

Planungsgruppe

Dettenhausen
Eningen unter Achalm

06.02.2024

Kirchentellinsfurt
Kusterdingen
Pfullingen
Reutlingen
Tübingen
Wannweil

152. Flächennutzungsplanänderung, Pfullingen (5.32):

Umwandlung von Fläche für die Landwirtschaft in gewerbliche Baufläche und gewerblicher Baufläche mit besonderen Anforderungen an die Umweltverträglichkeit und Gestaltung der Anlagen in Fläche für die Landwirtschaft; Bereich Unter Wegen; Gemarkung Pfullingen

I. Planungsbericht

1. Anlass und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen (quantitativ und qualitativ) ist eine wesentliche Voraussetzung für eine positive Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Pfullingen. Nur so können vorhandene Arbeitsplätze gesichert, neue Arbeitsplätze geschaffen, die Gewerbesteuer als wichtige kommunale Einnahmequelle weiter gewährleistet und die Diversifizierung am Standort weiter vorangetrieben werden. Daher ist es erforderlich, erweiterungs- und verlagerungswilligen Bestandsunternehmen am Standort sowie ansiedlungsinteressierten Unternehmen Alternativflächen anbieten zu können.

Bereits mit dem ISEK plus „Pfullingen 2035“ (2018) wurde aufgezeigt, dass die Stadt Pfullingen im Bestand nur noch über ein geringes Flächenpotenzial im Bereich Gewerbe verfügt. Die Flächenbedarfe, die sich aus Verlagerungen, Erweiterungen, Veränderungen der Produktionsstrukturen für Neugründungen und für Neuansiedlungen ergeben, können durch das vorhandene Flächenpotenzial nicht abgedeckt werden. Zu diesem Ergebnis gelangt auch die Kling Consult GmbH in ihrem Gewerbeflächenentwicklungskonzept (Konzept im Rahmen der Neuaufstellung des FNP erstellt; Stand 2020). Sie stellt fest, dass die Stadt Pfullingen bei mittlerem sowie bei offensivem Arbeitsplatzwachstum nicht über ausreichende Potenzialflächen für die Gewerbeentwicklung verfügt. Ebenso lassen die anhaltenden Trends und die hohe Nachfrage an Gewerbeflächen – die bei der Stadt Pfullingen angefragten Flächen belaufen sich auf rund 10 ha – darauf schließen, dass der Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen mittel- bis langfristig bestehen bleibt.

Aus diesem Grund soll die Gewerbeentwicklungsfläche „Unter den Wegen II“ entwickelt werden. Ziel ist es, mit einem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung des Gewerbegebiets sowie den Grundstückserwerb zu schaffen, um so eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Das Bebauungsplanverfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss (10.10.2023) eingeleitet, im Rahmen eines Scoping-Termins und der frühzeitigen TöB-Beteiligung wurden die wesentlichen Belange erörtert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 9,6 ha. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der überwiegende Teil des Plangebiets, rund 8,7 ha, als gewerbliche Baufläche dargestellt. Lediglich rund 0,9 ha sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. In diesem Bereich ist der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt, weshalb die Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren erforderlich ist.

Mit der 152. FNP-Änderung sollen rund 0,9 ha „Flächen für Landwirtschaft“ in „gewerbliche Bauflächen“ und rund 1,7 ha „gewerbliche Baufläche mit besonderen Anforderungen an die Umweltverträglichkeit und

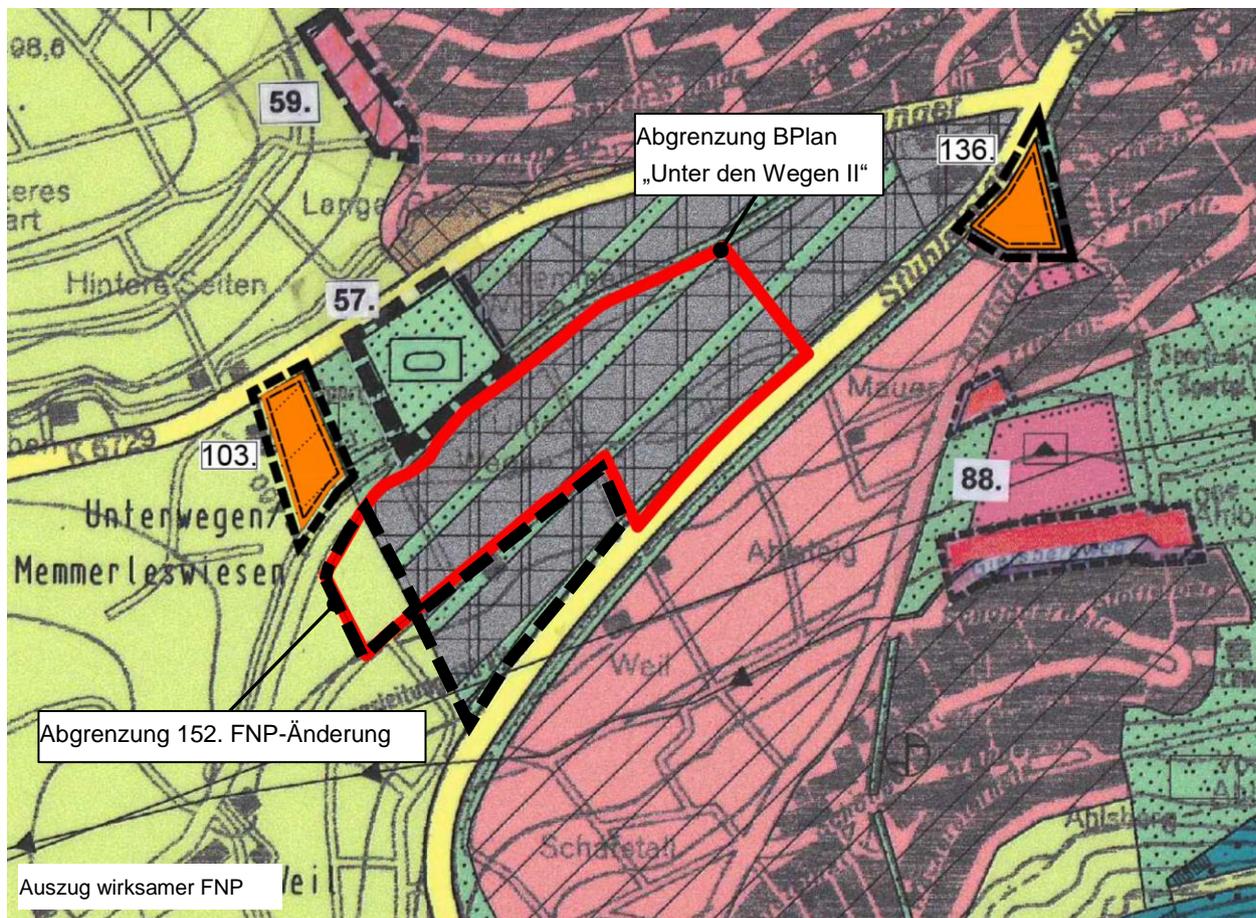
Gestaltung der Anlagen“ in „Flächen für die Landwirtschaft“ geändert werden (Flächentausch). Damit stehen der Landwirtschaft rund 0,8 ha zusätzlich zur Verfügung.

2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Unter den Wegen II“ liegt am südwestlichen Siedlungsrand der Stadt Pfullingen und grenzt direkt an die gewerbliche Baufläche „Unter den Wegen I“ an. Der Geltungsbereich der FNP-Änderung liegt teilweise innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans und umfasst einen Teil gewerblicher Bauflächen (vgl. Darstellung „Auszug wirksamer FNP“). Die FNP-Änderung umfasst eine Fläche von insgesamt rund 2,6 ha.

Der räumliche Geltungsbereich der 152. FNP-Änderung wird im Nordwesten durch den Eierbach, im Nordosten durch Gewerbebauflächen (zukünftiges Gewerbegebiet „Unter den Wegen II“ im Südosten durch die Stuhlsteige und im Südwesten durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

3. Planerische Rahmenbedingungen



Planungsrecht:

Die Abgrenzung der 152. FNP-Änderung ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für Landwirtschaft“ und als „gewerbliche Baufläche mit besonderen Anforderungen an die Umweltverträglichkeit und Gestaltung der Anlagen“ dargestellt. Im Süden verläuft eine elektrische Freileitung.

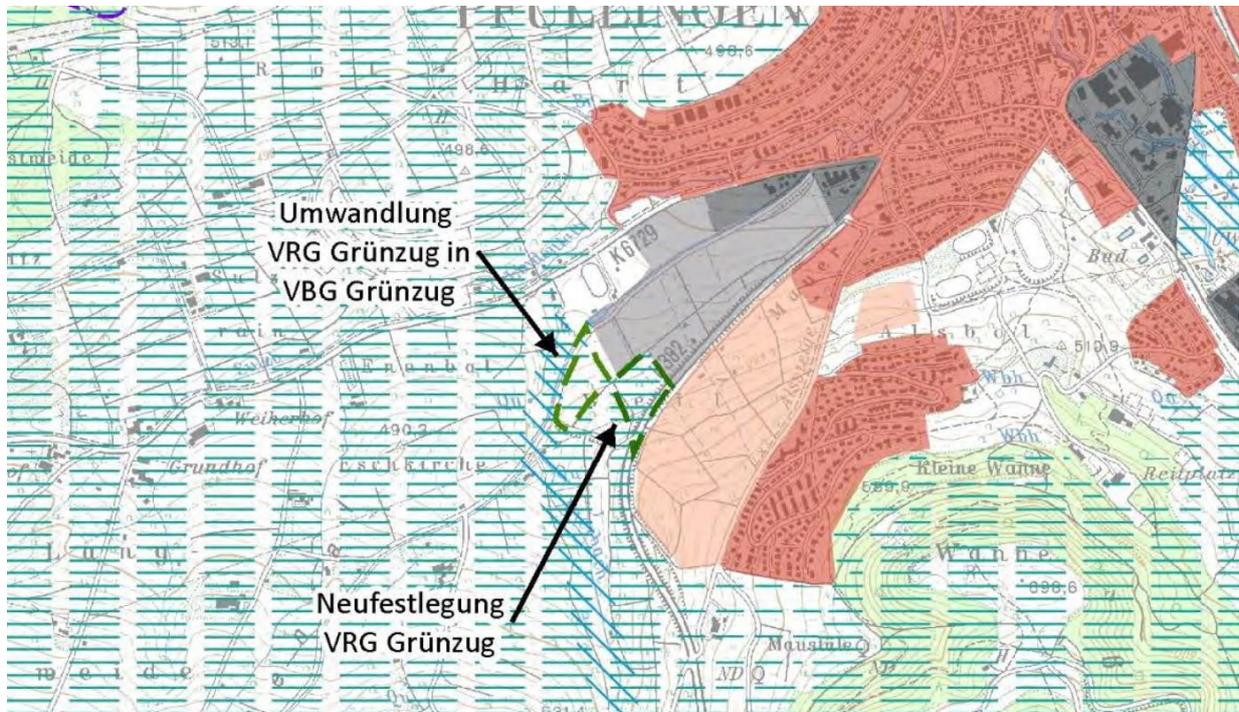
Verkehrliche Erschließung:

Die Erschließung erfolgt über das Gewerbegebiet „Unter den Wegen I“. Das Gewerbegebiet „Unter den Wegen I“ ist über einen Kreisverkehr an die Stuhlsteige (L 382) angebunden.

Regionalplanung:

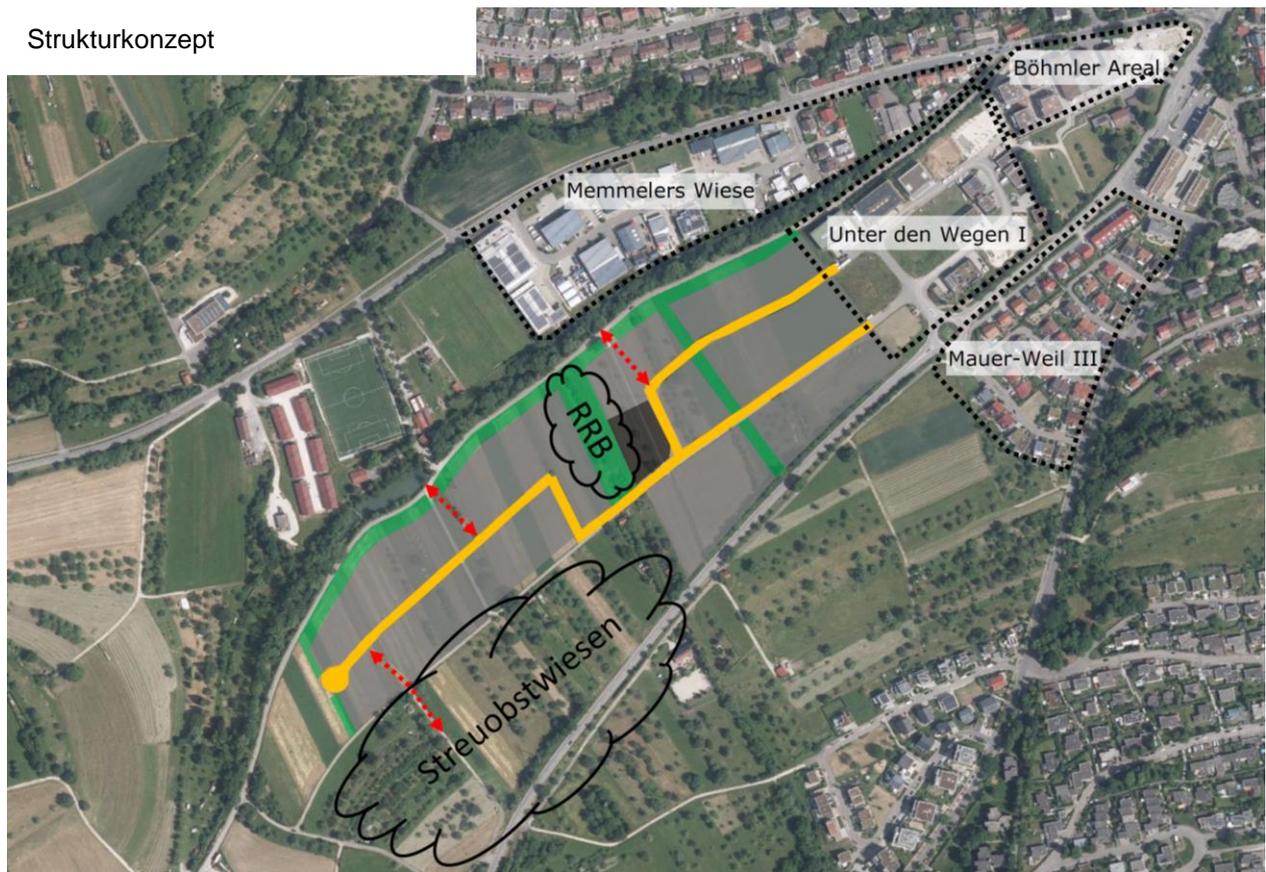
Mit der 5. Änderung des Regionalplans Neckar-Alb 2013 wurde im Bereich „Unter den Wegen II“ ein Flächentausch vorgenommen. Im Südosten wurden Siedlungsflächen zurückgenommen und stattdessen ein Regionaler Grünzug (Vorranggebiet) neu festgelegt. Im Südwesten wurde der Regionale Grünzug (Vorranggebiet) in einen Regionalen Grünzug (Vorbehaltsgebiet) umgewandelt.

Der Geltungsbereich der 152. FNP-Änderung und der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Unter den Wegen II“ liegen teilweise im Regionalen Grünzug (Vorbehaltsgebiet) und einem Gebiet für Bodenerhaltung (Vorbehaltsgebiet). Mit dem Änderungsverfahren wird der Flächennutzungsplan im Bereich Unter den Wegen an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die Auseinandersetzung zwischen den Belangen des Freiraums und der geplanten baulichen Nutzung folgt zu den nächsten Verfahrensschritten (FNP, BPlan).



4. Planungskonzeption

Strukturkonzept



Durch das gewerblich geprägte Umfeld - Memmeler Wiese, Unter den Wegen I und das Böhmler-Areal (MI) - sowie die vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen und die günstige verkehrliche Anbindung an die Stuhlteige sowie die topografischen Gegebenheiten ist dieser Bereich grundsätzlich aus städtebaulichen Gesichtspunkten für eine gewerbliche Entwicklung geeignet.

Es ist vorgesehen die Erschließungsstruktur des Gewerbegebiets „Unter den Wegen I“ aufzugreifen und fortzuführen. Um nicht in den Streuobstbestand eingreifen zu müssen wird die Erschließung ab den Regenrückhaltebecken über eine Straße mit Wendeanlage erfolgen.

Grün- und Freiflächen entlang des Eierbachs, des westlichen Gebietsrands und auch innerhalb des Quartiers sind wesentlich, um das Gebiet in die Landschaft einzubinden. Damit einher gehen auch stadtklima-verbessernde Aspekte und Biotopvernetzung. Das Rückgrat der Entwicklung wird der gut gestaltete öffentliche Raum sein. Klimaresistente Stadtbäume leisten dabei einen effektiven Beitrag zu einer nachhaltigen Klimakonzeption.

Die Vernetzung des Quartiers mit den angrenzenden Gebieten und Freiräumen erfolgt über ergänzende Wegeverbindungen.

Konzeptionell soll das Gewerbegebiet „Unter den Wegen II“ einen Branchen-Mix ermöglichen. Die Ansiedlung von produzierendem und verarbeitendem Gewerbe (bspw. digitalisierte industrielle Produktion), Handwerk sowie hochwertigen Dienstleistungen sollen im Fokus stehen. Dies gelingt durch ein breites und flexibles Angebot differenzierter Grundstücksgrößen, was wiederum betriebsübergreifende Kooperationen begünstigt.

5. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und auch im ISEK-Prozess hat sich der Gemeinderat Pfullingen intensiv mit möglichen Standortalternativen für Gewerbe und Wohnen auseinandergesetzt.

Als mögliche Gewerbebestandorte kamen die Bereiche „Unter den Wegen“ und „Hinter Holz“ in Betracht. Der Gemeinderat der Stadt Pfullingen hat beschlossen, den Standort „Unter den Wegen“ aus folgenden Gründen weiterzuverfolgen:

„Die Flächenentwicklung „Unter den Wegen“ begründet sich im Wesentlichen durch die Weiterentwicklung des ersten Bauabschnittes, geeigneten topographischen Flächen und der Notwendigkeit gewerbliche Bauflächen an klassifizierten Straßen, insbesondere für ortsansässige Betriebe zur Standortverlagerung, anbieten zu können.“ (vgl. DS 93/1/2019)

Aufgrund klimatischer, ökologischer und entgegenstehender Ziele der Raumordnung hat sich der Gemeinderat gegen den Standort „Hinter Holz“ ausgesprochen.

Somit ist „Unter den Wegen II“ die einzige gewerbliche Entwicklungsfläche. Weitere alternative, direkt an das Siedlungsgebiet angrenzende Standorte für gewerbliche Entwicklungen sind nicht vorhanden (Alternativlosigkeit).

II. Umweltbericht

Der Umweltbericht und weitere Gutachten, unter anderem eine Verkehrsuntersuchung, Klimaanalyse, etc. werden zum nächsten Verfahrensschritt vorgelegt.

gez.
Stefan Dvorak