewerbeflächenleitlinien für Reutlingen, hat der Gemeinderat Reutlingen zuletzt einen Ziel- und Handlungsrahmen für die Zukunft definiert. Auf die entsprechenden Bezugsdrucksachen 22/119/01 und 22/119/01.1 – Leitlinien für die künftige Gewerbeflächenentwicklung - wird an dieser Stelle verwiesen. Zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes sollen die knappen noch verfügbaren Industrie- und Gewerbeflächen nicht für großflächige Abstell- und Lagerplätze verbraucht werden, sondern möglichst intensiv genutzt werden. Ziel ist der Ausbau bestehender Gewerbegebiete zu breit aufgestellten und zukunftsorientierten Industrie- und Technologiestandorten mit einer großen Zahl attraktiver Arbeitsplätze.

Bei der Stadt Reutlingen ist ein Bauantrag zur Errichtung eines ebenerdigen Parkplatzes mit 70 Stellplätzen auf Flurstück 238/1, Steigäckerstraße, Gemarkung Altenburg eingegangen. Der Parkplatz gehört zu keinem der örtlichen Unternehmen und wurde bereits ohne Genehmigung in einfachster Bauweise hergestellt.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, auf Grund der bestehenden Flächenknappheit von Gewerbeflächen in Reutlingen, die letzten noch freien Grundstücke im Gebiet möglichst intensiv gewerblich bzw. industriell zu nutzen. Um für diese Grundstücke eine bessere gewerbliche Ausnutzung zu erreichen, ist es notwendig, Lagerhäuser und ebenerdige Lagerplätze künftig nur noch als untergeordnete Nutzung zuzulassen und für das Gesamtgebiet ein Verfahren zur Bebauungsplanänderung durchzuführen. Ein vergleichbares Vorgehen wurde zuletzt im Gewerbegebiet Mark-West in Reutlingen erfolgreich umgesetzt.

Die Gesamtfläche der zu ändernden Bebauungspläne des WEG Nord umfasst ca. 26,6 ha.

### **2. Planungskonzeption**

Für das Plangebiet gelten bislang der am 10.02.2012 in Kraft getretene Bebauungsplan „1.Erweiterung Mahden/Mahdenäcker“ (WEG-Nord Ki 2) und der am 26.07.1996 in Kraft getretene Bebauungsplan „Mahdenäcker/Mahden“ (WEG-Nord Ki 1). Die Bebauungspläne setzen sämtliche Baugrundstücke als Gewerbegebiet (GE/GEE) bzw. Industriegebiet (GI) fest und erlauben eine hohe bauliche Ausnutzung mit einer Baumassenzahl von 6,0 oder 8,0 und Gebäudehöhen von bis zu 18 m.

Auf Grund der erheblichen Flächenknappheit in Reutlingen für gewerblich / industrielle Zwecke ist es das städtebauliche Ziel der Stadt Reutlingen, die Baugrundstücke im Plangebiet einer den ursprünglichen Bebauungsplanzielen entsprechenden Nutzung des Industrie- und Gewerbegebietes Mahdenäcker/Mahden zuzuführen. Die Errichtung reiner Abstellplätze für PKWs, Caravans und Wohnmobilen oder einfacher Lagercontainer auf baulich gut nutzbaren Gewerbeflächen entspricht nicht den Zielen der geltenden Bebauungspläne.

Zur Umsetzung der Gewerbeflächenleitlinien ist es erforderlich, die rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Gebiet Mahden über Änderungsverfahren zu ergänzen bzw. anzupassen. Ziel der Planung ist es, Lagerhäuser und Lagerplätze und ebenerdige Stellplatzanlagen nur untergeordnet zuzulassen und als eigenständige Anlagen auszuschließen. Alle weiteren Festsetzungen für das GE bzw. GI-Gebiet bleiben unverändert.

### **3. Verfahren**

Die Änderung des Bebauungsplanes ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und steht in Einklang mit den Vorgaben des übergeordneten Regionalplans Neckar-Alb. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Kriterien für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sind erfüllt, eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Die frühzeitige Beteiligung wird auf Basis der vorliegenden Planungsziele durchgeführt und die Öffentlichkeit und Behörden am Verfahren beteiligt.

Da bereits ein Bauantrag zur Errichtung eines ebenerdigen Parkplatzes vorliegt, ist zur Sicherung der Planungsabsicht eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB entsprechend dem in Anlage 3 dargestellten Geltungsbereich zu beschließen. Bereits genehmigte Bauvorhaben sind von der Veränderungssperre nicht berührt. Für neue Bauvorhaben, die den Planungszielen nicht entgegenstehen, können von der Veränderungssperre Ausnahmen zugelassen werden.

gez.  
Stefan Dvorak

#### **Anlagen**

- 1.1 1. Deckblattänderung Mahdenäcker-Mahden
- 1.2 6. Deckblattänderung zur 1. Erweiterung Mahden-Mahdenäcker
2. Begründung vom 01.03.2024
- 3.1 Satzung Veränderungssperre Mahdenäcker-Mahden
- 3.2 Planverkleinerung Veränderungssperre