

Wohnbauflächenentwicklung

In der Beschreibung der Einzelflächen sind die Änderungen im Vergleich zum Entwicklungskonzept der Gemeinderatsdrucksache 19/134/01 dargelegt. Die gemischten Bauflächen werden zu 50 % als Wohnbauflächen gerechnet und deshalb an dieser Stelle entsprechend mit aufgeführt.

Altenburg

Für die Fläche Moselstraße wurde zwischenzeitlich ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt, sie ist daher als Bestandsfläche dargestellt. Die Wohnbauflächen Falltoräcker Nord und Süd sind bereits im Ortsentwicklungskonzept des Stadtbezirkes dargestellt und bleiben im Flächennutzungsplan enthalten. Die bisher als Wohnbaufläche dargestellte Entwicklungsfläche Luckenäcker wird als gemischte Baufläche dargestellt, um den Bereich der im Vorentwurf dargestellten gewerblichen Baufläche erweitert und bleibt im Flächennutzungsplan enthalten. Die Fläche Donaustraße wird im Entwicklungskonzept als ergänzendes Wohnbauflächenpotential dargestellt.

Betzingen

Die Entwicklungsfläche Hörlach bleibt unverändert bestehen und im Flächennutzungsplan enthalten.

Bronnweiler

Die Entwicklungsflächen Riedwiesen und Reute bleiben unverändert bestehen. Grundlage für die Flächenwahl bildet die Darlegung des Ortsentwicklungskonzeptes. Für die Entwicklungsfläche Riedwiesen ist ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Beide Flächen bleiben im Flächennutzungsplan enthalten.

Degerschlacht

Die Fläche Östlich Talstraße bleibt unverändert bestehen. Die Flächen Schießeck und Östlich Tiergartenstraße werden entsprechend der Darstellungen des 2021 neu erarbeiteten Ortsentwicklungskonzeptes angepasst. Die Flächen bleiben im Flächennutzungsplan enthalten.

Gönningen

Die Entwicklungsfläche Hinter Höfen bleibt unverändert bestehen. Für das Gebiet wurde 2018 ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Die Detailprüfung und Planung findet auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung statt. Die Fläche Hinter Weiher ist im Entwicklungskonzept 2022 wieder enthalten, wird jedoch im Vergleich zum FNP-Vorentwurf in der Größe reduziert. Beide Flächen bleiben im Flächennutzungsplan enthalten.

Als ein Ergebnis der Klausurtagung vom Juli 2022 wird die Fläche Unterhof als ergänzendes Wohnbauflächenpotential in das Entwicklungskonzept aufgenommen. Im Zuge der Anhörung des Bezirksgemeinderates wird die Fläche Unter Rait als ergänzendes Wohnbauflächenpotential aufgenommen und im Entwicklungskonzept dargestellt.

Mittelstadt

Die Fläche Klingäckerstraße bleibt im Flächennutzungsplan enthalten, für diese Fläche wurde 2019 ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Aufgrund der vorhandenen einseitigen

Erschließungsstruktur und den zu erreichenden Ortsrandabschluss an dieser Stelle wird die verbindliche Planung auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens fortgeführt. Der Eingriff in die FFH-Mähwiesen und den Streuobstbestand wird ausgeglichen.

Im Zuge der Anhörung des Bezirksgemeinderates wird der nördliche Teil der Fläche Rebstock von einer Grünfläche in eine Wohnbaufläche geändert und die Fläche Im Trompeter als Wohnbaufläche für den Flächennutzungsplan aufgenommen. Im Gegenzug wird die Fläche Rote Äcker als ergänzendes Wohnbauflächenpotential im Entwicklungskonzept dargestellt.

Ohmenhausen

Die Fläche Öläcker ist durch einen großflächigen Streuobstbestand gekennzeichnet. Bei einem Eingriff in die Fläche sind artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten. Die Ausweisung wird daher aus planerischer Sicht auf eine arrondierende Bebauung in den bereits erschlossenen Arealen reduziert und bleibt entsprechend im Flächennutzungsplan enthalten.

Die Fläche Balthartwiesen wird, auf Grundlage naturschutzfachlicher Belange, in reduzierter Abgrenzung in das weitere Flächennutzungsplanverfahren aufgenommen.

Die Fläche Hartwiesen ist als Übergang von der bestehenden Wohnbebauung bis zum geplanten Gewerbegebiet als gemischte Baufläche geeignet. Auch durch die geplante Regionalstadtbahn ist eine bauliche Entwicklung sinnvoll. Die bisherige gewerbliche Baufläche wird deshalb als gemischte Baufläche dargestellt. Des Weiteren wird die Fläche im Osten an die Bestandsbebauung herangezogen und in diesem Zuge um 0,5 ha erweitert. Die Fläche Hartwiesen bleibt im Flächennutzungsplan enthalten.

Die Fläche Bonwolf wurde im Zuge der Klausurtagung vom Juli 2022 eingebracht und im Entwicklungskonzept als ergänzendes Wohnbauflächenpotential dargestellt.

Oferdingen

Die Entwicklungsflächen bleiben unverändert im Flächennutzungsplan bestehen. Die Flächen Hinter der Kirche wie auch die Fläche Im Kapf sind beide im Ortsentwicklungskonzept Oferdingen dargestellt.

Für die Fläche Im Kapf wurde auf Grundlage der politischen Präferenz des Stadtbezirkes 2019 ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Die naturschutzfachlichen Konflikte werden auf Ebene des Bebauungsplanes geprüft und bearbeitet.

Reicheneck

Die Entwicklungsfläche Stückle, ehemals Nördlich Waldstraße, bleibt im Flächennutzungsplanverfahren enthalten. Die Fläche wurde im östlichen Bereich geringfügig um 0,2 ha erweitert, um eine verkehrliche Erschließung von der Waldstraße zu ermöglichen.

Rommelsbach

Die Entwicklungsflächen Gassenäcker und Wittum II bleiben bestehen. Für die Fläche Wittum II und Gassenäcker ist ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Die Fläche Zollstock wird im Zuge der Klausurtagung vom Juli 2022 neu eingebracht und im Entwicklungskonzept als ergänzendes Wohnbauflächenpotential dargestellt.

Sickenhausen

Für die Entwicklungsfläche Hau II wurde seitens der Träger öffentlicher Belange angeregt, die Flächenabgrenzung für das weitere Verfahren anzupassen und den im nördlichen Bereich der Planungsfläche Hau II befindlichen orts- und landschaftsbildprägenden Streuobstbestand auszusparen. Dementsprechend wird die Entwicklungsfläche Hau II reduziert. Die Fläche Hau III konnte im Gegenzug vergrößert und die Reduzierung der anderen Fläche teilweise ausgeglichen werden. Beide Flächen bleiben in angepasster Form im Flächennutzungsplan enthalten.

Sondelfingen

Teilbereiche der Fläche Bergäcker-Halden weisen ein erhöhtes Konfliktpotenzial auf. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind hier insbesondere FFH-Mähwiesen in sehr gutem und gutem Erhaltungszustand sowie auch Streuobstwiesen und Biotope durch die Planung betroffen. Im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens „Bergäcker-Halden II“ wurde eine natur- und artenschutzrechtliche Prüfung der Entwicklungsflächen durchgeführt. Auf Grundlage dessen wird für das weitere Verfahren eine Anpassung der Fläche vorgenommen, die sich im Wesentlichen an der bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche orientiert. Die Fläche wird in die Flächen Bergäcker-Halden Ost und Bergäcker-Halden West gegliedert. Im Flächennutzungsplan wird nur die Fläche Bergäcker-Halden Ost aufgenommen, die Fläche Bergäcker-Halden West wird im Entwicklungskonzept als ergänzendes Wohnbauflächenpotential dargestellt. Die Möglichkeit von gegebenenfalls notwendigen natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden konkret in einem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren behandelt. Teilweise muss der Erhalt von einzelnen hochwertigen Flächen ebenfalls im Bebauungsplanverfahren geprüft werden.

Kernstadt

Die Fläche Orschel-Hagen-Süd West ist weiterhin im Entwicklungskonzept enthalten und soll im weiteren Flächennutzungsplanverfahren berücksichtigt werden. Für die Entwicklung der Fläche läuft aktuell ein Bebauungsplanverfahren. Aufgrund des weit vorangeschrittenen Verfahrens wurde die Wohnbaufläche der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption angepasst.

Die Fläche Orschel-Hagen-Süd Ost ist entfallen. Für den mit der Entwicklung der Fläche Orschel-Hagen-Süd West erforderlichen Eingriff in Natur und Umwelt und den damit verbundenen Umweltauswirkungen sind mehrere Ausgleichsmaßnahmen nötig. Die für diese Maßnahmen erforderlichen Flächen sind zu großen Teilen im Bereich der Fläche Orschel-Hagen-Süd Ost verortet, weshalb diese Fläche einer potenziellen, zukünftigen baulichen Nutzung entzogen wird.

Die Fläche Dietweg bleibt im Flächennutzungsplan enthalten. Die im Entwicklungskonzept von 2019 noch als Dietweg-West, Dietweg-Mitte und Dietweg-Ost bezeichneten Flächen werden zu einer Fläche mit der Bezeichnung Dietweg zusammengefasst. Die vormals als Wohnbauflächen dargestellten Flächen Dietweg-West und Dietweg-Ost werden nun, ebenso wie die Fläche Dietweg-Mitte, als gemischte Bauflächen dargestellt. Die mit einer unterschiedlichen Art der Nutzung begründete Differenzierung ist folglich nicht mehr erforderlich. Im Rahmen der Klausurtagung wurde angeregt, weitere Ausweisungen als gemischte Bauflächen zu prüfen, die Fläche Dietweg ist als gemischte Bauflächen gut geeignet. Es handelt sich um eine Arrondierungsfläche am Rand der Kernstadt, womit sie aus Sicht der Siedlungsentwicklung sowohl für Wohnnutzung als auch für gewerbliche Nutzungen geeignet ist. Eine äußere verkehrliche Erschließung ist vorhanden. Die umgebende Stadtstruktur begünstigt eine effiziente Nutzung der Fläche bei baulicher Entwicklung. Der am westlichen und

östlichen Gebietsrand vorhandene Streuobstbestand wurde im Zuge der Beratungen zurückgenommen und die gemischte Baufläche entsprechend verkleinert.

Übersicht Wohnbauflächen im Außenbereich

Bezirk	Fläche	Hektar
Altenburg	Luckenäcker (M)	1,55
	Falltoräcker Nord	1,4
	Falltoräcker Süd	1,4
Summe		4,35
Betzingen	Hörlach	7,0
Bronnweiler	Riedwiesen	1,0
	Reute	3,0
Summe		4,0
Degerschlacht	Östlich Talstraße	0,9
	Östlich Tiergartenstraße	2,6
	Schießseck	1,9
Summe		5,4
Gönningen	Hinter Höfen	1,8
	Hinter Weiher	0,6
Summe		2,4
Mittelstadt	Klingäckerstraße	1,0
	Rebstock	3,1
	Im Trompeter	2,6
Summe		6,7
Oferdingen	Hinter der Kirche	2,6
	Im Kapf	1,2
Summe		3,8
Ohmenhausen	Öläcker	1,2
	Balthartwiesen	2,7
	Hartwiesen (M)	1,9
Summe		5,8
Reicheneck	Stückle	2,4
Rommelsbach	Gassenäcker	1,3
	Wittum II	5,6
Summe		6,9
Sickenhausen	Hau II	2,4
	Hau III	1,9
Summe		4,3
Sondelfingen	Bergäcker-Halden-Ost	5,5
Kernstadt	Orschel-Hagen Süd (West)	4,8

	Dietweg (M)	3,45
Summe		8,25
Gesamtsumme		66,8

In der Summe werden ca. 67 ha potenzielle Wohnentwicklungsfläche in das Neuaufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan eingebracht. Im Vergleich zum Vorentwurf zur Neuaufstellung des FNP konnte der Wert von ca. 108 ha nochmals um ca. 40 ha reduziert werden.

Übersicht anzurechnende Wohnentwicklungsflächen im Innenbereich

Bezirk	Fläche	Hektar
Kernstadt	Justinus-Kerner-Straße	2,55
	Sickenhäuser Straße / Irtenbach	1,0
	Christophstraße / Storlachstraße	0,6
	Orschel-Hagen-West	1,6
Gesamtsumme		5,75

Die Gesamtsumme der anzurechnenden Wohnentwicklungsflächen im Innenbereich liegt für Reutlingen bei 5,75 ha. Die gelisteten Projekte der Innenentwicklung befinden sich aktuell alle in laufenden Bebauungsplan- und Wettbewerbsverfahren.

Übersicht Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB seit 26. September 2013

Bezirk	Name B-Plan	Inkrafttreten	Wohnen neu (in ha)
Altenburg	Nördlich	08.11.2019	1,0
	Moselstraße		
Betzingen	Egelhaafgelände	14.04.2022	1,40
Oferdingen	2. Änderung Riedwiesen Zeil	22.08.2014	0,08
Sickenhausen	Hau I	30.10.2014	3,5
Sondelfingen	Hinter der Hopfenburg	14.01.2022	0,6
	Florianstraße / Jägerstraße	23.03.2018	0,3
Kernstadt	Neue Wendlerei	06.05.2016	0,255
	Brenzstraße / Beethovenstraße	14.10.2016	0,5
	Carl-Diem-Straße/Rommelsbacher Straße	28.07.2017	0,4

Bezirk	Name B-Plan	Inkrafttreten	Wohnen neu (in ha)
	Willhelmstraße / Metzgerstraße	28.07.2019	0,05
Kernstadt	Hans-Reyhing-Straße / Rosegger-Straße	29.03.2018	1,48
	Tannenberger Straße / Memelstraße	10.12.2021	0,4
	Sickenhäuser Straße / Gellertstraße	04.05.2018	2,6
Gesamtsumme			12,565

Seit 26. September 2013 wurden weitere ca. 12,5 ha Fläche im Innenbereich planungsrechtlich in Wohnbaufläche geändert. Diese Flächenangabe ist ebenfalls auf den vorgegebenen Zielwert von 88 ha anzurechnen.

Im Entwicklungskonzept werden als ergänzendes Wohnbauflächenpotential die Flächen Donaustraße in Altenburg mit 2,6 ha, Unterhof mit 0,3 ha und Unter Rait mit 2,2 ha in Gönnigen, Rote Äcker in Mittelstadt mit 4,2 ha, Bonwolf in Ohmenhausen mit 2,7 ha, Zollstock in Rommelsbach mit 4,1 ha und Bergäcker-Halden West in Sondelfingen mit 3,7 ha aufgenommen. Diese Flächen sind als ergänzende Wohnbauflächenpotenziale Bestandteil des Entwicklungskonzepts.

Gewerbeflächenentwicklung

In der Beschreibung der Einzelflächen sind die Änderungen im Vergleich zum Entwicklungskonzept der Gemeinderatsdrucksache 19/134/01 dargelegt. Die gemischten Bauflächen werden zu 50 % als gewerbliche Bauflächen gerechnet und deshalb an dieser Stelle entsprechend mit aufgeführt.

Altenburg

Die bisher als Wohnbaufläche dargestellte Entwicklungsfläche Luckenäcker wird als gemischte Baufläche dargestellt, um den Bereich der im Vorentwurf dargestellten gewerblichen Baufläche erweitert und bleibt im Flächennutzungsplan enthalten.

Betzingen

Die Fläche Erweiterung Auchttertstraße wird gestrichen und ist weder im FNP-Neuaufstellungsverfahren noch im Entwicklungskonzept enthalten. Aufgrund von hohen naturschutzrechtlichen Hürden und der bestehenden FFH-Mähwiesen ist diese Fläche für eine Siedlungsentwicklung nicht geeignet.

Bronnweiler

Die Fläche Riedwiesen bleibt im Flächennutzungsplan enthalten.

Gönningen

Als ein Ergebnis der Klausurtagung vom Juli 2022 sind die Flächen Erweiterung Bierwiesen und Schachen-Süd neu aufgenommen worden.

Während die Fläche Erweiterung Bierwiesen im Flächennutzungsplan enthalten ist, wird die Fläche Schachen-Süd im Entwicklungskonzept als ergänzendes Gewerbeflächenpotential dargestellt.

Mittelstadt

Die Fläche Ost I bleibt im Flächennutzungsplan enthalten

Oferdingen

Für die Fläche Besterwasen ist das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen. Die Fläche wird daher als Bestandsfläche dargestellt.

Auf Gemarkung Oferdingen liegt ein kleiner Teil der Fläche Lachenäcker (siehe Rommelsbach).

Ohmenhausen

Die Fläche Hartwiesen ist als Übergang von der bestehenden Wohnbebauung bis zum geplanten Gewerbegebiet als gemischte Baufläche geeignet. Auch durch die geplante Regionalstadtbahn ist eine bauliche Entwicklung sinnvoll. Die bisherige gewerbliche Baufläche wird deshalb als gemischte Baufläche dargestellt. Des Weiteren wird die Fläche im Osten an die Bestandsbebauung herangezogen und in diesem Zuge um 0,5 ha erweitert. Die Fläche Hartwiesen bleibt im Flächennutzungsplan enthalten.

Die Fläche Mahdach bleibt unverändert im Flächennutzungsplan enthalten.

Die Entwicklung beider Flächen hängt, neben dem Verlauf des FNP-Verfahrens, mit den Planungen für die Regionalstadtbahn zusammen.

Rommelsbach

Die Fläche Lachenäcker bleibt unverändert im Flächennutzungsplan enthalten. Im Norden liegt ein kleiner Teil der Fläche auf Gemarkung Oferdingen.

Die Fläche Erweiterung Bühlen wird im Entwicklungskonzept als ergänzendes Gewerbeflächenpotential dargestellt.

Sickenhausen

Die Fläche Lange Morgen bleibt unverändert im Flächennutzungsplan enthalten.

Sondelfingen

Die Fläche Spießhart bleibt in ihrer Größe unverändert bestehen, jedoch wird die Art der Nutzung in Sonderbaufläche geändert. Hintergrund ist die anstehende Standortentscheidung für den Neubau der Kreiskliniken. Weil es sich bei der Fläche Spießhart um den favorisierten Standort handelt, soll mit der gewählten Darstellung die städtebauliche Entwicklungsabsicht ausgedrückt werden. Die Fläche bleibt im Flächennutzungsplan enthalten.

Die Fläche Erweiterung Spießhart bleibt in ihrer Größe unverändert bestehen, jedoch wird die Art der Nutzung ebenso in Sonderbaufläche geändert. Die Fläche wird im Entwicklungskonzept als ergänzendes Sonderbauflächenpotential dargestellt.

Kernstadt

Die Fläche Dietweg bleibt im Flächennutzungsplan enthalten. Die im Entwicklungskonzept von 2019 noch als Dietweg-West, Dietweg-Mitte und Dietweg-Ost bezeichneten Flächen werden zu einer Fläche mit der Bezeichnung Dietweg zusammengefasst. Die vormals als Wohnbauflächen dargestellten Flächen Dietweg-West und Dietweg-Ost werden nun, ebenso wie die Fläche Dietweg-Mitte, als gemischte Bauflächen dargestellt. Die mit einer unterschiedlichen Art der Nutzung begründete Differenzierung ist folglich nicht mehr erforderlich. Im Rahmen der Klausurtagung wurde angeregt, weitere Ausweisungen als gemischte Bauflächen zu prüfen, die Fläche Dietweg ist als gemischte Bauflächen gut geeignet. Es handelt sich um eine Arrondierungsfläche am Rand der Kernstadt, womit sie aus Sicht der Siedlungsentwicklung sowohl für Wohnnutzung als auch für gewerbliche Nutzungen geeignet ist. Eine äußere verkehrliche Erschließung ist vorhanden. Die umgebende Stadtstruktur begünstigt eine effiziente Nutzung der Fläche bei baulicher Entwicklung. Der am westlichen und östlichen Gebietsrand vorhandene Streuobstbestand wurde im Zuge der Beratungen zurückgenommen und die gemischte Baufläche entsprechend verkleinert.

Neu in das Entwicklungskonzept aufgenommen sind die Flächen Bol und Erweiterung Bol. Die Fläche Bol erscheint mit Blick auf Lage im Stadtgebiet, Topographie, verkehrlicher Erschließung, Verfügbarkeit und naturschutzrechtliche Aspekte als geeignet. Weil die Fläche Spießhart in Sondelfingen nicht mehr für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen ist, besteht insbesondere Bedarf an einer großen, zusammenhängenden Entwicklungsfläche, welcher mit der Fläche Bol gedeckt werden soll. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan enthalten.

Im Norden liegt ein kleiner Teil der Fläche auf Gemarkung Sickenhausen.

Mit der südlich angrenzenden Fläche Erweiterung Bol ist eine Flächenreserve zur zukünftigen Erweiterung ermittelt worden. Diese Fläche wird im Entwicklungskonzept als ergänzendes Gewerbeflächenpotential dargestellt.

Übersicht Gewerbeflächen im Außenbereich

Bezirk	Fläche	Hektar
Altenburg	Luckenäcker (M)	1,55
Betzingen	-	0,0
Bronnweiler	Riedwiesen	1,8
Degerschlacht	-	0,0
Gönningen	Erweiterung Bierwiesen	0,7
Mittelstadt	Ost I	4,5
Oferdingen	-	0,0
Ohmenhausen	Hartwiesen (M)	1,9
	Mahdach	2,3

Reicheneck	-	0,0
Rommelsbach	Lachenäcker	6,7
Sickenhausen	Lange Morgen	4,0
Sondelfingen	-	0,0
Kernstadt	Dietweg (M)	3,45
	Bol	16,0
Gesamtsumme		42,9

Durch den geplanten Neubau und die Standortverlagerung des Klinikums am Steinenberg kann die bisherige Klinikfläche einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Fläche mit einer Größe von 5,6 ha bietet Potenzial für eine gewerbliche Nutzung in integrierter Lage und wird dementsprechend als gewerbliche Baufläche im Innenbereich dargestellt.

In der Summe betragen sämtliche Entwicklungsflächen im Außenbereich, die für eine gewerbliche Nutzung geeignet sind, ca. 43 ha. Im Vergleich zum Vorentwurf zur Neuaufstellung des FNP wurde der Wert von 78,3 ha um ca. 35 ha reduziert. Zusammen mit der neu hinzugekommenen Innenbereichsfläche des derzeitigen Klinikums stehen mit dem Entwicklungskonzept fast 50 ha für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung.

Im interkommunalen Gewerbegebiet Reutlingen West bestehen noch 4,8 ha gewerbliche Planungsfläche auf der Gemarkung Wannweil.

Im Entwicklungskonzept werden als ergänzendes Gewerbeflächenpotential die Flächen Schachen-Süd in Gönningen mit 3,3 ha, Erweiterung Bühlen in Rommelsbach mit 2,7 ha und Erweiterung Bol in der Kernstadt mit 4,2 ha aufgenommen.

Die Fläche Spießhart in Sondelfingen mit 13,8 ha ist der favorisierte Standort für den Neubau der Kreiskliniken. Demzufolge wird die im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Klinik geändert (siehe oben).