

Stadt Reutlingen 61 Amt für Stadtentwicklung und Vermessung Gz.: Wu/Brä		13/009/01 NBV		05.09.2013
Beratungsfolge	Datum	Behandlungszweck/-art		Ergebnis
VR NBV	26.09.2013	Vorberatung	nichtöffentlich	
VVers. NBV	26.09.2013	Entscheidung	öffentlich	
Beschlussvorlage Neuaufstellung Flächennutzungsplan für den Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen - Aufstellungsbeschluss - Zielwerte für die Wohnbauflächenentwicklung				
Bezugsdrucksache 13/008/01 NBV				

Beschlussvorschlag

1. Der Flächennutzungsplan für den Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen wird neu aufgestellt.
2. Der Zielwert für die Wohnbauflächenentwicklung wird auf 243,9 ha begrenzt und, wie in Anlage 1 dargestellt, auf die einzelnen Gemeinden des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen aufgeteilt.

Finanzielle Auswirkungen

HHJ	HHST	Betrag in €	über-/ außerplanm.	Auswirkung	Erläuterung

Deckungsvorschlag

HHJ	HHST	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung

Begründung

Der Flächennutzungsplan wird unter Berücksichtigung der Grundsätze und Ziele der Raumordnung aufgestellt. Er definiert sich nach dem Baugesetzbuch als vorbereitender Bauleitplan zur langfristigen Steuerung der Grundzüge der räumlichen Entwicklung für das gesamte Gebiet des Nachbarschaftsverbandes. Er soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vorbereiten und die sozialen, wirtschaftlichen und Umwelt schützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringen. Der Flächennutzungsplan stellt die vorgesehenen bzw. bestehenden Bodennutzungen dar, wie z.B. Flächen für die Wohnnutzung, Verkehr oder Infrastruktur sowie die nicht bebauten Flächen wie Grünflächen, Landwirtschaft oder Forst (siehe §5 BauGB). Ferner werden nachrichtliche Übernahmen aus Fachplanungen dargestellt wie Schutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete.

Veränderte Rahmenbedingungen in den Bereichen Wohnen, Wirtschaft, Umwelt und Verkehr erfordern neue Zielsetzungen für die Stadtentwicklung. Darüber hinaus haben sich inzwischen die gesetzlichen und inhaltlichen Rahmenbedingungen auf allen Ebenen der räumlichen Planung geändert (Landesentwicklungsplan 2002, Regionalplan 2013 und städtebauli-

che Entwicklungskonzepte). Daher ist die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wichtig, um auf diese veränderten Rahmenbedingungen im Verfahren einzugehen und sie zu berücksichtigen und zusammenzuführen.

Im Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sind insbesondere die folgenden Bausteine zu berücksichtigen:

Wohnen

In der Folge hat der Nachbarschaftsverband als ersten Baustein die Erarbeitung einer Bevölkerungsprojektion beauftragt, die als Grundlage für die vom Wirtschaftsministerium entwickelte Formel zur Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs dient. Als Ergebnis kann zusammengefasst werden, dass für die Wohnungsmarktregion (Landkreis Reutlingen und Tübingen) ein Bevölkerungszuwachs von ca. 6.500 Einwohnern bis zum Jahr 2030 prognostiziert wird.

Unter Berücksichtigung der Einwohnerprognosewerte bis zum Jahr 2030 und dem Rückgang der Belegungsdichte, wurde der Wohnbausiedlungsflächenbedarf auf Basis des Hinweispapieres des Wirtschaftsministeriums vom 01.01.2009 bis zum Jahr 2030 mit ca. 243,9 ha für den gesamten Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen errechnet.

Die einzelnen Kommunen des Nachbarschaftsverbandes haben sich auf Zielwerte für die Wohnbauflächen verständigt, die in der Summe einen Flächenbedarf von 243,9 ha ergeben. Die Aufteilung der Flächen auf die einzelnen Kommunen ist in Anlage 1 dargestellt. In Absprache mit dem Regierungspräsidium Tübingen, geht der Nachbarschaftsverband mit den von den Mitgliedskommunen aufgeteilten Flächen ins Verfahren und beauftragt hierfür zeitnah ein Planungsbüro mit den entsprechenden Umsetzungsarbeiten.

Seit Mai dieses Jahres gibt es ein neues Hinweispapier des Wirtschaftsministeriums zur Plausibilitätsprüfung. Hiernach stünden dem Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen nach einer ersten Berechnung nur noch ca. 117 ha für die Wohnbauentwicklung zur Verfügung. Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist daher in Absprache mit dem Regierungspräsidium Tübingen das Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung aus dem Jahr 2009, mit einem errechneten Wohnbauflächenbedarf von 243,9 ha.

Wirtschaft

Neben dem Bedarf von Wohnbauflächen, ist auch der Bedarf an gewerblichen Bauflächen zu ermitteln und im Flächennutzungsplan darzustellen. Für die wirtschaftliche Entwicklung ist es wichtig, genügend Flächenreserven vorzuhalten, um den in der Region ansässigen Betrieben Standortsicherheit und Entwicklungsperspektiven zu bieten, bzw. um neue Gewerbebetriebe anzusiedeln. Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt nur noch wenig Flächenreserven für eine gewerbliche Entwicklung dar.

Umwelt

Durch die zunehmenden Belastungen der Umwelt und den wachsenden Verbrauch von Landschaft, Energie, Rohstoffen und Wasser hat die Sicherung einer lebenswerten Zukunft in einer funktionsfähigen Umwelt zu einer zentralen, übergeordneten Aufgabe der Bauleitplanung gemacht. Die Entwicklung ist an den Grundsätzen der Nachhaltigkeit auszurichten. Bei der Befriedigung der sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche sind die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, ein hohes Maß an Lebens- und Umweltqualität anzustreben und angemessene Gestaltungsmöglichkeiten für künftige Generationen offen zu halten. Der Schutz von Natur und Umwelt, d. h. ein sensibler Umgang mit der Landschaft und eine verantwortliche, an der Regenerationsfähigkeit und den Möglichkeiten der Kreislaufwirtschaft ausgerichtete Nutzung der Naturgüter, sollen oberstes Gebot aller räumlicher Planung sein. Ziel ist es insbesondere, der Inanspruchnahme und Zersiedelung freier Landschaft durch verstärkte Innenentwicklung und Arrondierung entgegenzuwirken.

Bei der anstehenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes muss eine umfangreiche Umweltprüfung durchgeführt und die Belange des Artenschutzes berücksichtigt werden. In diesem Zusammenhang sollen auch die wesentlichen Planungsziele des 1998 verabschiedeten Landschaftsplanes überprüft und in den Flächennutzungsplan übernommen werden.

Verkehr

Stadtentwicklung und Mobilität sind eng miteinander verzahnt. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bietet die Möglichkeit, diese mobilitäts- und umweltbezogenen Planungen der einzelnen Kommunen zu verbinden in den Flächennutzungsplan einzubeziehen.

Weiteres Vorgehen

Im Verfahren kommt insbesondere der Verzahnung der Siedlungs-, Landschafts- und Verkehrsplanung besondere Bedeutung zu. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist daher eine komplexe Aufgabenstellung. Es empfiehlt sich hierfür ein Planungsbüro zu beauftragen. So ist die vollständige Neuplanung des Flächennutzungsplanes ein mehrjähriges Verfahren, es handelt sich hierbei um eine einmalige Aufgabe, mit der sich der Verband nur alle 15-20 Jahre auseinandersetzen muss. Die umfangreichen Arbeiten, die mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes verbunden ist, sind mit dem bestehenden Personal, das lediglich für das „laufende Geschäft“ bemessen ist, nicht leistbar. Um solch ein großes Paket schnüren zu können und um den Belangen der Verbandsgemeinden Rechnung zu tragen, führt kein Weg an einer Beauftragung vorbei.

Für das weitere Verfahren ist eine umfassende und mehrmalige Bürgerbeteiligung in den Mitgliedsgemeinden des Nachbarschaftsverbandes wichtig. Sobald die zukünftigen Entwicklungsflächen zusammengetragen sind und erste Ergebnisse zu den Planungen vorliegen, ist frühzeitig eine erste Beteiligung der Bürger vorgesehen.

VOF-Verfahren

Aufgrund der voraussichtlichen Planungskosten über dem Schwellenwert von 200.000 Euro ist ein VOF-Verfahren für die Auswahl eines Planungsbüros durchzuführen. Die Versammlung des Nachbarschaftsverbandes hat in ihrer Sitzung am 18.04.2013 (NBV-Drucksache 13/008/01 NBV) die Verwaltung bereits beauftragt, ein VOF-Verfahren zur Auswahl eines Planungsbüros für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Für die Begleitung des VOF-Verfahrens wird aus Kapazitätsgründen ein externer Dienstleister beauftragt, der auch entsprechende Erfahrungen zum VOF-Verfahren mitbringt.

Das VOF-Vergabeverfahren gliedert sich in zwei Stufen.

- Stufe 1 Auswahlverfahren
- Stufe 2 Verhandlungsverfahren

In der ersten Stufe werden die eingehenden Bewerbungen auf vorliegende Ausschlusskriterien überprüft und anschließend nach den festgelegten Auswahlkriterien bewertet (Präqualifikation). Als Auswahlkriterien gelten insbesondere die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, die Organisation sowie die fachliche Eignung des Büros. Im Rahmen der fachlichen Eignung, wird besonderer Wert auf die mit der Aufgabenstellung vergleichbaren Referenzen gelegt. Im Rahmen der Auswertung in Stufe 1 wird eine Rangfolge der Bewerber gebildet. Die ersten drei Bewerber werden zu der Bieterpräsentation (Verhandlungsverfahren) eingeladen. Für die zweite Stufe des Vergabeverfahrens werden Auftragskriterien definiert, nach denen die Bewerber bei der Bieterpräsentation bewertet werden. Zur Bieterpräsentation stellen die Bewerber z. B. ein vergleichbares Projekt vor, äußern sich zur Aufgabenstellung und machen Angaben zu ihrem Büro sowie zum Honorarangebot. Anschließend bewertet eine Auswahlkommission die Vorstellung der Bewerber anhand der Auftragskriterien. Der nach den Auftragskriterien am besten bewertete Bewerber erhält den Zuschlag. Die Auswahlkommission kann z. B. durch die Ober-/Bürgermeister/innen des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen gebildet werden.

Notwendige Kosten zur Auswahl des Planungsbüros und die Kosten für die Erarbeitung der ersten Bausteine sind durch den aktuellen Haushalt für das Jahr 2013 abgedeckt.

gez.

Dvorak

Anlage

1. Zielwerte zur Siedlungsflächenentwicklung

Anlage 1

Zielwerte zur Wohnbauflächenentwicklung für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

Reutlingen	88
Tübingen	62
Pfullingen	24
Eningen u. A.	15
Kusterdingen	14,5
Kirchentellinsfurt	12
Dettenhausen	15
Wannweil	13,4
Gesamt	243,9

Zum Vergleich:

Vorgesehene Wohnbauflächen (als Planung dargestellt aber bisher nicht realisiert) im bestehenden Flächennutzungsplan

Reutlingen	104
Tübingen	26,4
Pfullingen	32,1
Eningen u. A.	23,2
Kusterdingen	16
Kirchentellinsfurt	2,7
Dettenhausen	22,6
Wannweil	19,6
Gesamt	246,6