

## **Beschlussvorlage**

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt**

zur Kenntnis im: **Ortschaftsrat Weilheim  
Ortschaftsrat Kilchberg  
Ortschaftsrat Bühl  
Ortschaftsrat Hirschau  
Ortschaftsrat Unterjesingen  
Ortschaftsrat Hagelloch  
Ortschaftsrat Bebenhausen  
Ortschaftsrat Pfrondorf**

---

**Betreff:** **Fortschreibung Flächennutzungsplan Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen; hier: Teilfläche Tübingen**

Bezug: Vorlagen 180/2003, 244-246/2004, 101/2009, 422a/2009, 459/2009  
Anlagen: Bezeichnung:

---

### **Beschlussantrag:**

Die Arbeiten an der Fortschreibung des Flächennutzungsplans - Teilfläche Tübingen - werden mit hoher Priorität, wie unter 3.1 in der Vorlage beschrieben, weitergeführt. Die Verwaltung erstellt einen Vorentwurf, der die Themen Bevölkerungsentwicklung, Gewerbeflächen, Einzelhandel, Freiraumentwicklung, vorläufiger Umweltbericht und Flächendiskussion umfasst. Er wird in den Gremien der Universitätsstadt Tübingen beraten, in der Öffentlichkeit und mit den Behörden erörtert und soll nach Beratung und Beschluss Ende 2010 in den Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen eingebracht werden. Der Entwurf wird dadurch Teil des Gesamtpakets der Fortschreibung.

### **Ziel:**

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans, und hier insbesondere der Teilfläche Tübingen, soll im Verfahren zügig voran- und zu einem Abschluss gebracht werden.

## **Begründung:**

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

Schon im Jahre 2003 hat der Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen einen Aufstellungsbeschluss zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans gefasst. Jedoch ist seitdem kein weiterer Verfahrensschritt mehr unternommen worden. Im Jahre 2004 wurden die Vorlagen 244-246/2004 in den Planungsausschuss der Stadt Tübingen eingebracht. Eine abschließende Beratung fand jedoch nicht statt. Das Verfahren ruht seit dem, auch weil durch Personalwechsel und Vakanzen bei der Stellenbesetzung die Geschäftsstelle des Nachbarschaftsverbands im Amt für Stadtentwicklung und Vermessung der Stadt Reutlingen nicht an der Fortschreibung weiterarbeiten konnte.

In der Zwischenzeit hatte die Genehmigungsbehörde, das Regierungspräsidium Tübingen, mehrfach eine Weiterführung des Verfahrens angemahnt. Dies bezog sich anfänglich auf die Berücksichtigung von schon vollzogenen bzw. angekündigten Änderungen im Baurecht (Eingriffs-/ Ausgleichsregelung, Umweltbericht, etc.) und erst in jüngster Zeit auf Fragen der Herleitung des Bedarfs an neuen Flächen. Das Regierungspräsidium hat nun auf dieser Grundlage die Genehmigung der 106. Flächennutzungsplanänderung (Jesinger Loch) versagt (siehe Vorlagen 101/2009 und 459/2009).

Die Universitätsstadt Tübingen hat mit Schreiben vom 06.05.2009 an den Nachbarschaftsverband auf die dringende Fortführung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans hingewiesen und für die nächste Verbandsversammlung einen Bericht eingefordert.

Zwischenzeitlich hat die CDU-Fraktion im Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen in der Vorlage 422a/2009 beantragt, dass die Verwaltung über den aktuellen Stand der Fortschreibung berichtet und sich gegenüber dem Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen dafür einsetzt, dass die Gesamtfortschreibung innerhalb von zwei Jahren zu Ende geführt wird. Außerdem soll die Verwaltung die Geschäftsstelle des Nachbarschaftsverbandes ersuchen einen Zwischenbericht zum Stand des Verfahrens zu erstellen und einen Terminplan für die weiteren Verfahrensschritte vorzulegen.

### **2. Sachstand**

Die Vorarbeiten der Verwaltung der Universitätsstadt Tübingen liegen zum Stand des Jahres 2007 vor. Sie müssen vor der Einbringung in die Gremien jedoch aktualisiert werden. Die Aktualisierung soll, wie unter 3. ausgeführt, geschehen. Wenn über den Diskussionsprozess in Tübingen eine mehrheitsfähige Konzeption erarbeitet worden ist, wird das erarbeitete Material an den Nachbarschaftsverband weitergeleitet. Das Material ist dann Gegenstand des nächsten formalen Verfahrensschrittes, der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit. Diese kann nur der eigentliche Verfahrensträger, der Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen, durchführen.

Es ist mit einer Zeitdauer von 3-4 Jahren für die Fertigstellung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zu rechnen.

#### **2.1 Arbeitsgruppe der Stadtverwaltung**

Zurzeit hat eine verwaltungsinterne Arbeitsgruppe mit hoher Priorität wieder die Arbeit an

der Fortschreibung des Flächennutzungsplans, Teilfläche Tübingen, aufgenommen. Folgende Themen werden bearbeitet:

- Bevölkerungsentwicklung

Für den Nachweis des Bedarfs an Wohnbauflächen (in Wohn- und Mischgebieten) verlangt das Regierungspräsidium eine Prognose der Bevölkerungsentwicklung, um den Zielwert für die Flächenbedarfsberechnung festlegen zu können. Zusammen mit dem Bedarf durch den Rückgang der Belegungsdichte kann somit der zukünftige Flächenbedarf berechnet werden. Das Regierungspräsidium geht davon aus, dass die aktuelle Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes zu Grunde gelegt wird. Diese Vorausrechnung rechnet mit einem Rückgang der Einwohnerzahl bis zum Jahr 2025 auf 79.900 Einwohner. Bisher sind jedoch keinerlei Anzeichen für einen Bevölkerungsrückgang in Tübingen zu erkennen, wobei er nach der Prognose des Statistischen Landesamtes schon hätte eintreten müssen. Im Gegenteil verzeichnet Tübingen weiterhin ein konstantes Wachstum der Bevölkerungszahl.

Die Universitätsstadt Tübingen verfügt über ein Bevölkerungsmodell mit dem Bevölkerungsprognosen angestellt werden können. Es ist seit über 10 Jahren im Einsatz und wird v.a. für die Kindergarten- und Schulplanung verwendet. Die Verwaltung versucht das Regierungspräsidium dazu zu bewegen, dass es eine Prognose mit dem Bevölkerungsmodell als alternative Darstellung zur Prognose des Landesamtes akzeptiert.

Das Statistische Landesamt selbst arbeitet gerade an einer neuen Prognose. Diese liegt im Laufe des nächsten Jahres vor.

- Gewerbeflächen

Durch eine zielgerichtete Flächenbereitstellung muss eine aktive gewerbliche Ansiedlungspolitik betrieben werden, um auch künftig ausreichend Arbeitsplätze anbieten zu können. Weiterhin muss sichergestellt werden, dass bereits ansässige Unternehmen, deren derzeitige Standorte nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen, im Sinne der Standortsicherung am Ort verbleiben können. Um diese Ziele zu erreichen, müssen sowohl Fragen der Quantität als auch der Qualität von Gewerbeflächen und Ansiedlungsmöglichkeiten behandelt und geklärt werden. Hierzu soll in Gesprächen mit den verantwortlichen Vertretern der gewerblichen Wirtschaft und anhand von Entwicklungszahlen der vergangenen Jahre eine Prognose des Bedarfes für den Planungszeitraum aufgestellt werden.

- Einzelhandel

Auf problematische Entwicklungen im Einzelhandel muss mit verschiedenen planerischen und planungsrechtlichen Instrumenten reagiert werden. Die Planung kann dabei nicht in den Wettbewerb eingreifen, aber ihre Aufgabe ist es, mit räumlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen für eine städtebauliche und funktionale Integration zu sorgen. Die Gemeinden sind aufgefordert im Rahmen der Flächennutzungsplanung Konzepte darzulegen, mit denen die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben so gesteuert wird, dass sie weder durch ihre Lage noch ihre Größe die Funktionsfähigkeit des Stadt- bzw. Ortszentrums oder der örtlichen Versorgungskerne zerstören.

Um den oben aufgezeigten städtebaulich unerwünschten Entwicklungen entgegenzuwirken, wurde in Tübingen 1999 ein Zentren- und Märktekonzept aufgestellt. Es gilt nun dieses zu aktualisieren und im Flächennutzungsplan umzusetzen.

- Freiraumentwicklung

Die Eigenart der Landschaft soll erhalten bzw. entwickelt werden. Dazu wurden ihre natürlichen Standortqualitäten, Eigenschaften und Empfindlichkeiten durch den Landschaftsplan aufbereitet. Er erfasst und bewertet die natürlichen und landschaftsästhetischen Faktoren (Schutzgüter) von Naturhaushalt und Landschaft und ihrer Nutzungen: Boden, Wasser, Luft, Arten und Biotope, Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen (Landschaftsbild), historische Kulturlandschaften einschließlich schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler. Die Landschaftsplanung erarbeitet Konzepte und schlägt auf dieser Grundlage umsetzungsorientierte Maßnahmen vor, um langfristig und umfassend einen funktionsfähigen Naturhaushalt erhalten, wiederherstellen und neu entwickeln zu können.

- Flächendiskussion

In einer Gegenüberstellung von Flächenbedarf (Wohnen und Gewerbe) und von bestehenden Entwicklungspotenzialen wird der Neubaufächenbedarf festgestellt, sowie die möglichen Neubaufächen aufgeführt und diskutiert.

- Vorläufiger Umweltbericht

In einem vorläufigen Umweltbericht werden die möglichen Neubaufächen - ob im Innenbereich oder im Außenbereich - einer überschlägigen Prüfung unterzogen, mit der Absicht darzulegen, inwiefern sie sich aus landschaftsplanerischer Sicht für eine Bebauung eignen. Dabei wird grob skizziert, welche Eingriffe damit verbunden wären, welcher Kompensationsbedarf ggf. erforderlich wird, sowie ob artenschutzrechtliche Fragen weiter bearbeitet werden müssen. Der vorläufige Umweltbericht ist eine wichtige Vorarbeit für den eigentlichen Umweltbericht in der Begründung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen, der für das gesamte Verbandsgebiet angefertigt, und deshalb vom Nachbarschaftsverband beauftragt wird. Außerdem helfen die Ergebnisse des vorläufigen Umweltberichts bei der Flächendiskussion, vor allem hinsichtlich der erforderlichen Alternativenprüfung.

### **3. Lösungsvarianten**

#### **3.1 Zeitplan bis zur Einbringung in den Nachbarschaftsverband mit informeller Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit**

Es ist im Nachbarschaftsverband üblich, an die Verbandsverwaltung bereits schon in den einzelnen Mitgliedsgemeinden abgestimmte Entwürfe zu übersenden, um den Änderungs- und Abstimmungsbedarf im formellen Verfahren möglichst gering zu halten. Um für die Teilfläche Tübingen ein höchstmöglichstes Maß an Abstimmung zu erreichen, werden die bearbeiteten Themen nicht nur in den Gremien sondern in einem informellen Beteiligungsprozess auch mit den zuständigen Behörden und der Öffentlichkeit diskutiert. Die Verwaltung wird diesen Prozess zügig durchführen.

Nach Rückmeldung aus der Geschäftsstelle des Nachbarschaftsverbandes ist mit einer Durchführung des nächsten formellen Schrittes des Verfahrens aufgrund der erforderlichen Vorarbeiten in einzelnen anderen Verbandsgemeinden nicht vor Frühjahr 2011 zu rechnen. Sofern die Planinhalte vorab in den jeweiligen Teilbereichen eine informelle Vorabstimmung erfahren haben, kann das anschließende formelle Verfahren entsprechend zügiger durchge-

führt werden. Nach folgendem Zeitplan sollen die Inhalte der Fortschreibung - soweit zu diesem Zeitpunkt vorliegend - für die Teilfläche Tübingen erarbeitet und behandelt werden:

Tab. 1: Zeitplan mit informeller Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit

<b>Zeitraum</b>	<b>Arbeitsschritt</b>
März 2010	Fertigstellung Vorentwurf, verwaltungsinterne Abstimmung
April/ Mai 2010	Einbringung und Erörterung in Gemeinderat, Ausschuss, Ortschaftsräte und Ortsbeiräte
2. Quartal 2010	Informelle Behördenbeteiligung <sup>1</sup> (Landratsamt, Regierungspräsidium, Regionalverband) Informelle Beteiligung <sup>1</sup> der Öffentlichkeit durch Infoveranstaltungen
Sommer 2010	Ausarbeitung des Entwurfs
Nach Sommer- pause 2010	Behandlung im Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt
Ende 2010	Beschluss des Gemeinderates und Einbringung in den Nachbarschaftsverband

### 3.2 Zeitplan ohne informelle Beteiligung

Damit möglichst schnell das formelle Verfahren beim Nachbarschaftsverband anlaufen kann, wird für die Teilfläche Tübingen sowohl auf eine informelle Beteiligung der zuständigen Behörden und der Öffentlichkeit als auch auf einen vorläufigen Umweltbericht verzichtet. Die Beteiligung geschieht dann erst im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Gesamtplan des Nachbarschaftsverbandes. In die Erstellung des Umweltberichtes auf der Ebene des Nachbarschaftsverbandes geht dann kein vorläufiger Umweltbericht für die betroffenen Flächen in Tübingen mit ein.

Nachteilig könnte sein, dass auf die Teilfläche Tübingen bezogene Einwände und Anregungen aus dem Beteiligungsprozess, sowie Erkenntnisse aus dem Umweltbericht erst im Zusammenhang mit dem Gesamtplan des ganzen Verbandes und dann auch auf der Ebene des Nachbarschaftsverbandes erörtert werden können. Adressat für Anregungen und Bedenken wäre dann nicht die Universitätsstadt Tübingen sondern der Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen. Es müsste in diesem Fall geklärt werden, wie die Gremien der Stadt Tübingen trotzdem bei Änderungen auf der Teilfläche Tübingen eingebunden werden.

Ungewiss ist, ob auch von allen anderen Gemeinden im Nachbarschaftsverband bis dahin fertige Entwürfe vorliegen. Wenn dies nicht der Fall ist, kann das Verfahren dennoch erst im Frühjahr 2011 fortgeführt werden.

Tab. 2: Zeitplan ohne informelle Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit

<b>Zeitraum</b>	<b>Arbeitsschritt</b>
März 2010	Fertigstellung Entwurf (ohne vorläufigen Umweltbericht), verwaltungsinterne Abstimmung
April/ Mai 2010	Einbringung und Erörterung in Gemeinderat, Ausschuss, Ortschaftsräte und Ortsbeiräte
Juli 2010	Beschluss des Gemeinderates
Herbst 2010	Einbringung in den Nachbarschaftsverband

## 4. **Vorschlag der Verwaltung**

Die Arbeiten an der Fortschreibung des Flächennutzungsplans - Teilfläche Tübingen - werden mit hoher Priorität weitergeführt. Dabei wird, wie unter 3.1 ausgeführt, verfahren. D. h. die Verwaltung erstellt einen Vorentwurf, der die Themen Bevölkerungsentwicklung, Gewer-

---

<sup>1</sup> Eine formelle Beteiligung kann nur der Nachbarschaftsverband durchführen

beflächen, Einzelhandel, Freiraumentwicklung, vorläufiger Umweltbericht und Flächendiskussion umfasst. Er wird in den Gremien der Universitätsstadt Tübingen beraten, in der Öffentlichkeit und mit den Behörden erörtert und soll nach Beratung und Beschluss Ende 2010 in den Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen eingebracht werden.

Ein noch zügigeres Vorgehen, wie unter 3.2 beschrieben, bringt letztendlich keinen Zeitgewinn, da bis Herbst 2010 nicht alle Entwürfe der anderen Mitgliedsgemeinden vorliegen werden, und somit der nächste formelle Verfahrensschritt (Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit) nicht eröffnet werden kann. Außerdem hat eine vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit und der wichtigsten Behörden den Vorteil, dass aufgrund der Klärung vieler Fragen schon im Vorfeld das formelle Verfahren entsprechend schneller ablaufen kann.

Außerdem wird die Verwaltung die Geschäftsstelle des Nachbarschaftsverbandes ersuchen bei der nächsten Verbandsversammlung einen Zwischenbericht zum Stand der Fortschreibung abzugeben und einen Terminplan für die nächsten Verfahrensschritte vorzulegen.