

Mitteilung

im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt
Ortschaftsrat Unterjesingen**

**Betreff: 106. Flächennutzungsplanänderung "Jesinger Loch";
Versagung der Genehmigung durch das Regierungspräsidium Tübingen**

Bezug: 101/2009

Anlagen: 1 Bezeichnung: Schreiben des Regierungspräsidiums Tübingen vom 03.11.2009

Die Verwaltung teilt mit:

Mit Schreiben vom 03.11.2009 (siehe Anlage) hat das Regierungspräsidium Tübingen die Universitätsstadt Tübingen, sowie den Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen davon unterrichtet, dass es in seiner Funktion als Höherer Baurechtsbehörde die Genehmigung für den Teilbereich 7.166 Tübingen-Unterjesingen der vom Gemeinsamen Ausschuss [Verbandsversammlung] des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen am 17.04.2009 beschlossenen Flächennutzungsplanänderung (106. Änderung des FNP 1976 „Jesinger Loch“) **versagt** hat.

Wie in Vorlage 422/2009 dargelegt, haben sowohl der Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen als auch die Verwaltung der Universitätsstadt Tübingen die Arbeiten an der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wiederaufgenommen. In die Fortschreibung wird auch das Gebiet „Jesinger Loch“ miteinbezogen. Wie dem Schreiben des Regierungspräsidiums zu entnehmen ist, ist die Voraussetzung für die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Jesinger Loch“ eine Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans.



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Mit Empfangsbekanntnis

Nachbarschaftsverband
Reutlingen-Tübingen
Marktplatz 22
72764 Reutlingen

Bürgermeisteramt Baudezernat		
Eing.:	10. Nov. 2009	
		7

Tübingen 03.11.2009
Name Jürgen Maucher
Durchwahl 07071 757-3662
Aktenzeichen 21-30/2511.1.10-106 (7.166)
(Bitte bei Antwort angeben)

Mit Empfangsbekanntnis

Universitätsstadt Tübingen
Am Markt 1
72070 Tübingen

Bürgermeisteramt Tübingen		
Eing.	05. Nov. 2009	
		7

Universitätsstadt Tübingen Stadtplanung		
Eing.	10. Nov. 2009	

**106. Flächennutzungsplanänderung des Nachbarschaftsverbandes
Reutlingen-Tübingen für Tübingen-Unterjesingen, Teilflächenänderung 7.166**
Antragsschreiben des Nachbarschaftsverbandes vom 05.05.2009

Anlagen

1. Verfahrensakte des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen zurück

**Das Regierungspräsidium Tübingen - Höhere Baurechtsbehörde - versagt die
Genehmigung für den Teilbereich 7.166 Tübingen - Unterjesingen der vom Ge-
meinsamen Ausschuss des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen am
17.04.2008 beschlossenen Flächennutzungsplanänderung (106. Änderung des
FNP 1976 „Jesinger Loch“).**

1. Sachverhalt:

Mit Beschluss vom 22.05.2006 hat der Gemeinderat der Stadt Tübingen den Nach-
barschaftsverband Reutlingen-Tübingen beauftragt, den Flächennutzungsplan des
Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen für Tübingen-Unterjesingen, Teilflä-
chenänderung 7.166 („Jesinger Loch“) zu ändern. Am 16.10.2007 hat der Nachbar-
schaftsverband den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Mit Schreiben

vom 04.12.2007 hat das Regierungspräsidium Tübingen im Rahmen der Offenlage zu der 106. Flächennutzungsplanänderung Stellung genommen und ausgeführt, dass eine intensive Auseinandersetzung mit dem Thema Flächenverbrauch erforderlich sei. Insbesondere wurde darum gebeten, die kommunalen Umsetzungsstrategien für die Innenentwicklung nachvollziehbar darzustellen. Die 106. Flächennutzungsplanänderung für das Bebauungsplangebiet „Jesinger Loch“ wurde am 17.04.2008 vom Nachbarschaftsverband beschlossen. In dem Beschlussvorschlag wurde hervorgehoben, dass sich die Universitätsstadt Tübingen seit vielen Jahren erfolgreich um die Umsetzung von Innenentwicklungskonzepten bemühe, dazu ein Baulückenkataster erstellt und die Eigentümer von Baulücken angeschrieben habe, um die Flächen zu mobilisieren. Trotz dieser Bemühungen bestehe ein Mangel an Bauland, der für Unterjesingen mit der Ausweisung des Baugebiets „Jesinger Loch“ behoben werden soll. Auf die Verfahrensakte des Nachbarschaftsverbands wird verwiesen.

Am 02.07.2008 wurde die Genehmigung für die 106. Flächennutzungsplanänderung beim Regierungspräsidium Tübingen beantragt. Das Regierungspräsidium hat seine im Rahmen der Offenlage geäußerten Bedenken gegen die Planung aufrecht erhalten, worauf am 24.09.2008 der Antrag zurückgenommen wurde.

Mit Schreiben vom 17. 10.2008 wurden dem Regierungspräsidium Bedarfsberechnungen durch Herrn Oberbürgermeister Palmer für die Gesamtstadt Tübingen mit Erläuterungen übersandt.

Daraufhin wurden die Antragsunterlagen zur 106. Änderung des Flächennutzungsplans mit Schreiben vom 24.10.2008 an den Nachbarschaftsverband zurückgegeben, mit der Bitte, mit den neuen Unterlagen zur Wohnflächenbedarfsermittlung erneut in ein ergänzendes Verfahren einzutreten.

Am 21.11.2008 wurde vom Nachbarschaftsverband ein erneuter Antrag auf Genehmigung gestellt.

Mit Schreiben vom 13. 02.2009 hat das Regierungspräsidium seine Bedenken gegen die Planung weiterhin aufrecht erhalten und mitgeteilt, dass derzeit kein Bedarf für zusätzliche Wohnbauflächen erkennbar sei. Die Versagung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung wurde angekündigt. Am 02.03.2009 wurde der Antrag auf Genehmigung erneut zurückgenommen, um die Beratung der Gremien abzuwarten. Am 05. 05.2009 wurde der Antrag auf Genehmigung entsprechend dem Beschluss des Planungsausschusses der Stadt Tübingen erneut eingereicht.

Das Regierungspräsidium hat dringend zu einer gesamträumlichen Planungskonzeption geraten, die in einer Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen umgesetzt werden müsse. Auch den anderen an diesem Planungsverband beteiligten Städten und Gemeinden werde dieser Weg angeraten. Eine auf einzelne Mitgliedsgemeinden begrenzte Fortschreibung des gemeinsamen Flächennutzungsplans widerspreche der Funktion und Zielsetzung des Nachbarschaftsverbandes sowie Sinn und Zweck einer Flächennutzungsplanung.

Auch nach Auffassung des Nachbarschaftsverbandes soll der Flächennutzungsplan fortgeschrieben werden. Ein Aufstellungsbeschluss über die Gesamtfortschreibung datiert aus dem Jahr 2003. Durch einen Wechsel bzw. eine Vakanz in der Geschäftsführung des Verbandes und durch begrenzte personelle Ressourcen bzw. andere zu erfüllende Aufgaben in den Verwaltungen - insbesondere in den Städten Reutlingen und Tübingen - ist das Verfahren jedoch nicht vorangekommen. Es ist auch vor Herbst 2009 nicht mit weiteren Verfahrensschritten zu rechnen. Der Oberbürgermeister der Stadt Tübingen hat die Vorsitzende des Nachbarschaftsverbandes zwischenzeitlich schriftlich gebeten, das Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 1976 zu beschleunigen.

2. Sachstand Petitionsverfahren:

Petition 14/03588; Rak, Michael, 72070 Tübingen, wegen Flächennutzungsplanänderung

Mit Schreiben vom 13.05.2009 hat sich Herr Michael Rak, Sandäckerstraße 6 in 72070 Tübingen-Unterjesingen namens und im Auftrag weiterer Petenten, alle Mitglieder des Ortschaftsrats von Unterjesingen, an den Petitionsausschuss des Landtags von Baden-Württemberg gewandt mit der Bitte, die streitbefangene 106. Flächennutzungsplanänderung zu prüfen und über eine Ausnahme die Genehmigung durch das Regierungspräsidium zu ermöglichen.

Das Wirtschaftsministerium hat den Petitionsausschuss gebeten, über die Petition alsbald zu entscheiden oder das sog. „Grüne Licht“ für die Fortführung des beim Regierungspräsidium anhängigen Verfahrens zu erteilen.

Der Vorsitzende des Petitionsausschuss des Landtags von Baden-Württemberg hat daraufhin mit Schreiben vom 08.10.2009 den Petenten mitgeteilt, dass die Prüfung der Petition ergeben hat, dass nach dem Ergebnis der Ermittlungen die Vorgehensweise des Regierungspräsidiums im Antragsverfahren zur Genehmigung der 106. Än-

derung des wirksamen Flächennutzungsplans aus dem Jahre 1976 nicht zu beanstanden ist. Im Hinblick auf die Fiktionswirkung - die Genehmigungsfrist, die nach § 6 Abs. 4 BauGB vom Wirtschaftsministerium um drei Monate verlängert wurde, endet am 05.11.2009 - hat der Vorsitzende im Vorgriff auf die abschließende Behandlung der Angelegenheit in den Gremien des Landtags für das weitere Verwaltungshandeln „grünes Licht“ gegeben.

Mit Erlass des Wirtschaftsministeriums vom 21.10.2009, Az.: 52-2511.1/Tübingen-Jesinger Loch, wurde das Regierungspräsidium Tübingen gebeten, fristgerecht über den Antrag für die Genehmigung der 106. Änderung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbands Reutlingen-Tübingen zu entscheiden.

3. Entscheidungsgründe:

Nach § 6 Abs. 2 BauGB darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn der Flächennutzungsplan nicht ordnungsgemäß zustande gekommen ist oder dem Baugesetzbuch den auf Grund des Baugesetzbuchs erlassenen oder sonstigen Rechtsvorschriften widerspricht.

Das Regierungspräsidium Tübingen hat mit Schreiben vom 24.10.2008 den Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen darauf hingewiesen, dass nach der Rücknahme des Antrags der 106. Änderung des Flächenutzungsplans vom 24.09.2008 eine erneute Antragstellung mit ergänzenden Ausführungen zum Wohnflächenbedarf der Stadt Tübingen (Schreiben des Herrn Oberbürgermeister Palmer vom 17.10.2008) einer erneuten aktualisierten Beschlussvorlage bedarf und nach einer (ggf.) verkürzten Offenlegung erneut von der Verbandversammlung beschlossen werden muss. Dieser Verfahrensschritt ist durch den Nachbarschaftsverband bis heute nicht erfolgt.

Das Regierungspräsidium hat im Genehmigungsverfahren für die 106. Änderung des Flächennutzungsplans auf die notwendige Gesamtfortschreibung des wirksamen Flächennutzungsplans 1976 hingewiesen und mehrmals zum Ausdruck gebracht, dass nach der Sach- und Rechtslage eine isolierte Genehmigung der 106. Änderung des Flächennutzungsplans nicht in Aussicht gestellt werden kann.

Der seit der Ertaufstellung im Jahr 1976 bestehende Flächennutzungsplan ist einer gesamträumlichen Überprüfung unter Berücksichtigung der heute maßgeblichen Belange, wie aktuelle Prognosen zur Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung, der Belegungsdichte, sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, der räum-

lichen Verteilung eventuellen Bevölkerungswachstums im Stadtgebiet sowie der zeitnahen Erfassung und Berücksichtigung der möglichen Nutzung von Innenentwicklungsflächen, zu unterziehen. Auch wenn das Baugesetzbuch keine Frist für die Fortschreibung/Überprüfung vorgibt (die mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) eingeführte Regelung in § 5 Abs.1 Satz 3 BauGB, wonach der Flächennutzungsplan spätestens 15 Jahre nach seiner erstmaligen oder erneuten Aufstellung überprüft und, soweit nach § 1 Abs.3 Satz 1 BauGB erforderlich, geändert, ergänzt oder neu aufgestellt werden soll, ist durch die BauGB-Novelle 2007 rückgängig gemacht worden), so ist im vorliegenden Falle des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 1976 das Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB für eine Gesamtfortschreibung unzweifelhaft gegeben. Denn 33 Jahre seit der Erstaufstellung des Flächennutzungsplans ist es nötig, zu prüfen, ob sich wesentliche Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung geändert haben, ob neue Herausforderungen zu bewältigen sind und wie die Entwicklung der Planverwirklichung vorangeschritten ist. Hier werden etwa Folgen des demographischen Wandels sowie der inter- und intraregionalen Wanderung von Bevölkerung und Betrieben zu beobachten und ihre Auswirkungen auf Flächendarstellungen der verschiedensten Art zu bedenken sein. Ebenso ist dem verstärkten Gebot der Innentwicklung nach §1 a Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen. Auf die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigenden Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1 a BauGB wird zudem besonders hingewiesen.

Das Regierungspräsidium hat auf die städtebauliche und naturschutzrechtliche Bedeutung eines aktuellen Flächennutzungsplans hingewiesen, um die Abschichtungsmöglichkeiten im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 S. 5 BauGB zu nutzen. Bedeutsam sind auch die nachrichtlichen Übernahmen und Vermerke (z. B. B 28). Ihre Aufnahme in den Flächennutzungsplan dient dazu, die Nutzungsregelungen im Plangebiet darstellen zu können. Die Probleme in vielen der zahlreichen Änderungen des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 1976 zeigen, dass es nach § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 5 Abs. 1 BauGB erforderlich ist, auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen darzustellen. Dies können isolierte Genehmigungen von einzelnen Änderungen des Flächennutzungsplans, insbesondere im bisher nicht überplanten Außenbereich, nicht leisten und somit auch einer nachhaltigen Bauleitplanung nach § 1 BauGB i. V. m. § 1 a BauGB nicht gerecht werden.

Die Genehmigung des Baugebiets „Jesinger Loch“ im Wege der isolierten 106. Änderung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes ist auch zu versagen, weil es für den ca. 2,00 ha bis 3,00 ha großen Bebauungsplan an der gesetzlichen Voraussetzung der Erforderlichkeit fehlt, neue Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen. Dies ergibt sich daraus, dass nach den eigenen Angaben der Stadtverwaltung noch genügend freie Bauflächen (ca. 44,5 ha) im Innenbereich der Stadt - auch im Stadtteil Unterjesingen - vorhanden sind. Hierbei handelt es sich in der Regel nicht um Baulücken, sondern um größtenteils im Eigentum der Stadt Tübingen stehendes baureifes Bauland. Daraus folgt, dass angesichts dieser innerörtlichen Entwicklungsflächen im Stadtgebiet von Tübingen auch eventuelle weitere Teilfortschreibungen des Flächennutzungsplans für kleinere Wohngebiete derzeit nicht genehmigungsfähig sind. Das Regierungspräsidium hat im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zur 106. Änderung des Flächennutzungsplans für das Gebiet „Jesinger Loch“ wiederholt darauf hingewiesen, dass unter der Voraussetzung, dass sich im Rahmen einer auf die gesamte Stadt Tübingen bezogenen Planungskonzeption ein über das vorhandene, realisierbare Entwicklungspotenzial hinausgehender Wohnflächenbedarf ergeben sollte, durchaus neue Baugebiete im Außenbereich ausgewiesen werden können. Wo diese Baugebiete innerhalb der Gesamtstadt ausgewiesen würden, liege in der Hand der Stadt. Auf dieser Grundlage könne gegebenenfalls auch der Bebauungsplan „Jesinger Loch“ im Wege einer Gesamtfortschreibung realisiert werden.

Der Bedarf für die Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen ist nach den der Stadt bereits vorliegenden (landesweit einheitlich) Hinweisen des Wirtschaftsministeriums vom 01.01.2009 darzulegen. Diese Nachweise der Stadt Tübingen liegen vor. Das Regierungspräsidium hat noch Ergänzungen (auf der Basis aktueller, statistisch gesicherter Daten bzw. Prognosen sowie einheitlicher Kriterien) gefordert, weil insbesondere die unterschiedliche Auffassung zu dem Berechnungskriterium - Einwohnerzielwerte 2025 - besteht. Die Stadt Tübingen geht, wie in der folgenden summarisch zusammengefassten Flächenberechnung erläutert, von wünschenswerten städtischen Daten aus, die mit der aktuellen Bevölkerungsprognose 2025¹ des Statistischen Landesamts nicht im Einklang stehen.

¹ Das Statistische Landesamt hat für 2009/ 2010 eine neue überarbeitete Regionalprognose (2060) angekündigt. Diese Bevölkerungsentwicklungsprognose wird für die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans benötigt, um für die Berechnung des zukünftigen Wohnflächenbedarfs eine fundierte Entscheidungsgrundlage zu erhalten. Einer vorsichtigen tendenziellen Schätzung zufolge wird die Bevölkerung (Prognose 2030 für Tübingen) bei ca. 81.000 - 82.000 Einwohner liegen.

Berechnung des Regierungspräsidiums (Anlage 7 der städtischen Berechnungsunterlagen) - nach Kriterien der Plausibilitätsprüfung des Wirtschaftsministeriums:

Entgegen dem bisher beobachteten Trend prognostiziert das Statische Landesamt 2007 einen Bevölkerungsrückgang der Stadt Tübingen (79.904 Einwohner im Jahr 2025, das entspricht einer Verringerung von 3.909 Einwohner gegenüber 2007, hauptsächlich verursacht durch Abwanderung). Ausgehend von dieser Prognose und einer Verringerung der Belegungsdichte um 0,50 % jährlich (Neubedarf für 9.410 Einwohner) ergibt sich schon bei der Gegenrechnung der unteren Variante der Ausschöpfung der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale (Potenzial für ca. 5.725 Einwohner) der Umstand, dass kein Bedarf für Flächenausweisungen im Außenbereich besteht. Dies hätte zur Konsequenz, dass auf absehbare Zeit keine Außenentwicklung in Tübingen erforderlich ist.

Flächenberechnung der Stadt Tübingen (Anlage 3 der städtischen Berechnungsunterlagen):

Eine Flächenberechnung der Stadtverwaltung für die gesamte Stadt Tübingen ergab - ausgehend von zwei Varianten „untere Variante“ und „obere Variante“, differenziert nach der Ausschöpfung der Innenentwicklungspotenziale und von einem Einwohnerzielwert von 90.000 Einwohnern (Tübingen) im Jahr 2025 - je nach Variante einen Flächenneubedarf zwischen 46,60 ha und 3,20 ha. Beim niedrigsten Bedarfswert ist die Stadt davon ausgegangen, dass insgesamt für 9.480 Einwohner verschiedene Innenentwicklungspotenziale - Baulücken, Neuordnungsflächen und innerstädtische Brachflächen - für die künftige Entwicklung zur Verfügung stehen. Demgegenüber wurde alternativ eine Variante mit einem Flächenbedarf von 46,60 ha dargestellt, bei der nur etwa die Hälfte aller (Innenentwicklungs-)Potenziale als im maßgeblichen Planungszeitraum aktivierbar angerechnet wurde.

Die von der Stadt Tübingen gegriffenen Einwohnerzielwerte wurden vom Regierungspräsidium nicht anerkannt, weil eine Begründung für die bemerkenswerte Abweichung der Einwohnerzielwerte 2025 von den Daten des Statistischen Landesamtes nicht vorgelegt wurde. Deshalb kann die Berechnung insgesamt nicht anerkannt werden.

Der Argumentation des Ortschaftsrates des Stadtteils Tübingen-Unterjesingen, die erstmals im Rahmen des Genehmigungsverfahrens vorgebracht wurde, die gute Infrastruktur würde bei einem Verzicht auf die Ausweisung neuen Baulands im Außenbereich innerhalb weniger Jahre so schrumpfen, dass eine Wiederbelebung unmög-

lich wäre, kann nicht gefolgt werden. Jede Gemeinde im Land hat sich mit der gleichen Situation auseinander zu setzen. Diesem Problem mit der Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich zu begegnen, steht § 1 i. V. m. § 1 a Abs. 2 BauGB entgegen. Zudem kann dies bei einem landesweiten Bevölkerungsrückgang ersichtlich nicht funktionieren. Nach § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Diese Grundsätze sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Hierzu ist anzumerken, dass der Stadtteil Unterjesingen innerörtliche Potenziale an baureifem Bauland zur Verfügung hat, die Wohnraum in der Größenordnung von 100 bis 140 Wohneinheiten bieten können.

Um der Nachfrage nach Bauflächen gerecht zu werden, hat die Stadt für den Bereich „Weinsteige, Saarstraße, Glemsenstraße/Plangebiet“ im Stadtteil Unterjesingen die Aufstellung eines Bebauungsplans mit dem Ziel beschlossen, die Revitalisierung und Neuordnung in diesem Quartier voranzubringen.

Das Regierungspräsidium hält bei dem Baugebiet Jesinger Loch zudem für problematisch, dass aufgrund der dargestellten Probleme (Lärmbelastung, hohe Erschließungskosten) die Flächen schwer am Markt positionierbar sein dürften und somit zu „Brachflächen“ würden. Die im Rahmen der kommunalen Planungshoheit der Stadt Tübingen getroffene Entscheidung ist auch insofern schwer nachvollziehbar, als im Stadtteil Unterjesingen augenscheinlich besser geeignete Flächen, wie beispielsweise die Gebiete „Weinsteige, Saarstraße, Glemsenstraße“ und „Dörnle I/ Erweiterungsfläche“, für die Entwicklung von (Wohn-)Bauland zur Verfügung stünden.

Im Rahmen der 106. Änderung des Flächennutzungsplans wurde die Alternative „Dörnle I“ in die Abwägung nicht einbezogen, obwohl der Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen sowohl das Baugebiet „Jesinger Loch“, als auch das Baugebiet „Dörnle I“ als vertretbare neue Bauflächen festgestellt hat. Insoweit ist auch die gebotene Sorgfalt bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials entsprechend § 2 Abs. 3 BauGB zu bemängeln.

Im Übrigen hat die Stadt Tübingen (im Bericht zur anhängigen Petition) klargestellt, dass im Stadtteil Unterjesingen durch die Umwandlung von Kindergartenplätzen in

Ganztagesplätze weniger Kinder für eine Auslastung der bestehenden Einrichtung notwendig wären. Dies bedeutet einen geringeren erforderlichen Zuzug für die Erhaltung der Einrichtung. Danach kann die weitere Darstellung von Wohnbaugebieten im Stadtgebiet Tübingen im Zuge einer Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 1976 erfolgen. Bei dieser Vorgehensweise sind nach den o. g. Ausführungen keine nachteiligen Auswirkungen auf die im Ortsteil vorhandene Infrastruktur bzw. auf öffentliche Einrichtungen wie Kindergarten-/Ganztagesplätze zu erwarten.

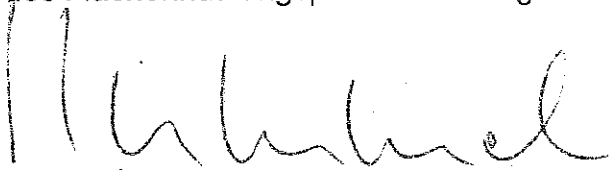
Die bereits im Jahr 2003 beschlossene Gesamtfortschreibung des wirksamen Flächennutzungsplans aus dem Jahr 1976 ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich. Nur mit der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans können etwa die Folgen des demographischen Wandels sowie die nach § 1 und § 1 a BauGB zu berücksichtigenden Gesichtspunkte und Belange, insbesondere der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden, für das Plangebiet des Nachbarnschaftsverbands erfasst und nach § 5 BauGB im erforderlichen Umfang berücksichtigt werden. Die Tatsache, dass die Stadt Tübingen in den zurückliegenden Jahren auch schon beispielgebende Maßnahmen zur weiteren Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale ergriffen und mit Erfolg umgesetzt hat, kann zu keiner anderen planungsrechtlichen Beurteilung führen. Im Übrigen zeigen auch die von der Stadt Tübingen mitgeteilten Berechnungen des Wohnbauflächenbedarfs auf der Grundlage von (unterschiedlichen) Annahmen, wie die künftige Entwicklung/Festlegung der Belegungsdichte, die Bevölkerungsentwicklung, dass auf eine Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 1976 auf der Basis aktueller, statistisch gesicherter Daten bzw. Prognosen sowie einheitlicher Kriterien, wie den Hinweisen des Wirtschaftsministeriums, im Interesse einer nachhaltigen städtebaulichen Planung nicht verzichtet werden kann. Die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 1976 ist nach den o. g. Ausführungen unabdingbar.

Der künftige Wohnbauflächenbedarf für das Stadtgebiet Tübingen ist bei der erforderlichen Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans insgesamt darzustellen. Über das Gebiet „Jesinger Loch“ ist im Verfahren über die Gesamtfortschreibung des wirksamen Flächennutzungsplans aus dem Jahr 1976 zu befinden.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist aber festzustellen, dass alle diese sachgerechten und fundierten Überlegungen nicht Gegenstand der Beschlussfassung zur 106. Änderung des Flächennutzungsplans waren. Das Regierungspräsidium kommt deshalb zu dem

Ergebnis, dass ein beachtlicher Abwägungsmangel vorliegt und die 106. Änderung des Flächennutzungsplans nicht genehmigungsfähig ist.

Bei der gegebenen Sach- und Rechtslage ist die Genehmigung der 106. Änderung des Flächennutzungsplans zu versagen.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hummel', written in a cursive style.

Hummel

Abteilungsleiter

Flächenbedarf Wohnen in Tübingen		FNP 2025	
(derzeitiger Arbeitsstand)			
	Untere Variante¹	davon abweichend Oberer Variante¹	
Berechnungsgrundlagen			
Einwohnerzahl 2007:	83 813 (davon ca. 2 500 in Wohnheimen)		
Wohnungsbestand 2007:	39 788 (ohne Wohnheimplätze)		
Belegungsdichte 2007:	2,04 Bewohner pro Wohnung		
Innenentwicklungspotenziale:	für 5 525 Einwohner		9 480 Einwohner
Berechnungsannahmen			
Verringerung der Belegungsdichte:	0,25 % pro Jahr		
⇒ Belegungsdichte 2025:	1,95 Bewohner pro Wohnung		
⇒ verdrängte Personen 2025:	3 582		
Einwohnerzielwert 2025:	90 000 ⇒ Zuwachs: 6 187		
Mittlere Einwohnerdichte bei Neubau:	100 E/ha		
Auffüllungsgrad Baugebiete:	90 % ⇒ 10 % Zuschlag		
Bedarfsberechnung			
Bedarf durch Verringerung Belegungsdichte für	3 582 E		
Bedarf durch Einwohnerzuwachs für	6 187 E		
Summe Bedarf für	9 769 E		
Abzüglich Innenentwicklungspotenziale:	5 525 E		9 480 E
Verbleibender Bedarf für	4 244 E		289 E
entspricht	(4 244 E ÷ 100 E/ha)	42,4 ha	(289 E ÷ 100 E/ha) 2,9 ha
Zuschlag 10 %:	(10 % von 42,4 ha)	4,2 ha	(10 % von 2,9 ha) 0,3 ha
Flächenbedarf bis 2025:		46,6 ha	3,2 ha

¹ Die Unterscheidung in Unter und Obere Variante bezieht sich auf die Ausschöpfung der Innenentwicklungspotenziale. Deren Verfügbarkeit ist nicht garantiert.

Innerörtliche Potenziale für Wohnen

Gebiet	ha	Nutzung	Einwohner	Bemerkungen / Eigentumsverhältnisse / Verfügbarkeit
Potenziale im Entwicklungsbe- reich „Stuttgarter Straße / Fran- zösisches Viertel“ (ohne südlich Hechinger Eck)		M	330	Planungen bis 2012, Flächen verfügbar
Schleifmühleweg / Westbahnhof	0,4	M	45	Altlasten, Lärm; Zweckverband Ammertalbahn, DB; Entwidmung nötig
Beim Kupferhammer	1,6	M	175	Lärmbelastung; DB
Egeria-Nord	2,3	M	300	privat;
Mühlenviertel	3,3	M	600	wird gerade bebaut
Gösstraße / Friedrich- Dannenmann-Straße	1,8	W	200	Aufgabe Gärtnerei; privat; Planungsrecht vorhan- den
Freiacker	0,4	M	45	privat; Planungsrecht in Vorbereitung
Altes Landratsamt, Doblerstraße	0,6	M	60	Landkreis; Planungsrecht vorhanden
Egeria Süd	1,6	M	210	städtisch
VEP Corrensstraße	0,5	W	70	ehem. Max-Planck-Institut; privat; Planungsrecht vorhanden
Wildermuthstraße	0,7	W	80	z. Z. als Gärtnerei genutzt; privat; mittelfristig ver- fügbar
Corrensstraße	0,9	W	95	z. Z. Institute; Landesgrundstück; mittelfristig ver- fügbar
Hundskapfklinge	1,8	W	275	z. Z. Altenheim; Landkreis; Planungsrecht in Vorbe- reitung
südlich Hechinger Eck (kleinerer Teil)	0,9	M	350	Im Entwicklungsbereich; Fläche weitestgehend städtisch; Planungsrecht in Vorbereitung
Ölmühle	0,8	M	90	Beeinträchtigungen durch benachbarte Ölmühle; privat bzw. GWG Stuttgart
Schwärzlocher Täle	1,3	M	145	Verlegung Bauhof nötig; städtisch; mittelfristig verfügbar
Schlachthof	1,4	M	100	städtisch
Güterbahnhof	7,3	M	805	DB; Entwidmung notwendig
Omnibus Schnaith	1,0	M	100	privat; erst nach Aussiedlung Bushof verfügbar
Ergänzungen Mühlbachäcker	1,8	W	235	Teil der EcoCity-Planung; Land, Telekom, privat
Mühlbachäcker I	3,7	M	570	Teil der EcoCity-Planung; Post, Telekom, städtisch
Mühlbachäcker II	2,2	W	240	bisher SO-Behördenzentrum; Land
Queck	2,3	M	255	Altlasten; privat; sofort verfügbar
Technisches Rathaus	1,0	M	100	z. Z. Verwaltungsgebäude; städtisch
Bocciabahn	3,1	M	?	Altlasten; städtisch
südlich Hechinger Eck (größerer Teil)	1,8	M	250	Im Entwicklungsbereich; städtisch, privat; erst nach Verlegung der B 27 verfügbar
Summen	44,5		5725	

Zusätzlich in Baulücken 1.834 Wohneinheiten für ca. 3.760 Einwohner

Gesamtsumme: ca. 9.480 Einwohner

Berechnung nach strikter Vorgabe des Regierungspräsidiums

Flächenbedarf Wohnen in Tübingen

FNP 2025

Untere Variante¹

davon abweichend
Oberer Variante¹

Berechnungsgrundlagen

Einwohnerzahl 2007:	83 813 (davon ca. 2 500 in Wohnheimen)	
Wohnungsbestand 2007:	39 788 (ohne Wohnheimplätze)	
Belegungsdichte 2007:	2,04 Bewohner pro Wohnung	
Innenentwicklungspotenziale:	für 5 525 Einwohner	9 480 Einwohner

Berechnungsannahmen

Verringerung der Belegungsdichte:	0,5 % pro Jahr
⇒ Belegungsdichte 2025:	1,87 Bewohner pro Wohnung
⇒ verdrängte Personen 2025:	9 410
Einwohnerzielwert 2025:	79 904 ⇒ Abnahme: 3 909
Mittlere Einwohnerdichte bei Neubau:	90 E/ha

Bedarfsberechnung

Bedarf durch Verringerung Belegungsdichte für	9 410 E	
Verringerung Einwohnerzahl	3 909 E	
Summe Bedarf für	5 501 E	
Abzüglich Innenentwicklungspotenziale:	5 525 E	9 480 E
Verbleibender Bedarf für	0 E	0 E
Flächenbedarf bis 2025:	0 ha	0 ha

¹ Die Unterscheidung in Unter und Obere Variante bezieht sich auf die Ausschöpfung der Innenentwicklungspotenziale. Deren Verfügbarkeit ist nicht garantiert.