

Stadt Reutlingen 61 Amt für Stadtentwicklung und Vermessung, 61 Amt für Stadtentwicklung und Vermessung Gz.: 61-4-Wu/Wö		22/111/01		18.10.2022
Beratungsfolge	Datum	Behandlungszweck/-art		Ergebnis
GR	27.10.2022	Einbringung	öffentlich	
BezGR Altenburg	-	Anhörung	öffentlich	
BezGR Betzingen	-	Anhörung	öffentlich	
BezGR Bronnweiler	-	Anhörung	öffentlich	
BezGR Degerschlacht	-	Anhörung	öffentlich	
BezGR Gönningen	-	Anhörung	öffentlich	
BezGR Mittelstadt	-	Anhörung	öffentlich	
BezGR Oferdingen	-	Anhörung	öffentlich	
BezGR Ohmenhausen	-	Anhörung	öffentlich	
BezGR Reicheneck	-	Anhörung	öffentlich	
BezGR Rommelsbach	-	Anhörung	öffentlich	
BezGR Sickenhausen	-	Anhörung	öffentlich	
BezGR Sondelfingen	-	Anhörung	öffentlich	
BVUA	06.12.2022	Vorberatung	nichtöffentlich	
GR	13.12.2022	Entscheidung	öffentlich	
Beschlussvorlage Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan - Entwicklungskonzept Reutlingen				
Bezugsdrucksache 16/101/01, 17/004/01 NBV, 19/134/01, 20/102/01				

Beschlussvorschlag

1. Dem Entwicklungskonzept Reutlingen (Anlagen 1 und 2 mit Datum vom 08.09.2022) wird zugestimmt.
2. Die im Entwicklungskonzept für den Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen, gewerblichen Bauflächen und Sonderbauflächen werden an den Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen zur Aufnahme in den Auslegungsentwurf und zur Prüfung im weiteren Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes gegeben.
3. Die Öffentlichkeit, Umweltverbände und die Behörden werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes über die zukünftigen Siedlungsflächen der Stadt Reutlingen informiert.

Finanzielle Auswirkungen

HHJ	Kontierung	Betrag in €	über-/ außer- planm.	Auswirkung	Erläuterung

Deckungsvorschlag

HHJ	Kontierung	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung

Kurzfassung

Mit der vorliegenden Gemeinderatsdrucksache wird das Siedlungsflächenentwicklungskonzept für die Stadt Reutlingen gemäß den Ergebnissen aus der Beteiligung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, der Fachprüfungen und der Beratung in den Reutlinger Gremien beschlossen. Im Abgleich zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden die Wohnbauflächen im Außenbereich um ca. 40 ha reduziert. Somit kann die Zielvorgabe des Regierungspräsidium Tübingen von 88 ha erreicht werden. Der schonende Flächenumgang wird weiterhin durch die vorrangige Entwicklung im Innenbereich forciert. Entwicklungsflächen im Außenbereich dienen der Gewährleistung, gegebenenfalls strukturpolitisch flexibel agieren zu können und eine erfolgreiche städtische Entwicklung zu gewährleisten. Mit Beschluss der Drucksache erhält der Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen das Konzept als Grundlage für den Auslegungsentwurf des Flächennutzungsplanes.

Begründung

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan wird für den Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen aufgestellt, einem von den Städten Reutlingen, Tübingen und Pfullingen sowie den Gemeinden Dettenhausen, Wannweil, Kirchentellinsfurt, Kusterdingen und Eningen unter Achalm gebildeten, kommunalem Planungsverband.

Die Flächennutzungs- und Landschaftsplanung bildet die Stufe der vorbereitenden Bauleitplanung gemäß Baugesetzbuch. Der FNP ist ein Planungsinstrument zur Steuerung der kommunalen Siedlungsflächen- und Freiraumentwicklung und stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen in ihren Grundzügen dar. Unter Beachtung der Ziele der Raumordnung bildet die vorbereitende Bauleitplanung das Bindeglied zwischen Regionalplanung und verbindlicher Bauleitplanung.

Entwicklungskonzept Reutlingen

Mit der Verabschiedung der Gemeinderatsdrucksache ‚Neuaufstellung Flächennutzungsplan – Entwicklungskonzept Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe – Ergänzung nach Anhängung der Stadtbezirke‘ (GR-Drs 16/101/01) wurde am 15.12.2016 die Grundlage für die Ein-

speisung Reutlinger Flächen in das Neuaufstellungsverfahren Flächennutzungsplan für den Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen geschaffen.

Am 25.04.2017 wurde der Vorentwurf des FNP von der Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen verabschiedet. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit wurde in den darauffolgenden Monaten durchgeführt (Aushang der Unterlagen in allen Gemeinden und Städten, Informationsveranstaltungen, Internetauftritt des NBV Reutlingen-Tübingen). Ergänzende Abstimmungstermine haben mit den Naturschutzverbänden stattgefunden.

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung und Auswertung der Stellungnahmen wurden die Entwicklungsflächen weiter geprüft und teilweise angepasst bzw. geändert. Der Fokus lag dabei insbesondere auf der Reduzierung der im Außenbereich dargestellten Wohnbauflächen, welche sich im Vorentwurf auf 109 ha summierten. Die Vorgabe des Landes Baden-Württemberg von 88 ha wurde noch nicht eingehalten, eine Reduzierung war notwendig. Mit dem im Jahr 2019 eingebrachten Entwicklungskonzept (GR-Drs 19/134/01) konnten die Wohnbauflächen im Außenbereich durch Anpassungen und Änderungen gegenüber dem Vorentwurf zwar reduziert werden, allerdings wurde mit den weiteren, anzurechnenden Flächen im Innenbereich das 88 ha-Ziel noch immer nicht erreicht.

Um mit dem Verfahren zur Auswahl der Reutlinger Entwicklungsflächen weiterzukommen, wurde mir der GR-Drs 20/102/01 am 24.11.2020 die Durchführung einer Klausurtagung mit Vertreter/-innen des Gemeinderats und der Bezirksgemeinden beschlossen. Die Klausurtagungen fanden am 04.02.2022, auch mit Teilnahme der Naturschutzverbände, am 05.02.2022 in digitaler Form und am 11.07.2022 in der Stadthalle als Präsenzveranstaltung statt.

Aufgrund der bei den Klausurtagungen gewonnenen Erkenntnisse wurde die Flächenauswahl nochmals überarbeitet und angepasst. Das Ergebnis ist ein aktualisiertes Entwicklungskonzept für Reutlingen, welches dem Beschlussvorschlag dieser Vorlage zugrunde liegt. Das Entwicklungskonzept beinhaltet mit den in Anlage 2 vollflächig dargestellten Flächen die zukünftigen Wohn- und Sonderbauflächen sowie die gemischten und gewerblichen Bauflächen für die Stadt Reutlingen, die in den Auslegungsentwurf des FNP aufgenommen und im weiteren Verfahren geprüft werden.

Wegen der 88 ha-Zielvorgabe des Regierungspräsidiums bezüglich der Wohnbauflächen können nicht alle Flächen in den FNP übernommen und dargestellt werden. Weitere Flächen verbleiben im Entwicklungskonzept. Beim Flächenentwicklungskonzept handelt es sich um ein sogenanntes informelles Instrument der Stadtentwicklung. Das Entwicklungskonzept soll die Funktion eines Flächenvorrats erfüllen, in welchem sämtliche Flächen enthalten sind, die Potenzial für weitere Siedlungsentwicklungen bieten. Diese Flächen sind in Anlage 2 schraffiert dargestellt. Sofern die im FNP enthaltenen Flächen erschlossen sind, können diese weiteren Potenzialflächen durch ein späteres Planverfahren ebenfalls in den FNP aufgenommen werden. Alternativ ist auch ein Tausch von Flächen möglich.

Entsprechend dem Beschlussvorschlag werden die in den Anlagen 1 und 2 aufgeführten Flächen in das Flächennutzungsplanverfahren aufgenommen und weiter auf ihre Eignung geprüft.

Wohnbauflächenentwicklung

Zum Zeitpunkt des Vorentwurfs des neu aufzustellenden FNP aus dem Jahr 2017 sind im derzeit rechtswirksamen FNP 108,8 ha Planungsflächen für Wohnentwicklung im Außenbereich der Stadt Reutlingen ausgewiesen. Da in den vergangenen Jahren vorrangig Potenzialflächen im Innenbereich entwickelt worden sind, konnten Flächen im Außenbereich geschont werden.

Im Zuge der Neuaufstellung des FNP stehen der Stadt Reutlingen, gemäß den Vorgaben des Regierungspräsidium Tübingen auf Grundlage des Hinweispapiers zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise des Landes Baden-Württemberg, für das Verfahren 88,0 ha als Ausweisungsrahmen für Wohnentwicklungsflächen zur Verfügung.

Die Umnutzung innerstädtischer Areale, die bisher nicht als Wohnbauflächen dienten bzw. planungsrechtlich nicht als solche ausgewiesen sind, schlägt sich ebenfalls in den 88 ha Bedarfsfläche nieder. Stichdatum für die Anrechnung ist hierbei die Verabschiedung des Aufstellungsbeschlusses zur Neuaufstellung des FNP für den Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen am 26.07.2013. Nach aktuellem Stand müssen Flächen im Umfang von 18,3 ha angerechnet werden. Folglich reduziert sich der Ausweisungsrahmen im Außenbereich um diesen Wert auf nun maximal 69,7 ha.

Wie in Anlage 1 dargestellt, wurden die Wohnentwicklungsflächen im Außenbereich auf 68,7 ha reduziert. Mit den anzurechnenden Flächen ergibt sich ein Gesamtwert von 87,0 ha, womit der vom Land Baden-Württemberg vorgegebene Ausweisungsrahmen nahezu vollständig in Anspruch genommen wird. Umso bedeutender ist deshalb der sparsame und schonende Umgang mit den Außenbereichsflächen.

Gewerbeflächenentwicklung

Die gewerblichen Entwicklungsflächen betragen im vorliegenden Konzept für den Außenbereich 44,3 ha. Im Innenbereich werden 5,6 ha in eine gewerbliche Baufläche geändert. Somit werden in der Summe 50 ha gewerbliche Baufläche dargestellt.

Ergänzend zur bestehenden Datengrundlage wurde vom Regierungspräsidium Tübingen die Anfertigung eines Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes für das gesamte Nachbarschaftsverbandsgebiet gefordert. Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept bestätigt den Bedarf der dargestellten gewerblichen Bauflächen. Dennoch ist ein sparsamer und bewusster Umgang mit Flächen erforderlich. Die Wiedernutzung von Brachflächen und bessere Nutzung von untergenutzten Flächen benötigt deshalb neue Impulse.

Ein Ansatzpunkt für die bessere Nutzung von untergenutzten Flächen stellt z. B. die Auflösung von ebenerdigen Parkplätzen dar. Ein beispielgebendes Projekt hierfür ist die Errichtung des Parkhauses Markwiesenstraße im Industriegebiet Reutlingen / Kusterdingen. Ein Vorzeigeprojekt für die Reaktivierung von brachgefallenen Industrieflächen ist die Entwicklung von RT unlimited, in deren Zuge man zudem mögliche Entwicklungsszenarien für das gesamte Industriegebiet In Laisen untersucht.

Eine weitere, wichtige Säule zur Gewerbeflächenentwicklung stellen die gemischten Bauflächen dar. Auf Ebene des Bebauungsplans können basierend auf diesen Flächen Mischgebiete festgesetzt werden, in denen sowohl Wohnnutzung als auch gewerbliche Nutzungen planungsrechtlich zulässig sind. Insbesondere eröffnet der Gebietstyp urbanes Gebiet die Möglichkeit, in einem Bebauungsplan verbindliche Gewerbeflächenanteile festzusetzen. Eine weitere Möglichkeit ist die getrennte Festsetzung von Wohnnutzung und Gewerbenutzung innerhalb einer gemischten Baufläche. Die Nutzungsmischung wird in diesem Fall dadurch erreicht, dass die Fläche in einen Wohnteil und einen Gewerbeteil gegliedert wird. Durch die Kombination von Wohn- und Gewerbenutzung kann mit gemischten Bauflächen das städtebauliche Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ optimal umgesetzt werden. Demzufolge werden die Flächen Dietweg, Luckenäcker und Hartwiesen als gemischte Bauflächen dargestellt.

Grundsatz für die verbindliche Bauleitplanung

Im Zuge der Planung und Entwicklung von Siedlungsflächen spielen, neben den harten Standortfaktoren (bspw. Lage, Anbindung, Größe, Infrastrukturausstattung), insbesondere qualitative Aspekte in punkto Nachhaltigkeit eine entscheidende Rolle. Hierdurch wird langfristig eine gute Akzeptanz, Auslastung und Nachfrage, insbesondere von Gewerbeflächen, erreicht. Der ökologische Eingriff wird größtenteils direkt im Plangebiet kompensiert. Flächenabhängig ist darüber hinaus ggf. eine ökologische Flächenaufwertung möglich, insbesondere bei vorheriger intensiver, landwirtschaftlicher Nutzung. Die künftige Entwicklung von Gewerbeflächen wird vor dem Hintergrund der veränderten Standortfaktoren betrachtet. Hierbei stehen, neben den ökologischen Aspekten, insbesondere auch soziale Aspekte (Schaffung gesunder Arbeitsverhältnisse, Aufenthaltsklima, Versorgung mit sozialer Infrastruktur (bspw. Kitas) etc.) im Vordergrund.

Daher wird die Stadt Reutlingen bei der Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen im Außenbereich bereits auf Ebene der vorbereitenden Planung ein großes Augenmerk darauf richten, dass nachstehende Rahmenbedingungen in weiteren Verfahren berücksichtigt werden:

- im Außenbereich werden nur nachhaltige Gebiete entwickelt werden,
- der ökologische Ausgleich muss möglichst im Gebiet kompensiert werden,
- die Planungsbegleitung und das Monitoring nach Umsetzung wird gewährleistet.

Ausblick weiteres Verfahren

Nach Beschluss durch den Gemeinderat dient das Entwicklungskonzept als Grundlage für den Auslegungsentwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplans beim Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen.

Im Zuge der erneuten öffentlichen Beteiligung im Rahmen der Auslegung des Flächennutzungsplanes besteht für die Öffentlichkeit erneut die Gelegenheit Stellungnahmen im Verfahren abzugeben. Mit Beschluss des Auslegungsentwurfes durch den Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen wird die Öffentlichkeit mittels öffentlicher Sitzungen, der Bereitstellung von Unterlagen auf der Internetseite des Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen und der Durchführung von öffentlichen Informationsveranstaltungen seitens der Verwaltung informiert.

gez.
Stefan Dvorak

Anlagen

1. Übersicht Entwicklungsflächen - Textteil
2. Übersichtspläne Entwicklungskonzept 08.09.2022
 - 2.1 Übersichtsplan Entwicklungskonzept 08.09.2022 – Reutlingen Nord
 - 2.2 Übersichtsplan Entwicklungskonzept 08.09.2022 – Reutlingen Mitte
 - 2.3 Übersichtsplan Entwicklungskonzept 08.09.2022 – Reutlingen Süd