Stadt **Pfullingen**

Zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Nr. 3 BauGB i.V.m. §6 a BauGB

136. Flächennutzungsplanänderung, Pfullingen

Reutlingen, den 29.11.2018

Zusammenfassende Erklärung nach § 6a BauGB zur 136. Flächennutzungsplanänderung, Pfullingen

Die 136. Flächennutzungsplanänderung - Umwandlung von Fläche für den Gemeinbedarf und Grünfläche in Sonderbaufläche “Einzelhandel und Wohnen“ im Bereich Stuhlsteige/ Jahnstraße in Pfullingen ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 22.09.2017 in Kraft getreten.

Es besteht die Verpflichtung, nach Rechtskraft der Flächennutzungsplanänderung eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zu Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- geprüften Planungsalternativen

zu erstellen.

1. Ziel der Planaufstellung

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.

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.

Die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung macht die Erstellung eines Umweltberichtes nach BauGB erforderlich. Der Umweltbericht für die Flächennutzungsplanänderung entspricht dem Umweltbericht für den Bebauungsplan. Grundlage dafür sind die Erhebungen zur Umweltsituation und die durch die Planung absehbaren Auswirkungen.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Beteiligung

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB wird über alle relevanten Aspekte der Umwelt im Bereich des Plangebiets durch die Umweltprüfungsunterlagen (Umweltbericht) informiert. Die Ergebnisse werden im Verfahren behandelt und eingearbeitet.

Am 14.04.2015 fand im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Scoping-Termin mit Vertretern des Landratsamts Reutlingen, des Regionalverbands Neckar-Alb sowie des Regierungspräsidiums Tübingen statt. Aufgrund regionalplanerischer Bestimmungen (kein „Standort für Einkaufszentren“ an dieser Stelle) gemäß Regionalplan Neckar-Alb 2013 (RV NA 2015) ist der Nachweis zu führen, dass keine Auswirkungen des geplanten Vollsortimenters auf die Nachbarorte zu erwarten sind.

Die Öffentliche Auslegung fand vom 21.11.2016 bis 23.12.2016 statt. Von der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Der **Regionalplan** (ausgefertigt 09.04.2015) stellt einen Bestand an „Siedlungsflächen Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) (N)“ dar. Ein „Standort für Einkaufszentren“ an dieser Stelle ist nicht ausgewiesen.

Mit Aufstellungsbeschluss der Verbandsversammlung der Region Neckar-Alb vom 01.12.2015 sind Ergänzungen des Regionalplans Neckar-Alb 2013 vorgesehen, die dazu führen, dass Einzelhandelsgroßprojekte, die ausschließlich der Grundversorgung dienen, auch außerhalb der Vorranggebiete möglich sind. Voraussetzungen sind insbesondere, dass nachweislich keine Flächen im Vorranggebiet zur Verfügung stehen oder wenn die Standorte zu einer Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung beitragen. Dies wurde im Rahmen zweier Gutachten der IMAKOMM geprüft und im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt:

Durch die IMAKOMM AKADEMIE GMBH wurde im September 2014 eine „Auswirkungsanalyse Ansiedlungsvorhaben Rewe in Pfullingen“ für den geplanten Standort im Plangebiet erstellt. Im Ergebnis wird das Vorhaben befürwortet. Es wird darauf hingewiesen, dass mit der geplanten Ansiedlung das südliche Kernstadtgebiet Pfullingens zunächst für ausreichend versorgt betrachtet wird.

Ein „Konzept Lebensmittelstandort Pfullingen“ wurde durch die IMAKOMM AKADEMIE GMBH im März 2016 erstellt. Dieses dient zum einen als Konzept für die Stadt Pfullingen zur gesamtstädtischen Steuerung und Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels. Zum anderen wird das geplante Vorhaben (Rewe-Markt) im Gesamtkontext der Versorgungslage in Pfullingen bewertet.

3. Beurteilung der Umweltbelange

Die Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft erfolgte im Bebauungsplanverfahren im Rahmen des Grünordnungsplans mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde vom Planungsbüro Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen, ausgearbeitet.

Die Umweltprüfung mit Grünordnungsplan und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Belange der Umwelt	**Art und Weise der Berücksichtigung**
Boden	Erheblicher Eingriff durch Versiegelung von Boden überwiegend mittlerer Wertigkeit: Ausgleichsbedarf erforderlich. Vollständiger Ausgleich durch planinterne (Teilversiegelung, Dachbegrünung) und planexterne Maßnahmen des Ökokontos der Stadt Pfullingen.
Wasserhaushalt	Keine Gewässer und keine Schutzgebiete gegeben. Dachbegrünung ist festgesetzt. Das Oberflächenwasser wird – ggf. nach notwendiger Vorbehandlung – getrennt in den Regenwasserkanal abgeleitet. Die Einleitung in den Vorfluter Eierbach erfolgt gedrosselt.
Klima- und Lufthygiene	Keine Relevanz gegeben. Dachbegrünung und eine gute Eingrünung sind festgesetzt.
Arten- und Biotope, Biologische Vielfalt	Erheblicher Eingriff: Ausgleichsbedarf erforderlich. Die biologische Vielfalt im Plangebiet und Umgebung erscheint unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen nicht gefährdet. Das Plangebiet war überwiegend als Wiese genutzt und von einer Baumreihe umgeben. Planinterne Ausgleichsmaßnahmen sind: Dachbegrünung, Pflanzgebote von Bäumen und Hecken. Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird über planexterne Maßnahmen des Ökokontos der Stadt Pfullingen vollständig ausgeglichen. Artenschutz: Keine relevanten Lebensräume gegeben. Lediglich häufige und Lärm unempfindliche Brutvögel der Siedlungsbereiche können nicht ausgeschlossen werden. Rodungen dürfen deshalb nur außerhalb der Brutzeiten erfolgen.
Orts- und Landschaftsbild	Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich an der Stuhlsteige und hat insgesamt eine Bedeutung. Zur Minderung der Auswirkungen durch die geplante Bebauung sind Dachbegrünung und Pflanzgebote von Bäumen

	und Hecken geplant.
Lärm/Immissionen	Vorbelastungen bestehen durch die Stuhlsteige (L 382), umgebende Bebauung mit Anliegerverkehr (Kita, Kirche, Kindergarten). Ein Schalltechnisches Gutachten wurde erstellt, vgl. BS Ingenieure (2016). Eine Zunahme der Verkehrsbelastung wird durch den geplanten Vollsortimenter verursacht. Vermeidungsmaßnahmen sind: Teilüberdachung der Stellplätze, beschränkte Öffnungszeiten, kein Anlieferverkehr nachts und besondere passive Schallschutzmaßnahmen.
Kultur- und Sachgüter	Keine.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

4. Planungsalternativen

In den Abwägungsvorgang eingestellte Planungsvarianten	
Flächenalternativen	Die Einleitung des Verfahrens erfolgte aufgrund einer konkreten Bauanfrage. Der südliche Bereich von Pfullingen mit über 2.500 Einwohnern ist derzeit mit Gütern des täglichen Bedarfs unterversorgt. 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. Alternativ geeignete Flächen hinsichtlich diesem Zweck stehen nicht zur Verfügung.
Alternativen planerischer Festsetzungsmöglichkeiten	Die Festsetzungen im Bebauungsplan, welche als Grundalge für diese Flächennutzungsplanänderung dienen, wurden durch die Planer, den Gestaltungsbeirat und die Stadtverwaltung einer intensiven sachlichen Prüfung unterzogen. Das Ergebnis strebt nach optimaler Ausnutzung des Gebiets unter Berücksichtigung der Nachbarschaft, Berücksichtigung des aktuellen Bedarfs sowie des schonenden Umgangs mit Natur und Landschaft und des Schutzes der natürlichen Ressourcen.

5. Feststellungsbeschluss

Aufgrund der Möglichkeiten der Vermeidung, Minderung und des Ausgleichs der erheblichen Umweltauswirkungen der Flächennutzungsplanänderung im Plangebiet selbst und auf planexternen Ausgleichsflächen und nach Prüfung der Planungsalternativen im Rahmen der Abwägung wurde die Flächennutzungsplanänderung in seinem festgesetzten Gebietsumgriff von der Verbandsversammlung am 25.04.2017 beschlossen.