Nachbarschaftsverband
Reutlingen-Tübingen

Anlage 2

Planungsgruppe
Dettenhausen
Eningen
27.02.2017 Kirchentellinsfurt
Kusterdingen
Pfullingen
Reutlingen
Tübingen
Wannweil

Begründung zur 136. Flächennutzungsplanänderung, Reutlingen (5.31): Umwandlung von Fläche für den Gemeinbedarf und Grünfläche in Sonderbaufläche "Einzelhandel und Wohnen", Gemarkung Pfullingen

I. Planungsbericht

1. Anlass und Zweck der Planung

Der südliche Siedlungsbereich von Pfullingen mit über 2.500 Einwohnern ist derzeit mit Gütern des täglichen Bedarfs unterversorgt. Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe / Vollsortimenter befinden sich überwiegend im nördlichen Siedlungsraum von Pfullingen in Richtung Reutlingen. Durch die Entwicklung der Wohngebiete „Mauer-Weil I bis III", die bereits überwiegend bebaut sind, bzw. derzeit bebaut werden, wird diese Unterversorgung verstärkt. Ziel der Stadt ist es, für den südlichen Siedlungsbereich im Hinblick auf die Grundsätze „Stadt der kurzen Wege", „Entwicklung und Stärkung der Wohnquartiere", „Innenentwicklung vor Außenentwicklung", etc. die Versorgungssituation mit Gütern des täglichen Bedarfs zu verbessern.

Es ist beabsichtigt, dem bisher ungenutzten Innenbereich eine Nutzung mit Wohnungen und einem Verbrauchermarkt zuzuführen. Die Verkaufsflächengröße wird im Bebauungsplanverfahren geregelt. Durch die integrierte Lage und die sehr gute bestehende verkehrliche Infrastruktur, sowie durch die bestehende Versorgungslücke mit Gütern des täglichen Bedarfs stellt diese geplante Nutzung eine deutliche Aufwertung des südlichen Siedlungsbereiches mit seinen Wohngebieten dar.

Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich ‚Thomasareal' ist die Umwandlung von Fläche für den Gemeinbedarf und Grünfläche in Sonderbaufläche , Einzelhandel und Wohnen' um weitere, bisher ungenutzte, Innenbereichsflächen einer Nutzung zuzuführen und weiteren Wohnraum zu generieren.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert. Der eingeleitete Bebauungsplan ‚Thomasareal' gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südöstlich der Stuhlsteige, nördlich der Jahnstraße und westlich der Schwabstraße.

Marktplatz 22 • 72764 Reutlingen • Postfach 2543 • 72715 Reutlingen • Telefon 0 71 21/3 03-24 23 • Telefax 0 71 21/3 03 22 81
Internet www.nachbarschaftsverband-reutlingen-tuebingen.de • E-Mail nachbarschaftsverband@reutlingen.de

Abbildung 1 Lage im Stadtgrundriss

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Thomasareal“ befinden sich die Flurstücke 7325, 7326, 7326/1, 7327, 7327/1, 7328, 7328/1 und 7330 (maßgebend ist der zeichnerische Teil zum Bebauungsplan).

3. Planungskonzeption

Der neue Verbrauchermarkt bildet einen Sockel für die darüber liegende drei Wohngebäude. Der Baukörper des Vollsortimenters tritt aufgrund der Topographie weitestgehend nicht in Erscheinung. Nur die Fassade zum vorgelagerten Kundenparkplatz und zur Stuhlsteige wird sichtbar sein.

Der Baumbestand entlang der Stuhlsteige und der Jahnstraße soll weitestgehend erhalten bleiben.

Durch die vorhandenen Bushaltestellen an der Stuhlsteige, die sich unmittelbar im Bereich des Plangebietes befinden, erfolgt eine optimale Anknüpfung an den öffentlichen Personennahverkehr und unterstreicht somit die integrierte Lage des Verbrauchermarktes.

Unter Berücksichtigung wohnortnaher Einkaufsmöglichkeiten und dem aktuellen Bedarf an sozialem Wohnraum ist das Vorhaben zu unterstützen.

5. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Im südlichen Siedlungsbereich von Pfullingen besteht eine Versorgungslücke mit Gütern des täglichen Bedarfs. Das Plangebiet eignet sich im Hinblick auf „Stadt der kurzen Wege“, „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, etc. diese Versorgungslücke zu schließen. Aufgrund der notwendigen Abstände zur Landesstraße ist die Wohnbebauung beschränkt. Durch die vorhandene Nutzungen fügt sich das Vorhaben, auch durch die unterschiedlichsten geplanten Wohnformen ein.

II. Gutachten

Zum Bebauungsplanverfahren wurden verschiedenste Gutachten in Auftrag gegeben. Diese Gutachten sind als Anlage dieser Begründung zum Flächennutzungsplan beigefügt.

Umweltbericht, Umweltbelange und Artenschutz (artenschutzrechtliche Relevanzprüfung)
Das Baugesetzbuch regelt, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Rahmen der Aufstellung eines Bauleitplans eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Inhalte des Umweltberichts richten sich nach der Anlage zum BauGB (§ 2a S. 2 i.V. mit § 2 Abs. 4 BauGB). Der Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung wird in enger Abstimmung mit allen an der Planung Beteiligten vom Büro Pustal, Pfullingen, erstellt.

Das Plangebiet wird in diesem Umweltbericht detailliert analysiert und bewertet sowie hinsichtlich der geplanten Bebauung beurteilt. Der Ausgleichsbedarf bemisst sich nach der ökologischen Wertigkeit, dem Umfang der Eingriffsflächen und der Schwere der Beeinträchtigungen. Des Weiteren werden Maßnahmen beschrieben, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, vermindert oder, soweit erforderlich und möglich, ausgeglichen werden können.

Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ist integriert. Die verschiedenen planinternen Maßnahmen zur Minderung der Eingriffserheblichkeit (Pflanzbindung, Pflanzgebote, Dachbegrünung) wirken sich unmittelbar auf die Berechnung des Ausgleichsbedarfs aus. Der verbleibende baurechtliche Ausgleichsbedarf wird über das Ökokonto der Stadt Pfullingen über folgende Maßnahmen ausgeglichen: ÖKPf30 „Herstellung von Streuobstwiese und Flachland-Mähwiese auf ehemaligen Ackerflächen“ (Zuordnung zu Schutzgut Boden und Schutzgut Pflanzen und Tiere), ÖKPf11u/z „Echazrenaturierung Schlayer-Areal“ (monetärer Ausgleich für Schutzgut Boden) und ÖKPf24u/z „Anlage von Tümpeln für die Erdkröte und andere Amphibien“ mit Zuordnung als baurechtlicher Ausgleich für das Schutzgut Pflanzen und Tiere. Somit wird aus bau- und naturschutzrechtlicher Sicht ein vollständiger Ausgleich erreicht.

Ferner sind die Regelungen zum Artenschutz des § 44 (5) BNatSchG zu beachten. Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung ist als Anlage zum Umweltbericht beigefügt. Im Ergebnis können aufgrund fehlender Habitatstrukturen erhebliche Beeinträchtigungen lokaler Populationen besonders und streng geschützter Arten ausgeschlossen werden. Erforderliche Vermeidungsmaßnahmen, hier die Rodung außerhalb der Brutzeiten, sind im Umweltbericht integriert und festgesetzt.

Auswirkungsanalyse Ansiedlungsvorhaben REWE vom September 2014
Ergebnis:

- Das Integrationsgebot ist für das Vorhaben REWE am Standort „Thomas-Areal“ klar erfüllt. Der Standort befindet sich innerhalb eines Bebauungszusammenhangs mit einer vorwiegenden Wohnnutzung im Umfeld und weist eine fußläufige Erreichbarkeit für einen großen Teil der Bewohner der südlichen Kernstadt von Pfullingen auf (Einwohner: ca. 2.500 in einem Radius von 500 Metern).
- Das Konzentrationsgebot wird formal und faktisch für das Vorhaben erfüllt, da die Kommune die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums mit Entlastungs- und Ergänzungsfunktion aufweist.
- Das Kongruenzgebot wird mit den errechneten Umsatzerwartungen nach Marktanteilskonzept formal und faktisch für das Gesamtvorhaben klar eingehalten. Denn: Für das Vorhaben REWE stammen mindestens 90% der Umsätze aus dem Nahbereich vom Pfullingen.
- Das Beeinträchtigungsverbot wird sowohl bei Betrachtung des Gesamtvorhabens als auch differenziert nach einzelnen Sortimenten eingehalten. Dies gilt für die Standortgemeinde (Pfullingen) wie auch für das Umland.

Gutachterliche Stellungnahme zur Nahversorgungssituation, zur Bewertung aktueller Ansiedlungsanfragen und weiterer Ansiedlungspotenziale in der Stadt Pfullingen sowie Aussagen zur Weiterentwicklung des Lebensmittelstandortes Pfullingen bis zum Jahr 2025, vom März 2016
Unter Einhaltung Vorgabe „80% des Umsatzes stammt aus dem ausgewiesenen Versorgungsgebiet“ ist eine Realisierung am Standort Thomasareal in Pfullingen bei einer reduzierten Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.410 m² sowie einem Verkaufsflächenanteil an Nahrungs-und Genussmittel von 90% möglich. Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot, Integrationsgebot und Konzentrationsgebot werden durch das geplante Vorhaben eingehalten.

Verkehrsuntersuchung
Für den geplanten Lebensmitteleinzelhandel (Verkaufsfläche 1.410 m²) wurde ein Fahrtenaufkommen von 1.350 Kfz/24 h berechnet. Für die geplante Wohnbebauung im Plangebiet „Thomasareal“ ergibt sich ein Fahrtenaufkommen von 240 Kfz/24 h.

- Der Knotenpunkt Stuhlsteige (L 382)/Projektparkierung weist auf der Grundlage der Gesamtverkehrsbelastungen (Prognose 2030) im freien Verkehrsfluss gute Verkehrsbedingungen auf. Für den Linksabbieger von der L 382-Nord zur Projektparkierung ist ein Abbiegestreifen mit einer Aufstellstrecke von ca. 24 m erforderlich.
- Die beiden bestehenden Knotenpunkte Stuhlsteige (L 382)/Gönninger Straße und Stuhlsteige (L 382)/Jahnstraße sind in Ihrer bestehenden Betriebs- und Ausbauformen (freier Verkehrsfluss bzw. nicht vollständig signalisierte Einmündung („Lückensignalisierung“)) ausreichend leistungsfähig. Die Längen der Linksabbiegestreifen sind trotz planbedingter Reduzierung ebenfalls ausreichend.

Schalltechnische Untersuchung

Die projektbezogene schalltechnische Untersuchung hat die immissionsschutzrechtlich relevanten Auswirkungen des Marktes und die Einwirkungen auf das Plangebiet untersucht und bewertet.
Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Die vom Parkplatz und den Anlieferungsvorgängen des Marktes ausgehenden Immissionen überschreiten im Zeitbereich nachts (22 bis 06 Uhr) die maßgebenden Richtwerte der TA Lärm. Die Öffnungszeit des Marktes ist maximal auf den Zeitbereich 07.00 Uhr bis 21.45 Uhr zu begrenzen. Anlieferungen im Zeitbereich nachts sind auszuschließen.
- Im Zeitbereich tags sind die Richtwerte der TA Lärm eingehalten.
- Für die geplante Wohnbebauung ergibt sich an den zu den Straßen hin orientierten Fassaden nach DIN 4109 ein Lärmpegelbereich von bis zu IV. Ab Lärmpegelbereich III ist das dafür erforderliche Schalldämmmaß nachzuweisen. Die damit verbundenen Anforderungen werden bei herkömmlichen Bauweisen oft bereits aus statischen oder Gründen der Energieeinsparung erfüllt.