

**Bausteine für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans des
Nachbarschaftsverbands Reutlingen-Tübingen
Teilfläche Tübingen**

**Baustein
Gewerbe**

Die Darstellung von gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan

1. Einleitung

Die wirtschaftliche Entwicklung der Universitätsstadt Tübingen verläuft sehr positiv. In den letzten acht Jahren ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Tübingen von 36.055 (2005) auf 41.286 (2013) angestiegen. Zuwachs gab es sowohl im öffentlichen Dienst als auch im privaten Gewerbe. Um diese Entwicklung auch künftig zu ermöglichen, muss durch eine zielgerichtete Flächenbereitstellung eine aktive gewerbliche Ansiedlungspolitik betrieben werden. Durch gezielte Bauleitplanung zur Nutzungsintensivierung in bestehenden Gewerbegebieten sowie auch mit Gewerbeflächenneuausweisungen soll sichergestellt werden, dass im Sinne der Standortsicherung insbesondere bereits ansässige Unternehmen bei Bedarf Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden können.

2. Quantitativer und qualitativer Bedarf bei Gewerbeflächen

Für folgende Zwecke werden Flächen nachgefragt:

1. Neuansiedlungen
2. Betriebserweiterungen
3. Betriebsverlagerungen aus innerörtlichen Gemengelagen

Um das benötigte Ausmaß der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan bestimmen zu können, ist insbesondere eine Kenntnis des Bedarfs wichtig. Da die wirtschaftliche Entwicklung von vielen stark schwankenden und daher nur schwer prognostizierbaren Faktoren wie beispielsweise der allgemeinen strukturellen Entwicklung abhängig ist, kann ein Flächenbedarfskorridor nur näherungsweise über eine Hochrechnung aus den durchschnittlichen Bedarfen der Vergangenheit ermittelt werden. Darüber hinaus haben aufgrund der überwiegend größeren Einzelbauflächen Lage, Erschließung und Ausgleich größeren Einfluss auf die Nutzbarkeit der Flächen.

Zu den Qualitätsmerkmalen eines breiten Angebotes an Gewerbeflächen gehört neben den grundstücksbezogenen Anforderungen an Baugrund und Beschaffenheit insbesondere:

- Flächen in allen Größenklassen, mit Erweiterungsmöglichkeiten
- Verkehrsgünstige Lage im Straßen- und Schienennetz, mit ÖPNV-Anbindung
- Leistungsfähige Kommunikationsinfrastruktur (z. B. Breitbandkabel, DSL)
- Sichere Entwässerung über leistungsfähige Kanalnetze und Kläranlagen

Folgende Rahmenbedingungen sind dabei zu berücksichtigen:

- Keine wesentliche Beeinträchtigung benachbarter Wohngebiete
- Keine Beeinträchtigung besonders empfindlicher Lebensräume von Tieren und Pflanzen
- Keine Beeinträchtigung von für die Erholung besonders wichtigen Landschaftsteilen
- Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes

3. Die Rolle der Gewerbebrachen

Größere Industrie- und Gewerbebrachen sind leider ein oft nur schwer zu entwickelndes Potenzial. Eine In-Wert-Setzung dieser Areale für eine gewerbliche Nachnutzung wird leider oftmals durch folgende Probleme erschwert:

- Ungeklärte Eigentumsverhältnisse bzw. Nichtverfügbarkeit der Areale, z. B. bei noch laufenden Insolvenzverfahren oder Uneinigkeit der Erben
- Altlasten und damit zusammenhängende Fragen der Übernahme der Sanierungskosten
- Problematische Gemengelagen mit störungsempfindlicher Wohnnutzung in der Nachbarschaft
- Zu hohe Verkaufspreisvorstellungen der bisherigen Eigentümer

- Unzureichende Rendite für die Deckung der Entwicklungskosten bei Fortbestehen der Nutzung Gewerbe.

4. Bedarfsermittlung für Tübingen

Für die Ermittlung von Anhaltspunkten für den quantitativen Bedarf wurde der Grundstücksmarkt für Gewerbeflächen untersucht. Eine Auswertung der verkauften Gewerbeflächen ergab, dass in den Jahren 2004 bis 2013 pro Jahr durchschnittlich ca. 1,4 – 1,8 ha unbebaute Gewerbeflächen verkauft und dann bebaut wurden. Rechnet man diese Entwicklung bis zum Jahre 2030 fort, käme man auf einen Bedarf von rund 20-30 ha neuem Gewerbebauland.

Die bloße Summe der benötigten Gewerbeflächen lässt jedoch noch keine ausreichende Aussage über die Bedarfssituation zu, sondern auch die Größe der einzelnen Grundstücke und ihre Lage spielen eine wichtige Rolle. Wie aus den Anfragen bei der Stadtverwaltung zu erschließen ist, besteht besonderer Handlungsbedarf bei der Ausweisung von Gewerbeflächen für kleine und mittlere Betriebe, die einen Flächenbedarf bis zu 5.000 m² haben - ebenso für den Erweiterungsbedarf ansässiger Unternehmen. Flächenangebote, die diesen Anforderungen entsprechen, bergen derzeit gute Entwicklungspotenziale für den Arbeitsmarkt und die wirtschaftliche Entwicklung. Generell gilt, dass eine Unternehmensstruktur mit dem Schwergewicht auf kleineren Unternehmen die Abhängigkeit des lokalen Arbeitsmarktes von wenigen großen Arbeitgebern vermindert. Dies macht auch den Standort Tübingen insgesamt robuster gegenüber den negativen Auswirkungen von Konjunkturkrisen.

Eine weitere Erfahrung ist, dass durch ein überzeugendes Angebot, das sowohl zu den Anforderungen potenzieller Investoren als auch zum Profil des Standortes passt, eine Nachfrage am Standort geschaffen werden kann. Gute Beispiele für solche Entwicklungen sind in Tübingen der Rittweg-Nord, das Mühlenviertel und der Technologiepark Obere Viehweide, der zudem für das in Tübingen nachgefragte und profilgebende Segment der Biotechnologie sowie der Medizin- und der Informationstechnik steht. Dagegen stand lange Zeit das Gewerbegebiet Bonlanden-West weitgehend leer, weil die Größe der Parzellen und die Erschließungsqualität nicht den Anforderungen entsprachen. Mittlerweile ist es jedoch auch dort gelungen die meisten Flächen zu vermarkten.

5. Potenziale in Tübingen

In Tübingen ist es aufgrund der umgebenden hochwertigen Landschaft mit sehr vielen Schutzgebieten (Natur-, Landschafts- und Wasserschutz, Überschwemmungsgebiete, Natura 2000, etc.) und der bewegten Topographie besonders schwer neue, geeignete Flächen für eine gewerbliche Nutzung zu finden.

Bei der Zusammenstellung der Potenziale gilt es zuerst zwischen den Flächen zu unterscheiden, die bereits in bestehenden Gewerbegebieten zur Verfügung stehen und keinerlei planerischer Vorbereitung mehr benötigen, und denen, die entweder nur im bestehenden Flächennutzungsplan dargestellt sind, für die es aber keinen Bebauungsplan gibt, oder die jetzt im Fortschreibungsverfahren erst neu dargestellt werden. Es gibt demnach Potenziale im Bestand (Tab. 1) und neue Potenziale auf Planungsflächen (Tab. 2).

Tab. 1: Potenziale für gewerbliche Nutzungen in bestehenden Gewerbegebieten

Gebiet	Anzahl Flächen	ha insg.	Bemerkungen / Eigentumsverhältnisse	Geeignet für
Unterer Wert	1	0,4	privat	Mittleres Gewerbe
Europastraße	1	0,1	städtisch	Kleingewerbe
Südlich Hagellocher Weg	1	0,7	privat; Hochwasserproblematik	Eingeschränktes kleines und mittleres Gewerbe
Unter dem Holz	2	0,3	privat	Kleines und mittleres Gewerbe
Azenbach	2	0,5	privat, städt. Teileigentum	Kleines und mittleres Gewerbe
Bonlanden- West	8	2,2	privat und städtisch (1)	Kleines und mittleres Gewerbe
Rittweg	4	0,8	privat	Kleines und mittleres Gewerbe
Rittweg-Nord	1	0,5	städtisch	Kleines und mittleres Gewerbe
Schelmen	2	1,0	privat und städtisch	Mittleres Gewerbe
Hofstrütle	3	0,4	privat	Kleines und mittleres Gewerbe
Summe	25	6,9		

Die Potenziale in den bestehenden Gewerbegebieten können insgesamt gesehen nicht alle Segmente bedienen. Es bestehen bei vielen privaten Eigentümern entweder keine Verkaufsabsichten oder zu hohe Preisvorstellungen, so dass es kaum zu Verkäufen kommt. Andere noch unbebaute Flächen in bestehenden Gewerbegebieten sind bereits mit Optionen für Erweiterungen benachbarter Betriebe belegt.

Tab. 2: Potenziale für gewerbliche Nutzungen in geplanten gewerblichen Bauflächen

Stadtteil Gebiet	ha	In-nen	Bemerkungen/ Eigentumsverhältnisse	Geeignet für	Realisierung	Fläche vergeben bzw. zugeordnet
Tübingen						
Aischbach	4,5	X	schon im bisherigen FNP dargestellt; Probleme mit Anschluss an die B 28; Hochwasserproblematik	Kleines und mittleres Gewerbe/ eingeschränktes Gewerbe	mittelfristig	
Erweiterung Gewerbegebiet „Vor dem Kreuzberg“	0,4		Bisher im FNP als Grünfläche dargestellt; mind. 15 m Gebäudeabstand von Fahrbahn hinterkante B 28; städtisch	Kleinerer/ mittlerer Gewerbebetrieb	mittelfristig	
Güterbahnhof-Gewerbe	3,2	X	Entwicklung durch die Aurelis; FNP-Änderung läuft	Kleines und mittleres Gewerbe	kurzfristig	X
Bismarck-/ Schaffhausen-/ Brückenstraße	1,1	X	schon im bisherigen FNP dargestellt; privat	Kleines und mittleres Gewerbe	kurzfristig	X
Derendingen:						
Raunswiesen	0,9	X	Bisher im FNP als Grünfläche dargestellt; Hochwasserproblematik (HQ ₁₀₀); überwiegend städtisch	Mittleres Gewerbe	mittelfristig	
Saiben	2,7		Kann erst zusammen mit der Wohnbaufläche Saiben entwickelt werden	Mittleres Gewerbe	langfristig	

Stadtteil Gebiet	ha	In- nen	Bemerkungen/ Eigentums- verhältnisse	Geeignet für	Reali- sierung	Fläche vergeben bzw. zuge- ordnet
Lustnau						
Traufäcker	1,0		Bisher im FNP als Grünfläche dargestellt; Druckbereich bei HQ ₁₀₀ , Waldabstand und Gewässerrandstreifen beachten; privat	Kleines und mittleres Gewerbe	mittelfristig	
Erweiterung Vor dem Großholz	1,0		Bisher im FNP als Landwirtschaft dargestellt	Kleines und mittleres Gewerbe	kurzfristig	
Pfrondorf						
Gansäcker	1,9		neue Planungsfläche aus Rahmenplan, Planverfahren läuft	Kleines und mittleres Gewerbe	kurzfristig	
Strütle	2,1		neue Planungsfläche, ehemals gemischte Baufläche im Rahmenplan	Kleines und mittleres, eingeschränktes Gewerbe	mittelfristig	
Weilheim: Weingartenweg	2,3		schon im bisherigen FNP dargestellt; abhängig von B 28 neu	Kleines und mittleres Gewerbe	langfristig	
Kilchberg						
Breitle	1,9		neue Planungsfläche	Kleines und mittleres Gewerbe	mittelfristig	
Beim Bahnhof	0,7	X	Bisher im FNP als Gemeinbedarfsfläche dargestellt; städtisch	Kleinerer/ mittlerer Gewerbebetrieb	kurzfristig	
Hirschau						
Rittweg Nord 2. Abschnitt	3,6		neue Planungsfläche aus Rahmenplan	Kleines und mittleres Gewerbe / eingeschränktes Gewerbe	mittelfristig	
Rittweg-Süd	1,8		WSG Zone IIIa; zumeist städtisch, schon im bisherigen FNP dargestellt	Kleines und mittleres Gewerbe	langfristig	X
Rittweg-West	1,7		Hochwasserproblematik	Mittleres Gewerbe	mittelfristig	X
Unterjesingen						
Beim Enzbach	1,7		schon im bisherigen FNP dargestellt, Probleme bei der Entwicklung; Hochwasserproblematik noch zu prüfen	Kleingewerbe und eingeschränktes Gewerbe	langfristig	
Rebstöckle	1,4		neue Planungsfläche aus Rahmenplan; Hochwasserproblematik noch zu prüfen	Kleines und mittleres Gewerbe	langfristig	
Summe	33,9		Nur ein Teil der aufgeführten Flächen wird zügig aktivierbar sein, weil sie entweder bereits schon vergeben bzw. mit Optionen belegt sind oder andere Entwicklungshemmnisse, wie bspw. nicht verfügbares Grundstückseigentum, existieren.			

Ein Teil der Potenziale (11,4 ha) ist schon im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan enthalten. Dazu kommen 13,3 ha als neue Planungsflächen (meistens aus den Rahmenplänen) in den Ortschaften und 9,2 ha in der Kernstadt. 10,4 ha des Potenzials liegen auf Innenentwicklungsflächen, 23,5 ha liegen im Außenbereich.

Die aufgeführten Flächen sind für die Ansiedlung von kleinem und mittlerem Gewerbe geeignet und können damit die hauptsächliche Nachfrage bedienen. Zusätzlich zu den Potenzialen in bestehenden Gewerbegebieten sind etwa 7,9 ha kurzfristig entwickelbar, davon sind aber 4,3 ha konkret für die Erweiterung bzw. Verlegung bestehender Betriebe vorgesehen. 16,1 ha wären mittelfristig zu entwickeln. Insgesamt 7,8 ha sind mit Optionen belegt.

In Unterjesingen ist ggf. zu prüfen, welches der beiden aufgeführten Gebiete in den Entwurf übernommen wird. Dabei ist zu beachten, dass der Enzbach aufgrund liegenschaftlicher Probleme derzeit nicht als gewerbliche Baufläche entwickelt werden kann, die Entwicklung des Gebiets Rebstockle dagegen die Entstehung einer Splittersiedlung zur Folge hätte, was den Zielen der Regionalplanung widerspricht

Um das Flächenangebot zu vergrößern, besteht die Möglichkeit die Aufnahme weiterer Flächen zu diskutieren. Es sind Flächen, die bisher aus unterschiedlichen Gründen nicht berücksichtigt wurden und daher auch in Tab. 2 noch nicht aufgeführt werden. Vor allem greifen sie im Außenbereich oft in sensible Landschaftsbereiche ein. Es handelt sich um folgende Flächen:

- Traufwiesen, 5,2 ha
Konflikte: Bisher Ausgleichsflächen für die Neckaraue und in den Hochwassergefahrenkarten als Druckwasserbereich dargestellt.
- Innere Konzen /Last, 2,0 ha (westl. vom real in Weilheim)
Konflikte: Landschaftliche Zäsur zwischen Weilheim und Kilchberg wird eingeeengt.
- Erweiterung „Vor dem Großholz“, 1,0 ha (beim Hornbach)
Konflikte: Komplizierte Anbindung an bestehenden Kreisverkehr und in den Hochwassergefahrenkarten als Überschwemmungsbereich dargestellt.
- Wasserschutzgebiet Au (Zone I+II), 12,2 ha
Konflikte: Der Brunnen Au, dem der Schutz des Wasserschutzgebietes gilt, wird für den Fall vorgehalten, dass die Bodenseewasserversorgung eingeschränkt wird oder ausfällt. Das dort geförderte Wasser ist von besonders hoher Qualität und kann weitgehend unaufbereitet ins Netz eingespeist werden. Darüber hinaus könnte die Fläche der Zone II ggf. Naherholungsfunktionen im Zusammenhang mit den Entwicklungen auf dem Güterbahnhofgelände übernehmen.

6. Sonderbauflächen mit gewerblicher Nutzung

Technologiepark TTR auf der Oberen Viehweide

Durch die Entscheidung im Jahr 1996 zur Verlagerung der Bundesforschungsanstalt für Viruskrankheiten der Tiere konnte die „Obere Viehweide“ als Areal für den Tübinger Standort des Technologiepark Tübingen-Reutlingen in die Planung mit einbezogen werden. Die Standortentscheidung für die Obere Viehweide resultierte einerseits aus der ausreichenden Größe des Areals, andererseits aus der räumlichen Nähe zu bereits bestehenden Forschungseinrichtungen, wie den Max-Planck-Instituten, der Universität und dem Universitätsklinikum. Da es sich teilweise um Nutzungsbrachen handelt, ist die Einrichtung des Technologieparks auch als ein Beitrag zur Innenentwicklung anzusehen.

Im Technologiepark liegt ein besonderes Augenmerk auf Neugründungen von Betrieben (Existenzgründungen, Ausgründungen aus der Universität) und generell der Schaffung von Voraussetzungen für die Ansiedlung von Forschungs-, Entwicklungs- und Produktionsfirmen in den Bereichen Biotechno-

logie, Medizintechnik und Informationstechnik. Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan dargestellt. Der noch nicht bebaute Teil der Fläche umfasst ca. 9 ha.

Zweites Bahnbetriebswerk

Keine gewerbliche Baufläche im konventionellen Sinne, aber trotzdem mit der Schaffung von Arbeitsplätzen verbunden, ist die Ausweisung von 12,3 ha Fläche für den Bau eines zweiten Bahnbetriebswerks. Die Nahverkehrsgesellschaft Baden-Württemberg hat die Stadt Tübingen ersucht, im Umfeld des jetzigen Bahnbetriebswerks der DB Regio eine Fläche für ein weiteres Bahnbetriebswerk eines möglichen anderen Anbieters von Bahnleistungen vorzusehen.

Dafür werden Teile der Planungsfläche für das Gewerbegebiet Saiben aus dem bisherigen Flächennutzungsplan in Anspruch genommen. Konflikte können sich durch die zu erwartende Lärmbelastung für die Umgebung ergeben. Eine Entwicklung im Saiben dürfte durch die Erweiterung jedoch nicht relevant betroffen sein, da auch schon aufgrund der bestehenden Planungen entsprechend reagiert werden muss.

7. Zwischenfazit

In Tübingen besteht nur noch ein sehr begrenztes Angebot an Gewerbeflächen. Noch unbebaute Flächen sind oft deswegen nicht verfügbar, weil sie sich in privater Hand befinden und derzeit nicht dem Markt zur Verfügung gestellt werden oder bereits vergeben sind. Bei anderen Flächen sind notwendige Rahmenbedingungen nicht erfüllt wie beispielsweise eine gesicherte Erschließung oder das erforderliche Planungsrecht. Darüber hinaus ist eine Entwicklung von ergänzenden Gewerbeflächen aufgrund der spezifischen umwelt- und naturschutzrechtlichen aber auch städtebaulich-topographischen Gesichtspunkte nur sehr eingeschränkt möglich.

Bislang konnten fast alle Ansiedlungs- und Expansionswünsche bedient werden. Dies wird – eine gleichbleibende Entwicklung vorausgesetzt – in den nächsten Jahren voraussichtlich nicht mehr gelingen. Aus diesem Grund ist eine Diskussion über zusätzliche Flächenbereitstellung sowie im Hinblick auf die langfristige Perspektive eine Auseinandersetzung mit der Vergabe von Flächen erforderlich.

Aus der Analyse des Bedarfs, d. h. der bei der Stadt nachgefragten Lagen und Grundstücksgrößen, erscheint es richtig für folgende typische gewerbliche Nachfragergruppen Flächen vorzusehen:

- Dienstleistungs-/ forschungs-/ technologieorientierte (z. B. Biotechnologie, Medizintechnik, Informationstechnik) Betriebe mit hohen Anforderungen an sog. „weiche“ Standortfaktoren, städtebauliches und landschaftsräumliches Umfeld und eine repräsentative Lage - auch in Quartieren integriert
- Kleinflächiges Gewerbe sowohl im produzierenden Gewerbe als auch im Dienstleistungsbereich (z. B. Handwerksbetriebe) mit geringen Standortanforderungen
- Mittlere und größere Betriebe im produzierenden Gewerbe oder im Dienstleistungsbereich mit nachbarschaftsstörenden Charakter und zumeist hohen Anforderungen an die äußere Erschließung, gekoppelt mit höherem Flächenbedarf, unter der Voraussetzung hoher Arbeitsplatzintensität.

8. Umgang mit Gewerbeflächen im Hinblick auf die Deckung des Bedarfs und der Ansiedlung von Unternehmen

Folgende Punkte sollen die Leitlinien für den Umgang mit gewerblichen Flächen zur Deckung des Bedarfs stellen:

- Erweiterungsflächen werden vorrangig im Innenbereich, sofern möglich auch über eine Ausweitung des Planungsrechtes angeboten. Dies entspricht überwiegend auch den Zielvorstellungen der Unternehmen, weil damit eine Erweiterung am bestehenden Standort möglich ist.
- Es wird überwiegend ein Angebot von kleineren bis mittleren Parzellen zur Verfügung gestellt. Es genügt ein oder zwei größere Flächen für die Ansiedlung größerer Betriebe vorzuhalten.
- Gewerbebrachen werden vorrangig als Gewerbeflächen entwickelt, wenn es sowohl ökonomisch sinnvoll als auch ökologisch vertretbar erscheint, und es z. B. durch Gemengelagen oder benachbarter Wohnbebauung keine Probleme mit Störungen der anderen Nutzungen gibt.
- Es wird ein Flächenmanagement von noch freien Gewerbeflächen bei Einbeziehung der Flächenpotenziale in privater Hand forciert.
- Zur Deckung weitergehenden Bedarfs werden maßvolle Neuausweisungen im Außenbereich vorgenommen. Für die Auswahl der Flächen werden ökologische, ökonomische und städtebauliche Kriterien herangezogen.
- Nicht störendes Gewerbe soll vorrangig in gemischten Quartieren bzw. gemischten städtebaulichen Strukturen, d. h. in städtischen, integrierten Lagen untergebracht werden, um Gewerbegebiete für störende Betriebe vorhalten zu können.
- Unternehmen und (Universitäts-)Institute im Wissenschafts- und Forschungsbereich sollen vorrangig auf der Oberen Viehweide untergebracht werden.
- Die Vergabe von städtischen Flächen soll insbesondere bei Betrieben mit einem großen Flächenbedarf nur an Betriebe mit hohem Arbeitsplatzangebot erfolgen.

Die vorgeschlagenen Vorgehensweisen sollen eine flexible Handlungsweise zulassen, da sich die Ansprüche der gewerblichen Wirtschaft ständig ändern. Sie sollen dazu beitragen eine aktive, eine den Tübinger Verhältnissen mit eingeschränktem Flächenpotenzial angepasste Wirtschaftspolitik zu betreiben.

Chancen ergeben sich auch hier v. a. in der Innenentwicklung, d. h. auf Brachflächen (z. B. Güterbahnhof), freiwerdenden Gewerbeflächen, die alsbald wieder einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollten, sowie durch gezielte bauleitplanerische Eingriffe in bestehende Gewerbegebiete mit dem Ziel der Nutzungsverdichtung. Dadurch können Teile des Bedarfs auf Bestandsflächen gedeckt werden.

Deshalb sollten - soweit ökologisch und ökonomisch sinnvoll - die wenigen vorhandenen oder potenziellen Flächen als solche gesichert werden, um sie langfristig für Produktion und Dienstleistungsnutzungen zu erhalten. Es sollen deshalb auf aufgelassenen Standorten des produzierenden Gewerbes keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, bzw. sollen rechtliche Festsetzungen getroffen werden, die in Gewerbegebieten, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben entweder vollständig, zumindest aber ab der Grenze der Großflächigkeit oder für bestimmte Sortimente ausschließen.

9. Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der Gewerbeflächenbedarf muss nachvollziehbar dargestellt und begründet sein. Bei der Darstellung der diesen Bedarf deckenden Flächen sollen auch die Potenziale in vorhandenen Gewerbegebieten berücksichtigt werden. Dies ist in den vorhergehenden Kapiteln geschehen. Daraus ergeben sich die Darstellungen wie unten beschrieben.

Tübingen ist im Regionalplan als Teil des Oberzentrums und Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit festgelegt. Dort sollen die Flächen für den überörtlichen Bedarf – auch für das Gewerbe – ausgewiesen werden. Das Oberzentrum Reutlingen/Tübingen ist der wirtschaftliche Mittelpunkt der Region Neckar-Alb. Im Rahmen der Bauleitplanung können laut Regionalplan dementsprechend bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen ausgewiesen werden.

Im Flächennutzungsplan werden neben den Bestandsflächen die in Tab. 2 aufgelisteten Planungsflächen als gewerbliche Bauflächen dargestellt - ebenso nach erfolgter Diskussion und positiver Beschlussfassung - weitere in Kap. 9 aufgelistete Flächen. Weiterhin werden als Potenziale für gewerbliche Nutzungen der Wissenschafts- und Technologiepark „Obere Viehweide“ (Sonderbaufläche Wissenschafts- und Technologiepark) und die Erweiterung des Bahnbetriebswerks (Sonderbaufläche Infrastrukturanlagen ÖPNV) aufgeführt.

Nicht mehr dargestellt wird die gewerbliche Baufläche in den Reutlinger Wiesen. Sie liegt in dem Bereich, in dem bei der Verlegung der B 27 in einen Schindhautunnel die Verknüpfung von B 27 und B 28 geplant ist. Das Areal wird dabei stark zerstückelt oder abgeschnitten und die verbleibenden Restflächen können keiner sinnvollen Nutzung mehr zugeführt oder erschlossen werden.

11. Fazit

Eine überschlägige Bedarfsermittlung bis zum Jahr 2030 ergibt einen Bedarf von ca. 22 ha Gewerbebauland. Dabei besteht besonderer Handlungsbedarf bei der Ausweisung von Gewerbeflächen für kleine und mittlere Betriebe, die einen Flächenbedarf bis zu 5.000 m² haben. Flächenangebote, die diesen Anforderungen entsprechen, bergen derzeit gute Entwicklungspotenziale für den Arbeitsmarkt und die wirtschaftliche Entwicklung.

Kurzfristig stehen noch ca. 8 ha als neue Gebiete zur Verfügung. Auch in bestehenden Gebieten sind kaum noch wirklich verfügbare Reserven vorhanden.

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. Dabei muss eine stringente Auswahl der Betriebe erfolgen:

- Verträgliche Betriebe sollten in Mischgebieten angesiedelt werden.
- 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

- vorrangig Flächen im Innenbereich angeboten werden. Dabei wird ein Angebot von kleineren bis mittleren Parzellen zur Verfügung gestellt.
- Gewerbebrachen, wenn vertretbar, als Gewerbeflächen entwickelt werden.
- maßvolle Neuausweisungen im Außenbereich vorgenommen werden.

Im Außenbereich bestehen kaum noch Möglichkeiten gewerbliche Bauflächen auszuweisen, ohne in sensible Landschaftsbereiche einzugreifen. Folgende Flächen werden dennoch zusätzlich zur Diskussion gestellt:

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