

Stadt Reutlingen 61 Amt für Stadtentwicklung und Vermessung Gz.: 61-7-wu/ka		16/101/01 zu TOP 3 nö BVUA 13.10.16		10.10.2016
Beratungsfolge	Datum	Behandlungszweck/-art		Ergebnis
GR	28.04.2015	Kenntnisnahme	öffentlich	
Alle BezGRäte	05/15-02/16	Anhörung	öffentlich	
BVUA	13.10.2016	Vorberatung	nichtöffentlich	
GR	25.10.2016	Entscheidung	öffentlich	
Beschlussvorlage Neuaufstellung Flächennutzungsplan - Entwicklungskonzept Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe - Ergänzung nach Anhörung der Stadtbezirke				
Bezugsdrucksache 15/055/01; 13/124/01				

Beschlussvorschlag

1. Dem Entwicklungskonzept der Stadt Reutlingen (Anlage 1 mit Datum vom 18.11.2015) mit der Darstellung künftiger Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe wird zugestimmt.
2. Dieses Konzept erhält der Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen zur weiteren Prüfung im Rahmen der Aufstellung des neuen Flächennutzungsplans.
3. Die gewerbliche Entwicklungsfläche Mahden wird solange vorbehaltlich im Entwicklungskonzept dargestellt bis die noch offenen Fragen aus dem Bezirksgemeinderat Altenburg untersucht und geprüft werden. Nach Vorliegen dieser Ergebnisse wird über die Einbringung der Fläche in das Entwicklungskonzept abschließend entschieden.

Finanzielle Auswirkungen

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

Deckungsvorschlag

HHJ	HHST	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung

Begründung

Die Gemeinderatsdrucksache ‚Neuaufstellung Flächennutzungsplan – Entwicklungskonzept Siedlungsflächen Wohnen und Gewerbe‘ (GR-Drs. 15/055/01) wurde dem Gemeinderat am 28.04.2015 zur Kenntnis gegeben. Anschließend erfolgte die Anhörung der Bezirksgemeinden.

Durch die Beratungen in den Bezirksgemeinden, haben sich Änderungen des Entwicklungskonzeptes zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ergeben.

Von einzelnen Bezirksgemeinden wurden Ergänzungen bzw. Änderungsvorschläge zum Entwicklungskonzept eingebracht. Die einzelnen Beratungsergebnisse sind, teils mit einer Stellungnahme der Verwaltung, nachfolgend aufgeführt und in Anlage 1 dargestellt.

Wohnbauflächenentwicklung

Kernstadt

Die Entwicklungsflächen südlich von Orschel-Hagen und südlich Dietweg bleiben im Entwicklungskonzept bestehen. Da diese Flächen im Kernstadtbereich liegen, wurden von den Bezirksgemeinden im Rahmen der Anhörung keine Einwände vorgebracht.

Altenburg

Der Bezirksgemeinderat Altenburg hat in seiner Sitzung den festgelegten Entwicklungsflächen für Wohnbauentwicklung zugestimmt.

Betzingen

Der Bezirksgemeinderat Betzingen stimmt dem Entwicklungskonzept mit nachfolgender Änderung zu. Die eingebrachte Entwicklungsfläche Hörlach zwischen Hoffmannstraße und Wannweiler Straße soll in größerer Abmessung in das Verfahren eingebracht werden.

Die Änderung wurde in das Entwicklungskonzept übernommen.

Bronnweiler

In der Darstellung des Entwicklungskonzeptes wird die derzeit schon im gültigen Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für Wohnbaulandentwicklung ‚Riedwiesen‘ beibehalten. Die neu dargestellte Entwicklungsfläche Reute I wurde im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes von 2002 als künftige Wohnbaufläche definiert.

Zur weiteren Prüfung der Flächen im Flächennutzungsplanverfahren werden die Entwicklungsflächen wie dargestellt belassen.

Degerschlacht

Der Bezirksgemeinderat Degerschlacht stimmt dem Entwicklungskonzept mit nachfolgender Änderung zu. Die Entwicklungsfläche Schießbeck wird entsprechend ihrer ursprünglichen Ausdehnung aufgenommen.

Die Änderung wurde in das Entwicklungskonzept übernommen.

Gönningen

Der Bezirksgemeinderat Gönningen stimmt dem Entwicklungskonzept zu.

Ergänzend wird vom Bezirksgemeinderat die Prüfung der Mischgebietsfläche Lichtensteinstraße gewünscht. Nach erster Prüfung liegt diese Fläche überwiegend in einem Überschwemmungsgebiet HQ 10 der Wiesaz und kann deshalb für eine bauliche Nutzung nicht genutzt werden.

Mittelstadt

Der Bezirksgemeinderat Mittelstadt hat in seiner Sitzung den festgelegten Entwicklungsflächen für Wohnbauentwicklung zugestimmt.

Im Rahmen der Beratungen des Bezirksgemeinderates Mittelstadt wurde eine Ergänzung der Fläche Rote Äcker zur Prüfung im weiteren Verfahren vorgenommen.

Die Fläche Rote Äcker wird als Wohnbauentwicklungsfläche in dem Entwicklungskonzept ergänzt.

Ohmenhausen

Der Bezirksgemeinderat Ohmenhausen stimmt dem Entwicklungskonzept zu.

Oferdingen

Der Bezirksgemeinderat Oferdingen stimmt dem Entwicklungskonzept zu.

Reicheneck

Der Bezirksgemeinderat Reicheneck stimmt dem Entwicklungskonzept zu.

Rommelsbach

Der Bezirksgemeinderat Rommelsbach stimmt dem Entwicklungskonzept mit nachfolgender Änderung zu. Die Entwicklungsfläche Wittum wird erweitert und mit neuer Abgrenzung in das Entwicklungskonzept aufgenommen.

Die Änderung wurde in das Entwicklungskonzept übernommen.

Sickenhausen

Der Bezirksgemeinderat Sickenhausen stimmt dem Entwicklungskonzept zu.

Sondelfingen

Der Bezirksgemeinderat Sondelfingen lehnt das Entwicklungskonzept ab.

Die dargestellten Wohnentwicklungsfläche Bergäcker-Halden wird in dem Konzept beibehalten bzw. für einen evtl. beabsichtigten Anschluss an die Roanner Straße entsprechend ergänzt.

Übersicht Wohnbauflächen

Bezirk	Fläche	Hektar
Altenburg	Luckenäcker (Wa+Mi)	3,1
	Falltoräcker	2,8
	Donaustraße	2,6
	Moselstraße	1,0
Summe		9,5
Oferdingen	Hinter der Kirche	2,6
	Kapf	1,1
	Summe	

Mittelstadt	Im Trompeter	2,5
	Klingäcker	1,5
	Rebstock	3,1
	Rote Äcker	4,2
Summe		11,3

Degerschlacht	Östlich Talstraße	0,9
	Östlich Tiergartenstraße	6,1
	Schießbeck	2,4
Summe		9,4

Sickenhausen	Hau	7,3
---------------------	-----	------------

Rommelsbach	Gassenäcker	1,7
	Wittum	6,5
Summe		8,2

Reicheneck	Nördlich Waldstraße	2,2
-------------------	---------------------	------------

Betzingen	Hörlach	14,6
------------------	---------	-------------

Sondelfingen	Bergäcker-Halden	9,2
---------------------	------------------	------------

Ohmenhausen	Öläcker	5,1
	Balthartwiesen	3,9
Summe		9,0

Bronnweiler	Riedwiesen	1,3
	Reute	3,0
Summe		4,3

Gönningen	Hinter Weiher	1,2
	Hinter Höfen	1,8
Summe		3,0

Kernstadt	Orschel-Hagen Süd	9,4
	Südlich Dietweg	7,7
Summe		17,1

Gesamtsumme		108,8
--------------------	--	--------------

In der Summe werden im weiteren Verfahren ca. 109 ha an Wohnbauflächen im Außenbereich geprüft. Durch die ergänzende Flächeneinbringung der Stadtbezirke und den vorhandenen Innenentwicklungspotentialen wird der im Jahr 2013 mit dem Regierungspräsidium festgelegte Zielwert für den Wohnbauflächenbedarf überschritten.

Entgegen der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung ließ sich in den vergangenen Jahren ein deutlich höherer Anstieg des Bevölkerungswachstums verzeichnen. In den vergangenen Jahren gab es eine durchschnittliche Zunahme von ca. 800 Einwohnern im Stadtgebiet Reutlingen pro Jahr. Darüber hinaus besteht eine zunehmende, migrationsbedingte Nachfrage nach Wohnbauland.

Die mit dem Regierungspräsidium Tübingen getroffene Vereinbarung zur Wohnbauflächenentwicklung entspricht nach den aktuellen Ereignissen nicht mehr den aktuellen Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung. Aufgrund dessen muss der Zielwert zu den Wohnbauflächen und

das Thema Flächentausch im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aufgrund des dringenden Bedarfs – auch zur Unterbringung von Flüchtlingen – neu verhandelt werden.

Gewerbeflächenentwicklung

Kernstadt

Die Entwicklungsfläche südl. Dietweg bleibt bestehen.

Altenburg

Die Erweiterungsfläche Mahden als möglicher Standort für künftige Gewerbeentwicklung soll im Neuaufstellungsverfahren des Flächennutzungsplans im Hinblick auf ihre Eignung geprüft werden.

Eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Mahden ist nur in interkommunaler Abstimmung mit der Gemeinde Kirchentellinsfurt möglich. Das bestehende Gewerbegebiet wie auch die Erweiterungsfläche erstrecken sich über die Gemarkungsgrenze von Altenburg.

Der Bezirksgemeinderat Altenburg hat in seiner Sitzung das Entwicklungskonzept hinsichtlich der festgelegten Entwicklungsfläche für Gewerbeentwicklung abgelehnt, da nach seiner Auffassung im Grundvertrag WEG Nord diese Fläche unter einem besonderen Schutz gestellt worden sei. Der Bezirksgemeinderat verweist auf den Grundvertrag WEG Nord nach dem eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans nur dann und insoweit zu betreiben sei, als die andere Gemeinde damit ausdrücklich einverstanden ist. Es muss dabei volles Einverständnis hergestellt werden (siehe § 4 Grundvertrag WEG Nord Abs. 1 und 3). Selbstverständlich steht die Stadt Reutlingen bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans in enger Abstimmung mit der Gemeinde Kirchentellinsfurt. Beide Gemeinden sind Mitglieder des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen, bei welchem die Fortschreibung des Flächennutzungsplans liegt.

Im Nachgang der Bezirksgemeinderatssitzung fanden eine Reihe von Gesprächen mit dem Bezirksbürgermeister statt. In der Folge wurde in Abstimmung mit dem Bezirksbürgermeister der Beschlussvorschlag um die Ziffer 3 ergänzt und die Entwicklungsfläche Mahden vorbehaltlich im Entwicklungskonzept dargestellt, um die noch offenen Fragen aus dem Bezirksgemeinderat Altenburg zu untersuchen und zu prüfen.

Auf Wunsch des Bezirksgemeinderates sind insbesondere folgende Themen fachlich aufzuarbeiten:

- Hochwasserschutz (Punkt 3)
- Verkehrsaufkommen (Punkt 4)
- Einsehbarkeit (Punkt 5)
- Kaltluftzufuhr (Punkt 6)
- Topographie (Punkt 9)

Auf Grundlage dieser erarbeiteten Daten und Fakten erfolgt dann zum weiteren Vorgehen in enger Abstimmung mit dem Bezirksgemeinderat Altenburg die Beratung.

Zusätzlich wurde vom Stadtbezirk Altenburg eine weitere Prüffläche, östlich anschließend an das Wohngebiet Lucken- / Falltoräcker, in das weitere Verfahren eingebracht. Um eine zusätzliche innerörtliche Verkehrsbelastung zu vermeiden wird im weiteren Verfahren die mögliche Erschließung der Fläche über die Ammetshalde (ehemalige Straßenbahntrasse) geprüft.

Betzingen

Der Bezirksgemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag zur Erweiterungsfläche Auchttertstraße mit der Vorgabe zu, einen ausreichenden Abstand mit der Siedlungsentwicklung zum Waldrand einzuhalten.

Parallel wurde am 30. Juni 2015, durch Beschluss des Gemeinderates Reutlingen, das Bauungsplanverfahren ‚Erweiterung Auchttertstraße‘ eingeleitet.

Bronnweiler

Die gewerbliche Entwicklungsfläche Riedwiesen ist wie dargestellt als Planungsfläche im gültigen Flächennutzungsplan festgelegt. Sie wird in der Darstellung des Entwicklungskonzeptes in dieser Form eingebracht.

Die genaue Abgrenzung zwischen Gewerbe- und Wohnbaufläche, bzw. das Einfügen einer Pufferzone in Form einer Mischbaufläche wird im weiteren Verfahren geprüft.

Gönningen

Der Bezirksgemeinderat Gönningen stimmt dem Entwicklungskonzept zu.

Ergänzend wird vom Bezirksgemeinderat die Prüfung der Mischgebietsfläche Lichtensteinstraße gewünscht. Nach erster Prüfung liegt diese Fläche überwiegend in einem Überschwemmungsgebiet HQ 10 der Wiesaz und kann deshalb für eine bauliche Nutzung nicht genutzt werden. Die vom Bezirksgemeinderat vorgeschlagene gewerbliche Ergänzungsfläche ‚Schachen/ Diebloch‘ kann aufgrund entgegenstehender Ziele der Raumordnung nicht im vorliegenden Konzept eingebracht werden.

Mittelstadt

Der Bezirksgemeinderat Mittelstadt hat in seiner Sitzung die Entwicklungsfläche ‚Mittelstadt Ost I‘ zugestimmt und die Entwicklungsfläche ‚Mittelstadt Ost II‘ abgelehnt.

Die Entwicklungsflächen für Gewerbeentwicklung sollen im weiteren Verfahren zur Neuaufrstellung des Flächennutzungsplans auf ihre Eignung geprüft werden.

Oferdingen

Der Bezirksgemeinderat Oferdingen stimmt dem Entwicklungskonzept zu.

Ohmenhausen

Der Bezirksgemeinderat Ohmenhausen stimmt dem Entwicklungskonzept zu.

Rommelsbach

Der Bezirksgemeinderat Rommelsbach stimmt dem Entwicklungskonzept zu.

Sickenhausen

Der Bezirksgemeinderat Sickenhausen stimmt dem Entwicklungskonzept zu.

Sondelfingen

Der Bezirksgemeinderat Sondelfingen lehnt das Entwicklungskonzept ab.

Der, vom Bezirksgemeinderat Sondelfingen geforderten, Kalkulation der Kosten für Erschließung und Entwässerung wird im Neuaufstellungsverfahren des Flächennutzungsplan, wie auch im parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren für das Gewerbegebiet ‚Spießhart/Stettert‘ Rechnung getragen.

Der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren ‚Spießhart/ Stettert‘ wurde am 30. Juni 2015 vom Gemeinderat Reutlingen gefasst.

Übersicht Gewerbeflächen

Bezirk	Fläche	Hektar
Altenburg	Mahden (inkl. Grünstreifen / Pufferzone)	12,4
Kirchentellinsfurt	Mahden	17,0
Mittelstadt	Mittelstadt Ost	9,8
Sondelfingen	Spießhart/Stettert	24,7
Oferdingen	Besterwasen	2,4
Sickenhausen	Lange Morgen	4,0
Rommelsbach	Lachenäcker	6,2
Reutlingen	Südlich Dietweg	2,0
Ohmenhausen	Mahdach/Hartwiesen	5,6
Bronnweiler	Riedwiesen	1,8
Wannweil	Mark Nord	4,8
Betzingen	Auchtertstraße	9,4
Gesamtsumme		100,1

In der Summe betragen sämtliche Entwicklungsflächen für eine gewerbliche Nutzung inklusive der Flächen auf der Gemarkung Kirchentellinsfurt und Wannweil ca. 100 ha.

Ausblick

Nach Beschluss durch den Gemeinderat dient vorliegendes Konzept zur Wohn- und Gewerbebauflächenentwicklung als Grundlage für das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans beim Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen. Im Rahmen dieses Verfahrens werden die benannten Entwicklungsflächen detailliert auf ihre Eignung geprüft und die Bürger umfassend am Verfahren beteiligt. Entsprechend der Ergebnisse aus der Prüfung werden die Entwicklungsflächen im weiteren Verfahren angepasst.

Eine ausführliche Begründung zum Thema Neuaufstellung Flächennutzungsplan und zum Bedarfsnachweis zu den Wohn- und Gewerbebauflächen kann aus der GR-Drucksache 15/055/01 entnommen werden.

Der Gemeinderat der Stadt Reutlingen wird parallel zu wichtigen Entscheidungen, neuen Erkenntnissen und Änderungen entsprechend eingebunden.

gez.

Dvorak

Anlagen

1. Übersichtsplan Entwicklungskonzept 18.11.2015
2. Beschlussinformation Bezirksgemeinderatssitzung Altenburg 15.05.2015
3. Beschlussinformation Bezirksgemeinderatssitzung Mittelstadt 15.02.2016
4. Beschlussinformation Bezirksgemeinderatssitzung Sondelfingen 15.06.2015