



Begründung
für folgende Bebauungspläne
im gemeinsamen Wirtschaftsgebiet
Reutlingen-Nord/ Kirchentellinsfurt (WEG Nord),
Kreis Reutlingen, Stadt Reutlingen, Gemarkung Altenburg
und Kreis Tübingen, Gemarkung Kirchentellinsfurt

Stand: 01.03.2024

1. Bebauungsplan „6. Deckblattänderung Mahdenäcker/Mahden“

im gemeinsamen Wirtschaftsgebiet Reutlingen-Nord/ Kirchentellinsfurt (WEG Nord), Kreis Reutlingen, Stadt Reutlingen, Gemarkung Altenburg und Kreis Tübingen, Gemarkung Kirchentellinsfurt

2. Bebauungsplan „1. Deckblattänderung zur 1. Erweiterung Mahden/Mahdenäcker“

Im gemeinsamen Wirtschaftsgebiet Reutlingen-Nord/ Kirchentellinsfurt (WEG Nord), Kreis Tübingen, Gemarkung Kirchentellinsfurt

Inhalt:

1. Anlass und Zweck der Planung
2. Lage und Geltungsbereich
3. Planerische Rahmenbedingungen
4. Planungskonzeption
5. Örtliche Bauvorschriften
6. Umweltbelange
7. Planverwirklichung
8. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten
9. Gutachten

1. Anlass und Zweck der Planung

Nach Ansiedlung der Fa. Cellforce im Gebiet Mahden zwischen Altenburg und 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. 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 soll zum Abstellen von Fahrzeugen und Wohnmobilen aller Art genutzt werden. Er wurde bereits ungenehmigt in einfachster Schotterbauweise hergestellt.

Auf Grund der erheblichen Flächenknappheit für gewerbliche bzw. industrielle Grundstücke in Reutlingen ist das städtebauliche Ziel, die Baugrundstücke im Plangebiet einer den ursprünglichen Bebauungsplanziele entsprechenden Nutzung des Industrie- und Gewerbegebietes 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.

2. Lage und Geltungsbereich

Beim Industriegebiet Reutlingen-Nord / Mahden handelt es sich um ein interkommunales Industriegebiet der Stadt Reutlingen zusammen mit der Gemeinde Kirchentellinsfurt. Das Industriegebiet hat eine Gesamtfläche von rund 26 Hektar und liegt direkt an der B 464, dem Zubringer zur B 27 in Richtung Stuttgart zwischen der Gemeinde Kirchentellinsfurt und der Reutlinger Bezirksgemeinde Altenburg.

Das Plangebiet umfasst das komplette Industrie- und Gewerbegebiet Mahden, inklusive der Erweiterungsfläche aus dem Jahr 2012.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Derzeitige Nutzung

Das Gebiet Mahdenäcker/Mahden hat sich zu einem attraktiven Industrie- und Gewerbebestandort entwickelt. Nach der aktuell im Bau befindlichen Ansiedlung der Fa. Cellforce stehen im Gebiet nur noch einige wenige unbebaute Gewerbeflächen zur Verfügung.

3.2. Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet gelten 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) welche das Plangebiet als Industrie- und Gewerbegebiet mit einer hohen zulässigen baulichen Ausnutzung ausweisen.

3.3 Märkte- und Zentrenkonzept

Das Plangebiet ist im Märkte- und Zentrenkonzept Reutlingens als Gewerbe- und Industriegebiet ausgewiesen. Das Gebiet soll für gewerbliche Nutzung im Bereich Produktion und Dienstleistung vorgehalten werden und Einzelhandelsbetriebe sollen unzulässig sein. Die Vorgaben des Märkte- und Zentrenkonzeptes sind in den rechtskräftigen Bebauungsplänen im Plangebiet bereits umgesetzt.

4. Planungskonzeption

4.1. Städtebauliches Konzept

Mit dem Beschluss der Gewerbeflächenleitlinien für Reutlingen, hat der Gemeinderat einen Ziel- und Handlungsrahmen für die Zukunft definiert. Zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes sollen die knappen noch verfügbaren Industrie- und Gewerbeflächen nicht für großflächige Abstell- und Lagerplätze verbraucht werden, sondern möglichst intensiv gewerblich genutzt werden. Ziel ist der Ausbau bestehender Gewerbegebiete zu breit aufgestellten und zukunftsorientierten Industrie- und Technologiestandorten mit einer großen Zahl attraktiver Arbeitsplätze. Parkplätze und Lagerflächen, die für die ansässigen Gewerbebetriebe erforderlich sind, sollen als untergeordnete Nutzung weiterhin zulässig bleiben.

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

4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Art und Maß der baulichen Nutzung:

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.

4.3. Erschließung (Verkehr, Parkierung, Ver- und Entsorgung)

Verkehr:

Das Plangebiet ist über die Mahdenstraße und die Steigäckerstraße erschlossen und über die K 6908 und die B 464 gut an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Regionalbuslinie 121 hält im Plangebiet und verbindet dieses mit Altenburg und Kirchentellinsfurt.

Entwässerung:

Das Plangebiet ist über die bestehenden Straßen und Bestandskanäle erschlossen.

Ver- und Entsorgung:

Das Plangebiet ist über die bestehenden Straßen erschlossen und versorgt. Mit Ansiedlung der Fa. Cellforce wurde zuletzt die Stromversorgung des Plangebietes verbessert.

5. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden durch die vorliegende Deckblattänderung nicht geändert.

6. Umweltbelange

Das Bebauungsplanverfahren kann als vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden, wenn die Kriterien des § 13 BauGB erfüllt sind.

- Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt,
- die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz ist nicht erforderlich,
- es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter in Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete vor.

Damit kann das Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

Die Planung verringert durch den Ausschluss von flächenintensiven Abstell- und Lagerflächen den Verbrauch unbebauter Flächen. Neben dem Schutz des Außenbereichs wird damit eine effiziente Nutzung bestehender technischer und sozialer Infrastrukturen gewährleistet.

7. Planverwirklichung

7.1. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

7.2. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 26,6 ha.

7.3. Städtebaulicher Vertrag

Ein städtebaulicher Vertrag ist zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

8. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Die Planung reduziert durch den Ausschluss von flächenintensiven Abstell- und Lagerflächen den Verbrauch unbebauter Flächen. Neben dem Schutz des Außenbereichs wird damit eine effiziente Nutzung bestehender technischer und sozialer Infrastrukturen gewährleistet.

Ohne den Ausschluss solcher flächenintensiven Nutzungen wäre ein rascher Verbrauch freier Gewerbeflächen zu erwarten.

Das Bebauungsplanverfahren dient der Umsetzung der Gewerbeflächenleitlinien der Stadt Reutlingen.

9. Gutachten

Die Reutlinger Leitlinien für die künftige Gewerbeflächenentwicklung liegen den Planungen zugrunde.

gez.

Dvorak