

## Berichtsvorlage

zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**  
zur Behandlung im **Alle Ortschaftsräte**  
zur Behandlung im **Alle Ortsbeiräte**

---

<b>Betreff:</b>	<b>Fortschreibung Flächennutzungsplan Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen, Teilfläche Tübingen Sachstandsbericht und Einbringung der Bausteine Wohnen und Gewerbe</b>
Bezug:	315/2013, 107/2011, 189/2010
Anlagen: 6	1 Baustein Wohnen 2 Baustein Gewerbe 3 Übersichtsplan der Planungsflächen 4 Bevölkerungsprojektion (2009-2030) für den Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen 5 Steckbriefe der Planungsflächen im Außenbereich - Wohnen 6 Steckbriefe der geplanten Gewerbeflächen im Außenbereich

---

## Zusammenfassung:

Nach der Einigung im Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen über die Flächenverteilung der vom Regierungspräsidium Tübingen für das gesamte Verbandsgebiet zugestandenen Planungsflächen bei Wohnbau- und gemischten Bauflächen und einer Einigung mit dem Regierungspräsidium Tübingen über Gebietsentwicklungen vor Fertigstellung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans bringt nun die Verwaltung das Material für die Fortschreibung der Teilfläche Tübingen zur Beratung in die Gremien und zur Diskussion mit der Öffentlichkeit ein. Dies geschieht in zwei Tranchen, in denen einzelne Bausteine zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans diskutiert werden. In der ersten Tranche sind die Bausteine Wohnen und Gewerbe. Die darin enthaltenen Flächen in den Ortschaften wurden mit den Ortsvorstehern vorher abgestimmt. Tübingen wurden bei den Wohnbau- und gemischten Bauflächen insgesamt 62 ha Entwicklungsfläche zugestanden.

Zur Flächennutzungsplanfortschreibung wird eine informelle Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. In der Beteiligung von Gemeinderat, Ortschafts- und Ortsbeiräten sowie der Öffentlichkeit wer-

den die Flächen an sich, ihre Bewertung und die Gewichtung der Flächen untereinander diskutiert. Diese Beteiligungen werden in einzelnen Schritten von Herbst 2014 bis Sommer 2015 durchgeführt.

Um der großen Nachfrage an Bauflächen für Wohnen nachkommen zu können, können entsprechend der Einigung mit dem Regierungspräsidium bei einer stadtintern abgewogenen Zuordnung der Entwicklungsflächen auch schon vor Abschluss der Fortschreibung des Flächennutzungsplans Baugebiete im Außenbereich der Ortschaften entwickelt werden.

#### **Ziel:**

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbands Reutlingen-Tübingen, Teilfläche Tübingen soll bis zum nächsten formellen Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durch den Nachbarschaftsverband vorangetrieben werden. In einer informellen Beteiligung unterrichtet die Verwaltung die Gremien und die Öffentlichkeit über ihre Vorschläge zu grundsätzlich geeigneten Flächenpotenzialen in den Bausteinen Wohnen und Gewerbe und diskutiert sie mit ihnen, um als Ergebnis die notwendigen Unterlagen für die formelle frühzeitige Beteiligung dem Nachbarschaftsverband zu übersenden.

#### **Bericht:**

##### **1. Anlass / Problemstellung**

Die Flächennutzungsplanung (vorbereitende Bauleitplanung) für die Universitätsstadt Tübingen ist an den Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen delegiert, dem neben Tübingen die Städte Reutlingen und Pfullingen, die Gemeinden Dettenhausen, Eningen unter Achalm, Kirchentellinsfurt, Kusterdingen und Wannweil sowie mit beratender Stimme die Landkreise Reutlingen und Tübingen angehören. Der Verband wurde 1975 gegründet und ist durch das Nachbarschaftsverbandsgesetz von 1974 begründet. Im Jahre 1979 wurde der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes genehmigt und seitdem in über 130 Änderungsverfahren geändert.

Die Genehmigungsbehörde für den Flächennutzungsplan, das Regierungspräsidium Tübingen, hat mehrfach eine generelle Fortschreibung des Flächennutzungsplans angemahnt. Dies bezog sich anfänglich auf die Berücksichtigung von schon vollzogenen bzw. angekündigten Änderungen im Baurecht (Eingriffs-/ Ausgleichsregelung, Umweltbericht, etc.) und in letzter Zeit auch auf Fragen der Herleitung des Bedarfs an neuen Flächen. Am 9.10.2003 fasste die Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbands den Aufstellungsbeschluss für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans. Dieser Beschluss wurde am 26.09.2013 erneut gefasst. Das Regierungspräsidium hatte zwischenzeitlich die Genehmigung der 106. Flächennutzungsplanänderung (Wohnbaufläche Jesinger Loch) aus oben genannten Gründen versagt (siehe Vorlage 459/2009).

##### **2. Sachstand**

###### **2.1. Bedeutung des Flächennutzungsplans**

Der Flächennutzungsplan ist das entscheidende Bindeglied zwischen übergeordneter, über-

örtlicher Raumplanung und konkreter Bebauungsplanung. Der Flächennutzungsplan stellt nach § 5 Baugesetzbuch (BauGB) für das gesamte Gemeindegebiet die zukünftige Art der Bodennutzung dar (Zeithorizont 15-20 Jahre). In ihm wird die städtebauliche Entwicklung festgelegt, wie sie sich nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde ergibt. Dabei wird ein schonender und sparsamer Umgang mit Grund und Boden gefordert. Aus dem Flächennutzungsplan werden die Bebauungspläne entwickelt (Entwicklungsgebot § 8 Abs. 2 BauGB).

Nach dem Landesentwicklungsplan ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. D. h., Möglichkeiten zur Verdichtung und Arrondierung sind zu nutzen, Baulücken zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. In Zukunft sollen somit vorrangig die Möglichkeiten genutzt werden, die im Innenbereich noch vorhanden sind. Die städtebauliche Innenentwicklung bekommt Vorrang vor der Außenentwicklung. Der Regionalplan der Region Neckar-Alb, dessen Fortschreibung derzeit zur Genehmigung ansteht, konkretisiert diese Ziele, indem er sie weiter ausformt und differenziert den einzelnen Kommunen zuweist. Die Flächennutzungsplanung hat ihrerseits die Ziele der Raumordnung zu beachten. Der Ebene der Flächennutzungsplanung kommt weiterhin eine hohe Bedeutung für die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft zu.

## 2.2. Darstellung im Flächennutzungsplan

Aus § 5 BauGB ergibt sich der Inhalt des Flächennutzungsplans. Die Flächen werden im Flächennutzungsplan nach der Art ihrer Nutzung und ihrem Status als Bestands- oder Planungsfläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Die beschlossenen städtebaulichen Entwicklungspotenziale werden als Planungsflächen dargestellt. Daraus ergeben sich die in der Begründung zum Flächennutzungsplan abzuhandelnden Themen. Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Reutlingen-Tübingen werden folgende Flächen dargestellt:

- Bauflächen nach Art ihrer baulichen Nutzung:
  - Wohnbauflächen
  - Gemischte Bauflächen
  - Gewerbliche Bauflächen
  - Sonderbauflächen (zusätzlich mit Kennzeichnung der Zweckbestimmung)
- Flächen für den Gemeinbedarf (Öffentliche Verwaltung, Schule, kirchliche Einrichtungen, soziale Einrichtungen, gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen, kulturelle Einrichtungen, Sportanlagen, Spielanlagen, Post, Schutzbauwerk, Feuerwehr)
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge
- Flächen für Versorgungsanlagen (Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen, Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen)
- Grünflächen (Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhof)
- Wasserflächen, sowie die Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen
- Flächen für die Landwirtschaft

- Flächen für Wald

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### 2.3. Bausteine der Flächennutzungsplanfortschreibung in Tübingen

Die Verwaltung beabsichtigt, die Diskussion vorrangig über fünf wesentliche Themenfelder zu führen und wird dafür folgende Bausteine erarbeiten:

- Wohnen
- Gewerbe
- Landschaft und Grünflächen<sup>1</sup>
- Universität und Universitätsklinikum
- Sport

Die Verwaltung hat bisher die Bausteine „Wohnen“ und „Gewerbe“ fertig gestellt. Die hierin enthaltenen Flächen in den Ortschaften wurden im Vorfeld mit den Ortsvorstehern abgestimmt. Sie sollen vorab in den Gremien und in der Öffentlichkeit diskutiert und beschlossen werden, um sie möglichst Mitte 2015 an den Nachbarschaftsverband übersenden zu können.

Die Bausteine „Landschaft und Grünflächen“, „Universität und Universitätsklinikum“ und „Sport“ werden voraussichtlich dann bis Mitte nächsten Jahres fertig gestellt sein, so dass bis Sommer 2016 alle Bausteine beschlossen und an den Verband übermittelt sein können.

Weitere Themen der Flächennutzungsplanung, die inhaltlich im Hinblick auf die Darstellung im Flächennutzungsplan vergleichsweise von untergeordneter Bedeutung sind oder an anderer Stelle ausführlicher behandelt werden, werden nach derzeitiger Projektplanung ebenfalls bis Mitte des nächsten Jahres vorliegen. Es handelt sich dabei u. a. um die Themen:

- Großflächiger Einzelhandel (Umsetzung des Zentren- und Märktekonzepts im FNP)
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge
- Flächen für Maßnahmen des Hochwasserschutzes, in denen einerseits die Bereiche eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses (HQ100) bzw. häufiger wiederkehrender Hochwasserereignisse (HQ50, HQ10) und andererseits die Flächen, die für einen Retentionsraumausgleich für Vorhaben im Innenbereich vorgesehen sind, dargestellt werden.

### 2.4. Erarbeitung des Bausteins Wohnen

Üblicherweise wird für die Ermittlung der künftig erforderlichen Entwicklungsflächen die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes herangezogen. Die bisherige Prognose aus dem Jahr 2008 ging dabei davon aus, dass die Universitätsstadt Tübingen sowohl in den letzten als auch in den kommenden Jahren mit einem Bevölkerungsrückgang zu rechnen habe. Da sowohl die Stadt als auch die anderen Mitgliedskommunen im Nachbarschaftsverband davon ausgehen, dass der Trend der letzten Jahre mit einem starken Zuzug in die Region und insbesondere in die Städte auch zukünftig anhalten wird, hat der Nachbarschaftsverband in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium als Grundlage für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2010 eine eigene Bevölkerungsprojektion beauftragt (siehe Vorlage 189/2010), die Anfang 2011 fertig gestellt wurde. Sie gibt eine Einschätzung der Be-

---

<sup>1</sup> Derzeit ist nicht geklärt, inwiefern der Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes fortgeschrieben wird. Die Entwicklung der freien Landschaft im Außenbereich wird dort behandelt.

völkerungsentwicklung bis ins Jahr 2030 für das gesamte Verbandsgebiet. Diese wie auch die Verteilung der daraus resultierenden Flächenansprüche für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen unter den beteiligten Mitgliedskommunen führte zu einem langen Verhandlungsprozess innerhalb des Nachbarschaftsverbandes und mit dem Regierungspräsidium.

Ergebnis der Bevölkerungsprognose ist, dass der Nachbarschaftsverband bis 2030 mit einem Zuzug von außen rechnen kann. Unter Berücksichtigung des fortdauernden statistischen prozentualen Flächenzuwachses jedes Einzelnen (Vergrößerung der individuellen Wohnfläche durch größere Anteile an Single-Haushalten und allgemeinen Wohnflächenzuwachs) kann für den gesamten Nachbarschaftsverband von einem inzwischen von allen Beteiligten akzeptierten Wohnflächenbedarf von ca. 244 ha ausgegangen werden. Der Flächenbedarf für Wohnen in Tübingen beträgt nach dem gefundenen Kompromiss 62 ha. Nach Klärung der Verteilung der Einwohnerentwicklung (siehe Vorlage 315/2013) und der Flächenansprüche kann damit die Fortschreibung fortfahren und mögliche Entwicklungsflächen innerhalb der Gemeinden sinnvoll diskutiert werden.

Für die Berechnung des Umfangs der Flächen, die zusätzlich zur Innenentwicklung im Außenbereich erforderlich werden, sind vom allgemein ermittelten Bedarf von 62 ha die vorhandenen, anrechenbaren Innenentwicklungspotenziale (25,4 ha) abzuziehen. D. h. es verbleibt ein Volumen von 36,6 ha für die Entwicklung von Außenbereichsflächen.

Eine neue Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes, fußend auf den Bevölkerungszahlen von 2012, bestätigt und übertrifft insbesondere im Hinblick auf die Einwohnerentwicklung von Tübingen die Bevölkerungsprojektion des Nachbarschaftsverbandes und konterkariert völlig die Bevölkerungsprojektion des Statistischen Landesamtes von 2008. Für den gesamten Nachbarschaftsverband bestätigt sie in etwa das Ergebnis der Bevölkerungsprojektion, geht aber aufgrund der erfolgten Entwicklungen der letzten Jahre von einer anderen verbandsinternen Verteilung aus. Entgegen der erfolgten Einigung prognostiziert das Statistische Landesamt einen deutlich verstärkten Einwohnerzuwachs bei der Universitätsstadt Tübingen zu Lasten der anderen Verbandsmitglieder. Um nicht den Gesamtprozess, der sich nun mühsam in Bewegung gesetzt hat, wieder zu verzögern strebt die Universitätsstadt Tübingen aber derzeit keine Neuverhandlungen über die Flächenverteilung im Nachbarschaftsverband an. Sie behält sich jedoch vor, bei einem erkennbaren Mehrbedarf über die Laufzeit des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans eine Entwicklung über die 62 ha hinaus umzusetzen.

Derzeit sind in Tübingen im Außenbereich nur noch drei geplante Wohnbauflächen (W) und eine geplante gemischte Baufläche (M) dargestellt:

- Saiben, Derendingen (W) 20,5 ha
- Hinter den Gärten/ Am Landgraben, Weilheim (W) 1,8 ha
- Grabenäcker, Bühl (W) 1,4 ha
- Hechinger Straße, Tübingen/ Derendingen (M) 3,3 ha.

Nach interner Prüfung möglicher Flächen und nach Abstimmung mit den Ortsvorstehern der Ortschaften, werden die bisherigen Planungsflächen in den Vorentwurf übernommen. Für den Saiben wird jedoch aufgrund des ursprünglich sehr großen Umgriffs eine überarbeitete und reduzierte Planung vorgeschlagen.

Die Summe der im Baustein Wohnen aufgeführten Flächen (63,4 ha) übersteigt derzeit noch geringfügig die vereinbarten 62 ha. Es können aber möglicherweise durch die bisher fehlende artenschutzrechtliche Überprüfung (siehe 2.6) noch Teilflächen wegfallen, so dass eine möglicherweise abschließende Abwägung erst in einem späteren Schritt erfolgen kann.

## 2.5. Erarbeitung des Bausteins Gewerbe

Anders als bei den Wohnbauflächen existiert für die Ermittlung der Flächenbedarfs für die gewerbliche Entwicklung keine einheitliche Berechnungsgrundlage vom Ministerium. Da die Entwicklungen sehr viel schwieriger abzuschätzen sind, kann hier nur eine Annäherung über eine Hochrechnung über eine Fortschreibung der Bedarfe der letzten Jahre erfolgen. Auf dieser Grundlage ergibt sich bis zum Jahr 2030 ein Bedarf von ca. 20-30 ha Gewerbebauland. Dabei besteht besonderer Handlungsbedarf bei der Ausweisung von Gewerbeflächen für kleine und mittlere Betriebe mit einem Flächenbedarf bis zu 5.000 m<sup>2</sup>. Flächenangebote, die diesen Anforderungen entsprechen, bergen derzeit gute Entwicklungspotenziale für den Arbeitsmarkt und die wirtschaftliche Entwicklung.

Kurzfristig sind zusätzlich zu den noch wenigen bestehenden Potenzialen in Gewerbegebieten noch ca. 8 ha als neue Gebiete entwickelbar. Um in Zukunft Flächenengpässe zu vermeiden, müssen zusätzliche Flächen ausgewiesen werden. Mittelfristig können in neuen Gebieten ca. 16 ha dazukommen - längerfristig noch mal ca. 10 ha.

Es zeigt sich aber jetzt schon, dass bei einem weitergehenden Wachstum entsprechend der letzten Jahre ein deutlicher Mangel an potenziellen Gewerbeflächen besteht. Um dennoch möglichst vielen Betrieben zu ermöglichen, am Standort Tübingen zu investieren, und die positive Entwicklung bei den Arbeitsplätzen beibehalten zu können, müssen die extrem knappen Gewerbeflächen möglichst effizient genutzt werden. Dabei sollte eine stringente Auswahl der Betriebe sowie eine räumliche Steuerung der Ansiedlung erfolgen:

- Verträgliche Betriebe sollten möglichst in Mischgebieten angesiedelt werden um gewerbliche Flächen nicht zu belasten.
- Technologiebetriebe sollten ihren Platz im Wissenschafts- und Technologiepark „Obere Viehweide“ finden.
- Restflächen in bestehenden Gewerbegebieten sollen vor allem für mögliche Erweiterungen für Bestandsbetriebe vorgehalten werden.
- Die Vergabe von städtischen Flächen soll insbesondere an Betriebe mit hohem Arbeitsplatzangebot erfolgen.

Die oben angesprochene Auswahl wird dadurch unterstützt, dass

- bestehende Bebauungspläne auf Verdichtungspotenziale untersucht werden.
- vorrangig Flächen im Innenbereich angeboten werden. Dabei wird ein Angebot von kleineren bis mittleren Parzellen zur Verfügung gestellt.
- Gewerbebrachen, wenn wirtschaftlich und immissionsschutzfachlich vertretbar, als Gewerbeflächen entwickelt werden.
- maßvolle Neuausweisungen im Außenbereich vorgenommen werden.

Im Außenbereich bestehen aufgrund der wertvollen Landschaftsräume verbunden mit hohen rechtlichen Schutzkategorien kaum noch Möglichkeiten gewerbliche Bauflächen auszuweisen, ohne in sensible Landschaftsbereiche einzugreifen. Folgende Flächen werden dennoch zusätzlich zur Diskussion gestellt um zumindest ein geringfügiges Erweiterungspotenzial bereitstellen zu können:

- Traufwiesen
- Innere Konzen /Last (westl. vom real in Weilheim)
- Erweiterung „Vor dem Großholz“
- Wasserschutzgebiet Au

## 2.6. Artenschutzrechtliche Überprüfung

Bislang wurde für keine der Potenzialflächen, die im Flächennutzungsplanverfahren behandelt werden sollen, eine artenschutzrechtliche Überprüfung durchgeführt. Von dieser Seite sind noch Einschränkungen bei der Entwicklung bzw. sogar der Wegfall von Flächen möglich.

Die artenschutzrechtliche Überprüfung der Potenzialflächen wird im Vorfeld bzw. im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Landschaftsplanes erfolgen und ist bereits vom Nachbarschaftsverband beauftragt.

## 3. Vorgehen der Verwaltung

### 3.1. Basis der Planungen

Die Planungsüberlegungen in den einzelnen Bausteinen basieren auf den in den letzten Jahren verabschiedeten Planungen / verabschiedeten Grundsätzen für Planungen der Universitätsstadt Tübingen, sowie den Entwicklungsüberlegungen/ -konzepten der Verwaltung:

- Städtebauliche Rahmenpläne
- Zentren- und Märktekonzept
- Sportentwicklungsplan
- Bestandserhebung und Bewertung der Freiräume im Innenbereich und am Siedlungsrand
- Innenentwicklungspotenziale
- Beurteilungskriterien für Vorhaben der Innenentwicklung
- Erfahrungen aus der Südstadtentwicklung, des Mühlenviertels und der Alten Weberei
- Leitlinien für nachhaltige Stadtentwicklung
- Quantifizierung und Typisierung des Bedarfs an Gewerbeflächen
- Flächenbedarfserhebungen von Universität und Universitätsklinikum.

### 3.2. Ziele

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans orientiert sich an folgenden Zielen, die in den vergangenen Jahren u. a. auch über den Leitlinienprozess als Grundlage für die Stadtentwicklung formuliert wurden:

- Schutz von Natur und Landschaft

Tübingen und seine Teile liegen inmitten einer reiz- und wertvollen Landschaft. Sie wird geschätzt als Erholungslandschaft und weist mit mehr als 60% der Gemarkungsfläche einen hohen Anteil geschützter Flächen auf. Letzteres deutet auf die hohe Verantwortung hin, die Tübingen im Hinblick auf die dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt trägt. Der Schutz von Natur und Landschaft richtet sich außerdem auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und auf die Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit.

Diese Zielrichtung wird sowohl für die offene Landschaft als auch für die besiedelten Bereiche verfolgt. So hat beispielsweise die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Gleichzeitig sollen Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich erhalten oder ergänzt und aufgewertet werden.

- Umweltverträgliche Flächenpolitik

Die Nutzungsmöglichkeiten der Naturgüter sollen erhalten und entwickelt, aber auch die Natur an sich in ihrem Eigenwert begriffen und geschützt werden - sowohl im Außenbereich als auch in naturnahen Arealen im Innenbereich. Über das Instrument der Innenentwicklung gelingt es dieses Ziel zu erreichen. Im Mittelpunkt steht dabei die Reaktivierung von Brachflächen. Flächen für die gewerbliche Entwicklung werden jedoch zu einem größeren Teil im Außenbereich ausgewiesen, da es oft durch benachbarte Wohnbebauung im Innenbereich Probleme mit Störungen der anderen Nutzung gibt.

- Tübingen als dynamische Stadt

Tübingen ist in den letzten Jahren gewachsen, sowohl in der Einwohnerzahl als auch in der Wirtschaftskraft. Die Flächennutzungsplanfortschreibung soll dazu beitragen dieses Wachstum zu unterstützen, indem die dafür notwendigen Flächen zur Verfügung gestellt werden.

- Konsequente Mischung der Nutzungen und Weiterentwicklung der Quartiere und Ortschaften

In den Quartieren und Ortschaften wird in differenzierter Weise Wohnen mit anderen Funktionen (Arbeit, Versorgung, Bildung, Freizeit) gemischt. Tübingen arbeitet damit an der Verwirklichung der „Stadt der kurzen Wege“ und sorgt für lebendige Quartiere und Ortschaften. Die städtebaulichen Strukturen werden so auch auf die Erfordernisse des demografischen Wandels vorbereitet, mit dem der Anteil älterer Menschen und die Zahl der Menschen mit Migrationshintergrund zunehmen werden. Dabei wird auf eine gute infrastrukturelle Versorgung der einzelnen Ortschaften und Quartiere Wert gelegt.

- Sicherung und Ausbau des Wirtschaftsstandorts durch passende Angebote für Neuansiedlungen, Betriebsverlagerungen und Betriebserweiterungen

Bei Neuansiedlungen stehen Betriebe aus dem Dienstleistungs-, Forschungs- und Technologiebereich sowie Betriebe aus dem produzierenden Gewerbe mit hoher Arbeitsplatzintensität im Fokus. Ebenso ist die Bestandspflege eine wichtige Aufgabe, für die Flächen zur Verfügung stehen müssen, damit die ansässigen Betriebe am Ort gehalten werden können.

- Sicherung und Ausbau der Universität und des Universitätsklinikums

Diese Einrichtungen haben eine immense Bedeutung für die wirtschaftliche Situation und die Sicherung der zukünftigen Prosperität der Stadt. Deshalb werden die vorhandenen Standorte gesichert und im Hinblick auf künftige Entwicklungen zusätzliche Flächenpotenziale bereit gestellt.

- Erhalt und Weiterentwicklung des differenzierten und attraktiven Einzelhandelsangebot in der Tübinger Innenstadt und Stärkung der Versorgungsfunktion der Stadtteilzentren

Neue Einzelhandelsprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der städtischen Zentrenstruktur nicht beeinträchtigen, sondern sie sollen diese ergänzen und zur Attraktivitätssteigerung Tübingens als Einkaufsstadt beitragen. Der Umgang mit der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe orientiert sich daran.



- Sicherung und Weiterentwicklung des Verwaltungsstandorts

Tübingen ist Sitz vieler öffentlicher Verwaltungen. Größte Dienststellen, neben der Stadtverwaltung, sind das Regierungspräsidium, die Verkehrspolizeidirektion, das Landratsamt und die Justizverwaltung (Amts- und Landgericht). Im Hinblick auf die Funktion als Oberzentrum muss Tübingen als Standort für übergeordnete Verwaltungen gesichert und, wenn möglich, noch ausgebaut werden.

Gemäß den Zielen liegt der Fokus bei der Flächenausweisung in der Innenentwicklung und der Entwicklung von möglichst gemischten Strukturen. Jedoch muss, um den notwendigen Flächenbedarf zu decken und damit auch alle der oben genannten Ziele erreichen zu können, auch eine moderate Außenentwicklung gesichert werden.

### 3.3. Verfahrensweise

Die Verwaltung möchte das Verfahren zur Flächennutzungsplanfortschreibung in Tübingen transparent, offen und unter Einbeziehung der Öffentlichkeit gestalten. Deswegen wurden alle sich in der Diskussion befindenden Flächen in Steckbriefen beschrieben, damit die Diskussion und die Entscheidung auf einer qualifizierten Grundlage erfolgen können. Zu diesem Zweck werden neben den verschiedenen Gremien (Gemeinderat, Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung, Ortschafts- und Ortsbeiräte), verschiedene Interessensvertretungen (Naturschutzverbände etc.) und die Öffentlichkeit beteiligt.

#### Steckbriefe

Die Verwaltung hat zu allen Flächen im Außenbereich, die als Entwicklungspotenziale für bestimmte Nutzungen anzusehen sind, Steckbriefe erstellt. In diesen Steckbriefen wird die Fläche beschrieben, verschiedene Rahmenbedingungen, wie Aussagen anderer Planwerke und Schutzgebietskategorien, genannt und städtebauliche Angaben gemacht. Die Fläche wird zudem nach den Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter – unter Berücksichtigung der nötigen bzw. möglichen Ausgleichsmaßnahmen - beurteilt. Zudem finden die Auslastung bzw. Belastung vorhandener sozialer Infrastrukturen (bei Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen), der Erschließungsaufwand (Straßen und Kanal) und die ÖPNV-Anbindung Eingang in den Steckbrief.

#### Beteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat in diesem Stadium informellen Charakter, da nur der Nachbarschaftsverband eine formelle Beteiligung nach dem Baugesetzbuch durchführen kann. Um jedoch frühzeitig umfassende Hinweise zur Eignung der Potenzialflächen zu erhalten, insbesondere vor dem Hintergrund einer potenziellen Gebietsentwicklung vor Verabschiedung der Flächennutzungsplanfortschreibung, wird dieser Schritt für sinnvoll und notwendig erachtet.

Die Flächenpotenziale, die in der informellen Beteiligung vorgestellt werden, werden zuerst in den Ausschuss für Planung, Energie, Verkehr und Umwelt und in die Ortschafts- und Ortsbeiräte eingebracht. Dann werden sie in einem Scopingtermin mit den betroffenen Behörden und Verbänden besprochen und parallel in den Bereichen mit umfassenderen Änderungen mit den Bürgerinnen und Bürger in Öffentlichkeitsveranstaltungen diskutiert. Geplant ist eine diesbezügliche Veranstaltung in Abstimmung mit der Ortsvorsteherin und den Ortsvorstehern sowohl in Derendingen aufgrund der Größe des Entwicklungsgebietes Saiben und

in Pfrondorf aufgrund der Änderung gegenüber dem Rahmenplan durchzuführen. Darüber hinaus soll das Thema im Rahmen einer für November in Hirschau vorgesehenen Bürgerversammlung vorgestellt werden, da hier insbesondere auch die Fragestellung der Ansiedlung eines Einzelhandelsstandortes am östlichen Ortseingang diskutiert werden soll. Für die anderen Ortschaften ist aus Sicht der Ortsvorsteherin und des Ortsvorstehers aber auch der Verwaltung aufgrund der geringfügigen Veränderungen keine dezidierte Veranstaltung über die öffentliche Behandlung im Ortschaftsrat erforderlich.

Anschließend überarbeitet die Verwaltung die Unterlagen für Wohnen und Gewerbe und legt sie den politischen Gremien zur Beschlussfassung vor. Danach werden die Unterlagen voraussichtlich im Sommer 2015 an den Nachbarschaftsverband weitergegeben um baldmöglichst eine Entwicklung von Baugebieten zu ermöglichen. Die einzelnen Schritte sind noch einmal in der nachfolgenden Übersicht dargestellt:

Übersicht zum Verfahrensablauf Beteiligung der Gremien und informelle Beteiligung der Öffentlichkeit

Verfahrensschritt	Zeitpunkt/ -raum
Auftaktvorlage mit Sachstandsbericht und Einbringung der 1. Tranche der Unterlagen (Wohnen, Gewerbe) in den Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung	20.10.2014
Einbringung in die Ortschaftsräte und Ortsbeiräte	Oktober - Dezember 2014
Scopingtermin Naturschutz, Wasser, Boden, Denkmalschutz (Verbände + Behörden)	November 2014
Info-Veranstaltungen in den Ortsteilen Pfrondorf und Derendingen Bürgerversammlung in Hirschau	November 2014 - Februar 2015
Überarbeitung der Unterlagen durch die Verwaltung	bis März 2015
Behandlung in den Ortschaftsräten und Ortsbeiräten	April - Juni 2015
Beratung 1. Tranche (inkl. Flächen Außenentwicklung Wohnen) im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung	Vor der Sommerpause 2015
Beschluss 1. Tranche im Gemeinderat	
Abgabe der ersten Unterlagen an den Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen	Sommer 2015
Einbringung der zweiten Tranche Unterlagen (Universität und Universitätsklinikum,...) in den Ausschuss für Planung, Verkehr, und Stadtentwicklung	Nach der Sommerpause 2015
Behandlung in den Ortschaftsräten und Ortsbeiräten	
2. Scopingtermin Naturschutz, Wasser, Boden, Denkmalschutz (Verbände + Behörden) + Öffentlichkeitsveranstaltung	IV. Quartal 2015
Überarbeitung der Unterlagen durch die Verwaltung	I. Quartal 2016
Behandlung im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung Beschlussfassung im Gemeinderat	
Abgabe der Unterlagen an den Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen	II. Quartal 2016

Der Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen als formaler Träger der Flächennutzungsplanung führt dann im Anschluss das formelle Beteiligungsverfahren (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Auslegung) durch. Es ist mit einer Zeitdauer von 3-4 Jahren für die Fertigstellung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zu rechnen, da der Verband noch am Anfang des Verfahrens steht.

Aufgrund des derzeitigen hohen Nachfragedrucks auf Wohnraum und Wohnbauland in Tübingen erscheint es aber notwendig auch schon vor Abschluss der Flächennutzungsplanfort-

schreibung Wohnbauland im Außenbereich zur Verfügung zu stellen. Dies kann aufgrund einer Einigung mit dem Regierungspräsidium Tübingen nach Vorliegen einer abgestimmten Planung im Nachbarschaftsverband noch vor Beschlussfassung der Fortschreibung geschehen (siehe Kap. 3.4).

#### 3.4. Entwicklung von Wohnbauflächen noch vor dem Abschluss der Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Um der großen Nachfrage an Bauflächen für Wohnen – u. a. auch für Einfamilien- und Doppelhäuser – mit seiner preistreibenden Wirkung bereits jetzt schon etwas entgegenzusetzen zu können, hat der Nachbarschaftsverband Kontakt mit dem Regierungspräsidium Tübingen aufgenommen, um zu einer Aussage zu gelangen, ob es schon möglich ist, vor dem Abschluss der Fortschreibung des Flächennutzungsplans Wohnbauflächen in den Ortsteilen zu entwickeln.

Die Antwort des Regierungspräsidiums besagt, dass Gebietsentwicklungen für Wohnbauflächen möglich sind, wenn das der Flächennutzungsplanfortschreibung zugrundeliegende Grobkonzept der betreffenden Kommune erkennbar ist und den ihr zugestanden Zielwert nicht überschreitet. Dies ist nach Auffassung des Regierungspräsidiums nach der Beschlussfassung des Gemeinderats, einer darauffolgenden Plausibilitätsprüfung durch den Nachbarschaftsverband und der Zustimmung des Verwaltungsrates des Verbandes der Fall. Im Rahmen des Konzeptes müssen die wichtigsten städtebaulichen Belange in Form eines Steckbriefes zu den einzelnen Flächen geprüft werden. Die Vorarbeiten hierfür sind als Anlage dieser Sitzungsvorlage beigefügt.

Dieses Stadium wird für Wohnbauflächen frühestens Ende 2015 erreicht sein. D. h., ab diesem Zeitpunkt können Änderungsverfahren dem Regierungspräsidium zur Genehmigung vorgelegt werden.

#### 4. **Weiteres Vorgehen**

Nach Beschlussfassung über die Unterlagen werden diese als Planentwurf für die Flächennutzungsplanfortschreibung der Teilfläche Tübingen an den Nachbarschaftsverband übersandt. Dort wird er zusammen mit den Entwürfen der anderen Mitgliedsgemeinden zu einem gemeinsamen Planentwurf für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gesamtverbandes zusammengefasst und die Teilentwürfe nötigenfalls aufeinander abgestimmt. Dieser Gesamtentwurf wird dann im formellen Verfahren in die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gegeben. Nach Auswertung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung gehen die Teilentwürfe wieder an die Mitgliedskommunen zurück, um sie für den nächsten Verfahrensschritt (Auslegung/ Offenlage) zu überarbeiten. Nach der Auslegung und ggf. nochmaliger Überarbeitung steht der abschließende Planbeschluss an, dem dann die Genehmigung durch das Regierungspräsidium folgt. Eine Ausweisung erster zusätzlicher Wohnbauflächen im Außenbereich ist aber wie oben beschrieben schon nach dem ersten Schritt möglich.

## 5. Anlagen

- Baustein Wohnen
- Baustein Gewerbe
- Übersichtsplan der Planungsflächen
- Bevölkerungsprojektion (2009-2030) für den Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen (empirica, Berlin 2011)
- Steckbriefe der Planungsflächen im Außenbereich - Wohnen
- Steckbriefe der geplanten Gewerbeflächen im Außenbereich

### Hinweis

Aus Kostengründen werden bis auf Anlage 3 alle Anlagen für den Versand in schwarz/weiß beigefügt.

Die Fraktionen erhalten farbige Steckbriefe sowie einen Großdruck des Übersichtsplanes im 12er-Verteiler. Alle Anlagen sind im Gremieninfo farbig abrufbar.