Kling Consult GmbH · Burgauer Straße 30 · 86381 Krumbach

per E-Mail als pdf
NBV-Geschäftsstelle Reutlingen-Tübingen
Herrn Ulrich Wurster
Markplatz 22
72764 Reutlingen

20. September 2024
Herr Dipl.-Geogr. Wolpert
peter.wolpert@klingconsult.de
Unser Zeichen: wp-wd
Unsere Projekt-Nr. 9800 05
Durchwahl: -411 · Fax: -409

Planstand Auslegung: Vorentwurf
Frühzeitige Bürgerbeteiligung vom 8. Mai 2017 bis 10. August 2017
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 8. Mai 2017 bis 10. August 2017

Neuaufstellung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen
Beschlussvorschläge zu den Anregungen von Bürgern aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung zu Pfullingen

1 Bürger 1, Schreiben vom 3. Juli 2017/25. Juli 2017

Ich erhebe Einspruch gegen den Plan der Stadt, aus dem Gewann HINTER HOLZ ein Gewerbegebiet zu machen. Noch liegt diese Fläche in der Grünzäsur. Insbesondere geht es mit um den Teil von HINTER HOLZ, das von vier Feldwegen begrenzt wird:

- der erste und zweite Feldweg östlich der B 312 (neu), die von Norden nach Süden verlaufen;
- die beiden Feldwege, die parallel zum Arbach von Westen nach Osten laufen.

Diese Fläche wird im Burweggebiet der Stadt Pfullingen umgangssprachlich als das „AR-BACHTAL-VIERECK“ bezeichnet, begrenzt durch die o. a. Feldwege.

Begründung:

Im Falle der Realisierung der Pfullinger

Beschlussvorschlag:

Auf die Darstellung gewerblicher Bauflächen im Bereich Hinter Holz wird im weiteren Verfahren verzichtet. Ausschlaggebend hierfür ist die Lage in einer Grünzäsur und der daraus resultierende Zielkonflikt mit der Regionalplanung, sowie der Entwicklung des Wohnbauschwerpunktes Galgenrain.

Pläne für dieses Gebiet:

1. Die o. a. Fläche ist das NAHERHOLUNGSGEBIET für die Burgwegsiedlung, die neuen Wohngebiete Arbach 1 und 2.

Der Einzugsbereich für dieses Naherholungsgebiet reicht bis ca. zur Braikestraße und umfasst ca. 3000 Einwohner. Ein Gewerbegebiet dort wird dieses Naherholungsgebiet nahezu vollständig zerstören.

2. Das Arbachtal-Viereck wird vor allem gefahrlos genutzt

- von älteren Personen, auch mit Rollator;
- Müttern mit Kinderwagen und/oder mit Kleinkindern;
- Spaziergänger, die dort ihre Hunde ausführen. (Auch hierfür muss es Platz geben.);
- die Nutzung der Feldwege wäre auch um ein Gewerbegebiet möglich, doch würde das den Erholungscharakter der Fläche ganz erheblich einschränken.

3. Dieses Gebiet würde die Eigenschaft als „Grüne Lunge“ für diesen Stadtteil verlieren.

4. Es gäbe eine weitere Flächenversiegelung: eine Versickerung von Oberflächenwasser wäre nicht mehr möglich, das Wasser würde direkt in den Arbach laufen und die Hochwassergefahr für die neuen Wohnquartiere Arbach 1 und 2, vor allem aber für die Arbachstraße ganz erheblich erhöhen. Schon beim letzten Hochwasser in Pfullingen war die Arbachstraße überflutet, drang in die Garagen und die Gebäude 15, 19 und 23 ein.

5. HINTER HOLZ liegt noch in einer Grünflächenzäsur und bildet – noch – eine Einheit mit dem Gewässerrandstreifen des Arbachs. Kommt das Gewerbegebiet, bleibe nur noch ein schmaler Randstreifen übrig.

6. Die Kaltluftentstehungsgebiete auf den Wiesen und Äckern, die schon jetzt durch die Lärmschutzwälle der B 312 behindert werden, noch stärker behindert.

7. Die Lebensqualität meiner Frau und mir und einer großen Zahl Pfullinger Mitbürger und deren Familien, insbesondere der Kinder, wäre bei Umsetzung der Pfullinger Pläne erheblich beeinträchtigt.

2 Bürger 2, Schreiben vom 10. Juli 2017 und 22. Juli 2017

Schreiben vom 10. Juli 2017

Anbei eine Stellungnahme zum FNP - Entwurf - Ich hatte ja gar nicht vor, mich zum Plan zu äußern, als ich begann, die Unterlagen durch zu sehen. Nachdem ich wegen der Darstellung von „Gemeinbedarf“ bei dem Grundstück, wo ich wohne, dann doch dabei war, hat es mich doch interessiert, zu den anderen im Schreiben an den Nachbarschaftsverband erwähnten Punkten etwas zu sagen.

Immerhin habe ich zu sonstigen eigentlichen Planungsinhalten ja nicht Stellung genommen, wie z. B. zu den Darstellungen der Bauflächen in Pfullingen im Arbachtal.

Ich hoffe jedenfalls, dass Sie mir die „Einmischung“ aus der Pensionärssicht nicht allzu sehr verübeln.

Stellungnahme zum Vorentwurf für die Neuaufstellung des FNP

Die nachfolgende Stellungnahme betrifft folgende Themen:

- Änderung von Nutzungsdarstellungen an der Echaz in Pfullingen (Abb. 1 - 4)
- Ergänzung der Ausführungen zur Regionalstadtbahn in Pfullingen
- Verbesserung der Zeichnungstechnik (Abb. 5)

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Darstellung bestehender Flächennutzungen wurde in Abstimmung mit der Stadtverwaltung durchgeführt.

Außerdem muss die öffentliche Zugänglichkeit zu den Planunterlagen wesentlich verbessert werden. Das Herunterladen der übergroßen Anzahl von Dokumenten aus dem Internet ist eine unzumutbare Tortur. Das beginnt damit, dass man erst mal eine zusätzliche App installieren muss, um überhaupt etwas zu erhalten. Dann muss man in zeitaufwändigem Tempo bzw. Nichttempo alles öffnen, damit man erst mal nachsehen und beurteilen kann, was man sehen möchte. Danach hat man immer noch keine Gesamtübersicht über den Planungsraum, man muss anfangen, die Zeichnungen zusammenzusetzen. Zu allem Überfluss braucht man dann noch vier Druckseiten, um die Zeichenklärung in lesbarer Form zu erhalten. Es ist schon sehr enttäuschend, dass es z. B. keinen gedruckten Plan 1 : 25 000 gibt, wie in den vergangenen 40 Jahren. (Ein Blatt 60 cm breit, 100 cm hoch mit Westteil und Ostteil auf Vorder- und Rückseite und vollständiger Legende auf beiden Seiten). Der Aufwand dafür müsste bei dem insgesamt immensen Auftragsvolumen doch irgendwie zu tragen sein.	Beschlussvorschlag: Die Veröffentlichung der Planunterlagen des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte durch die NBV-Geschäftsstelle. Aufgrund der Vielzahl von Unterlagen wurde als Veröffentlichungsmedium die Homepage des NBV gewählt. Die Verbesserungsvorschläge werden zur Kenntnis genommen. Inwieweit darauf eingegangen werden kann, unterliegt der Entscheidung der NBV-Geschäftsstelle. Im Übrigen wurden alle Unterlagen in den Mitgliedskommunen des Nachbarschaftsverbands öffentlich ausgelegt.
Änderung von Nutzungsdarstellungen an der Echaz in Pfullingen (Abb. 1 - 4, Seite 2) Die Änderungsvorschläge sind im Text zu Abb. 3 beschrieben und begründet. Im Sinne einer logischen Stimmigkeit des FNP 2017 wird angeregt, auch an anderen Stellen die Zuordnung der Grünflächen usw. zu der im Baugesetzbuch eindeutig vorgesehen Nutzungsart („Grünflächen“ und nicht „Gemeinbedarf“) zu überprüfen.	Beschlussvorschlag: Zustimmung zur Änderung der Planzeichnung entsprechend dem Vorschlag, keine Anrechnung! Weitere Anpassungen erfolgen nicht.

Ergänzung der Ausführungen zur Regionalstadtbahn in Pfullingen

Der Vorentwurf enthält für Pfullingen zwei Strecken:

- „geplante Trassenführung Regionalstadtbahn“
- „geplante Trassenführung Regionalstadtbahn, nicht in der Standardisierten Bewertung enthalten“ (östliche Linie, fast komplett auf der ehem. Bundesbahntrasse).

Der Grund für den Pfullinger Änderungswunsch ist in der Begründung nicht ersichtlich, er sollte dort aufgeführt werden. Die von der Pfullinger Verwaltung mündlich erhaltene Begründung erscheint plausibel, da die Führung der Stadtbahn mit den langen Haltestellen durch die engen Straßen der Pfullinger Altstadt mit erheblichem innerörtlichen Verteilungs- und mit viel Erschließungsverkehr Störungen auch für den Stadtbahnbetrieb bedeuten würde.

Außerdem zeigt der ÖPNV-Plan Pfullingen, dass die östliche Linie voll auf der alten Bahntrasse auch keineswegs am Rand des Siedlungsgebietes verläuft.

Allerdings bedarf diese Stadtbahnplanung einer sehr sorgfältigen Abstimmung mit den zukünftigen Buslinien. Es ist ja wohl nicht denkbar, dass zusätzlich zu einer Stadtbahn durch Pfullingen die RSV-Busse wie zurzeit noch weiterhin durch die Reutlinger Albstraße bis zur zentralen Haltestelle RT-Stadtmitte geführt werden können.

Im FNP 2017 sollte außerdem - zumindest verbal, besser auch zeichnerisch - auf die Frage eingegangen werden, wo der Haupt-Umsteigeverkehr von den Pfullinger Bussen in die Stadtbahn denkbar ist. Solche neuen Plätze brauchen schließlich Platz und der

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung des FNP werden die Auswahlgründe für die alternative Trassenführung der Regionalstadtbahn im Bereich Pfullingen erläutert. Weiterführende Aussagen im Hinblick auf eine Vernetzung von Buslinien und Regionalstadtbahn sind aktuell nicht möglich, nachdem es sich bei der Regionalstadtbahn zwar um ein Ziel der Regionalplanung handelt, die parzellenscharfe Trassenführung aber noch nicht festgelegt worden ist. Dies ist nachfolgenden Planungsverfahren vorbehalten.

Da derzeit die Planungen für den Radverkehr und auch für die Regionalstadtbahn durch das LRA betrieben werden und derzeit noch nicht zum Abschluss gekommen sind, wurde vom Gemeinderat der Stadt Pfullingen die mögliche Trassenführung noch nicht festgelegt. Bei der Beurteilung der Trassen ist von besonderem Interesse, dass die Beeinträchtigungen und die vorhandenen gewachsenen Strukturen im Stadtgebiet Berücksichtigung finden. Daher wird sich der Gemeinderat erst nach Abschluss der Untersuchungen des LRA mit dem Thema befassen können und eine Trassenführung favorisieren.

FNP als vorbereitender Bauleitplan kann dafür auch längerfristig Vorsorge schaffen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen zur Verbesserung des graphischen Erscheinungsbildes des FNP werden zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob durch Veränderung der Farbdarstellungen bzw. einzelner Planzeichen die Lesbarkeit insgesamt verbessert werden kann. Hingewiesen wird jedoch darauf, dass für die Erstellung des FNP die gemäß Planzeichenverordnung vorgegebenen Farbwerte herangezogen wurden. Je nach verwendetem Drucker können sich Farbdarstellungen im Ausdruck wesentlich von den tatsächlich verwendeten Farbwerten unterscheiden.

Zeichnungstechnik usw.

Das graphische Erscheinungsbild des Hauptblattes („Flächennutzungsplan“) ist unbefriedigend. Abb. 5 zeigt einige Verbesserungsmöglichkeiten:

- Die Flächen rund um das Verbandsgebiet dürfen nicht weiß sein, der Nachbarschaftsverband ist keine Insel. Im Landschaftsplan ist diese Forderung bereits erfüllt. Im Beispiel ist der schwarze Hintergrund der Karte „Relief“ aus dem Landschaftsplan in Dunkelgrau angefügt.

- Die Sonderbauflächendarstellung ist insoweit graphisch irreführend, als die Farbe insbesondere in der Plankopie 1 : 25 000, wie bei der Auslegung in den Schaukästen verwendet, viel zu ähnlich dem Mischgebiet erscheint, wodurch der Eindruck von viel weiter ausgedehnten „Bauflächen“ entsteht. Sonderbauflächen „Gartenhausgebiet“ gehören zwar formalrechtlich zu den Bauflächen, in ihren Auswirkungen auf die Freifläche sind sie jedoch von anderem Charakter. Im Beispiel ist einfach der orange Streifen weiß gelassen.

- Die grüne Farbe für die Flächen für die Landwirtschaft ist viel zu aufdringlich und zu ähnlich der Farbe der Grünflächen. Sie sollte wesentlich heller sein oder besser ganz entfallen, wie im Beispiel gezeigt. - Auch die Waldflächen könnten etwas heller werden, wobei auf genügend Unterschied zu den Grünflächen zu achten ist.

- Die Planzeichen für Gemeinbedarf, Grünflächen usw. sowie für die nachrichtliche Übernahme des Denkmalschutzes sollten statt des weißen Hintergrundes

die Planindetails in den zugehörigen Farben zeigen (in Abb. 3 sind an der Echaz in Pfullingen einige Beispiele dafür gezeigt.) Die Übersichtlichkeit eines solchen Gebietes wie die Pfullinger Altstadt würde dadurch wesentlich verbessert. Außerdem gibt es dadurch die Chance, auch den Kartenhintergrund (Straßenbegrenzungen, Gebäudeumrisse) richtig zu erkennen.

- Die Hauptverkehrsstraßen und noch weniger die stark befahrenen Erschließungsstraßen fallen in de Planzeichnung nicht in dem Maße auf, wie sie das Stadtbild und der Aufenthaltsqualität beeinträchtigen. Das ist beim rechtswirksamen zurzeit geltenden FNP mit den die Straßenflächen begleitenden schwarzen Begrenzungen besser erreicht.

Schreiben vom 22. Juli 2017

Die 1. Stellungnahme vom 22.07.2017 betraf folgende Themen:

- Änderung von Nutzungsdarstellungen an der Echaz in Pfullingen (Abb. 1 - 4)
- Ergänzung der Ausführungen zur Regionalstadtbahn in Pfullingen
- Verbesserung der Zeichnungstechnik (Abb. 5).

Diese Stellungnahme ist vom Nachbarschaftsverband - außer mit einer Eingangsbestätigung noch nicht beantwortet worden.

Die hiermit vorgelegte 2. Stellungnahme betrifft:

- Flächennutzungsplanung in Pfullingen im Arbachtal.

Darstellungen und deren Begründungen im Vorentwurf 2017

Der Vorentwurf enthält im Arbachtal die un-

Beschlussvorschlag:

Das Entwicklungsflächenkonzept für Pfullingen wurden zwischenzeitlich überarbeitet, die Fläche Hinter Holz wird unter anderem wegen der Lage in einer Grünzäsur nicht weiterverfolgt. An der Fläche Galgenrain wird mit geändertem Umgriff festgehalten. Diese Fläche ist der künftige Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung in Pfullingen. Die Teilfläche Süd des Arbach-Quartiers wird entsprechend dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf für die Gesamtentwicklung in diesem Bereich entwickelt. Die Flächenbeschreibungen werden im weiteren Verfahren um zwischenzeitlich vorliegende weitere Informationen ergänzt.

Galgenrain: Sehr gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz, dadurch kaum Belastung für den vorhandenen Siedlungsbereich.

Arbach-Quartier Teil Süd: Durch die vorhandene Burgwegsiedlung, des nördlich angrenzenden Gewerbegebiets Arbach ob der Straße und der B 312 bildet das Arbach-Quartier einen schlüssigen Siedlungsab-

ten in farbigen Abbildungen gezeigten Bauflächen

Wohnbaufläche Galgenrain	21,0 ha
Wohnbaufläche Arbachquartier II	2,0 ha
Gewerbliche Baufläche Hinter Holz	7,7 ha

Die Begründung zum FNP Vorentwurf 2017 enthält unter Nr. 6.2.3.3 ab S. 77 zu den Flächen die nachstehenden Aussagen, die sich nicht zur Begründung der Ausweisungen von bisherigen Freiflächen als Bauflächen eignen (alle Zitate aus der Begründung unter 6.2.3.3 Pfullingen, ab S. 44):

zu Galgenrain:

Zitat „Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Schutzbezogen sind hohe Umweltauswirkungen im Hinblick auf die Beeinträchtigung eines Kaltluftabflusses und im Zusammenhang mit einer verkehrsbedingten Immissionsbelastung zu erwarten."

zu Arbachquartier II:

Zitat „...Die aktuelle Nutzung besteht aus ... einem Spiel- und Sportplatz Durch eine Siedlungsflächenerweiterung in diesem Bereich wird ... ein kompaktes Siedlungsgefüge erreicht"

zu Hinter Holz

Zitate: „Die Fläche ... soll zusammen mit den auf Eninger Seite bereits vorhandenen gewerblichen Bauflächen der Entwicklung eines großflächigen Gewerbegebiets dienen. ..."

„Die Fläche führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit."

„Die Fläche liegt weitestgehend innerhalb eines Vorranggebietes Grünzäsur. Mit dieser Grünzäsur soll eine Trennung der Siedlungsflächen von Pfullingen und Eningen erfolgen.

schluss. Neben der Entwicklung des Siedlungsbereichs ist auch die Gestaltung des Auenbereichs beabsichtigt. Durch die Entwicklung des Arbach-Quartiers Süd wird die Realisierung von dringend benötigtem Wohnraum verfolgt, darüber hinaus wird die vorhandene Infrastruktur (Grundschule und Kindergarten) gestärkt.

Nachdem die im rechtswirksamen FNP dargestellte Fläche "Galgenrain" am nördlichen Rand verkleinert wurde, bleibt trotz des neu geplanten Gewerbegebietes ein ausreichend breiter Landschaftsraum als Grünzäsur erhalten“

Abwägung der Belange im Vorentwurf 2017

Die vorstehenden Begründungstexte sind in mehrerer Hinsicht nicht stichhaltig.

- In zwei Fällen wird die zu erreichende Zusammenfügung von Bauflächen als besonderer Vorteil gepriesen, während es insbesondere bei Wohnbauflächen darauf ankommt, möglichst viele attraktive Randlagen zu schaffen. Ein "kompaktes Siedlungsgefüge" (Arbachquartier II) hat keinen städtebaulichen Vorteil. Das Gleiche gilt für die Fortsetzung der beidseitigen Begleitung des Arbachs durch Bauflächen mit dem Gewerbegebiet "Hinter Holz". Wobei die Gemeinbedarfsflächen südlich des Arbachs auf Eninger Markung ohnehin einen anderen, die Landschaft und den Grünraum etwas geringer störenden Charakter haben als die in der Begründung genannten Gewerbeflächen.

- Besonders unverständlich ist der Umgang mit den Vorrangflächen des Regionalplans (“Grünzäsur“ und „Regionaler Grünzug“): Die Verfasser des FNP Vorentwurfs berufen sich darauf, dass ja der gültige FNP (von 1979) hier auch schon eine enge Nachbarschaft von zwei Bauflächen enthalten habe (s. Bild links auf S. 1). Dabei wird aber verkannt, dass die damals vorgesehene Freifläche mit der Feldwegunterführung unter der Bundesstraße und der großen Spiel- und Sportplatzfläche mit der Verbindung zum Arbach sowie in die bestehende Burgwegsiedlung den Namen „Grünzug“ noch weit besser verdient hat, als das Angebot der Planung im Vorentwurf 2017. - Im Übrigen erkennt man aus den Abgrenzungen der beiden Vorrangflächen und

der Planzeichnung von 1979 unschwer, dass der nach 1979 erstmalig fertiggestellte Regionalplan seiner Zeit auf den schon gültigen Flächennutzungsplan Rücksicht genommen hat. Anders wäre die bizarre Form der Abgrenzung nicht zu erklären. Dazu kommt noch die triviale Feststellung, dass der Kaltluftabfluss im am tiefsten gelegenen Teil der Erdoberfläche am besten funktioniert, und die am tiefsten gelegene Fläche ist nun einmal direkt am Arbach.

Die sehr umfangreichen Feststellungen im Umweltbericht und im Landschaftsplan, die vom Büro Kling für die Neuaufstellung des FNP vorgelegt wurden, haben offenbar außer den hier zitierten Texten keine weitere Berücksichtigung bei der Planabfassung gefunden. Die vorgelegten Unterlagen reichen für eine gesetzeskonforme Abwägung nicht aus.

Bedarfsermittlung für neu auszuweisende Wohnbauflächen

Die Bedarfsermittlung für die Bauflächen ist in der Begründung ab S. 44 enthalten. Für die Wohnbauflächen wurde nach einer Methode des Statistischen Landesamtes ein Bedarf an neuen Wohnbauflächen von 24,0 ha ermittelt, was eine Verminderung der im rechtsgültigen FNP z. Zt. ausgewiesenen noch freien Fläche um 8,1 % bedeuten würde. Tatsächlich ist aber im vorliegenden Flächennutzungsplanvorentwurf von 2017 für Pfullingen ein "Bedarf" von 28 ha Wohnbaufläche + 2 ha gemischte Baufläche zu Grunde gelegt worden. Die Erhöhung wurde damit begründet, dass schon absehbar sei, dass der Zuzug nach Pfullingen höher ausfallen würde, als in den Prognosen angenommen. So wurde auch hier bei der Entwurfsformulierung, wie bei den einzelnen Bauflächen nicht konsequent nach den eigenen Vorgaben gearbeitet. Es fehlt eine stichhaltige Begründung für die Abweichung von den zuvor aufgestellten Grundsätzen.

Beschlussvorschlag:

Die Bedarfsermittlung für Flächen für Wohnen basiert auf der Bevölkerungsprognose 2008. Neuere Bevölkerungsprognosen sowie die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung zeigen deutlich stärkere Einwohnerzuwächse. Dementsprechend ist ein höherer Bedarf an Fläche für Wohnen als ursprünglich abgestimmt absehbar. Das Wohnbauflächenpotential für den Nachbarschaftsverband ist mit dem Regierungspräsidium abgestimmt. Der Sachverhalt ist in der Begründung erläutert. Die Entwicklungsflächen Wohnen im Entwurf des FNP haben eine Gesamtgröße von 28,9 ha und übersteigen weiterhin den für Pfullingen festgelegten Bedarf. Die Abstimmung hierzu erfolgt im Rahmen der förmlichen Beteiligung. Es wird darauf hingewiesen, dass bezogen auf das Gesamtgebiet des NBV der ermittelte Zielwert von 244 ha für Flächen für Wohnen nicht überschritten wird.

Berücksichtigung neuer Erkenntnisse bei der weiteren Planung

Seit der Vorstellung des Vorentwurfs und der ersten Beteiligung der Öffentlichkeit sind über zwei Jahre vergangen, ohne dass z. B. eine Reaktion auf die eingegangenen Anregungen der Bürger erfolgt wäre.

Aus diesem Grund ist es offenbar auch möglich, die weitere Planung und Beschlussfassung usw. aufzuschieben, bis zurzeit anlaufende Untersuchungen abgeschlossen sind. So beginnt z. B. das Verbandsmitglied Pfullingen gerade im Rahmen des Klimamanagements mit dem Auftrag für ein umfangreiches Gutachten in Zusammenarbeit mit der Klimaschutzagentur des Landkreises Reutlingen für einheitliche Planungsgrundlagen in der ganzen Stadt bei der Bauleitplanung. Nach den Angaben bei der Vorstellung des Vorhabens am 4.07.2017 werden wegen der erforderlichen umfangreichen Messungen in der ganzen Stadt erst frühestens zum Jahresende 2020 verwertbare Ergebnisse vorliegen. (Reutlinger Generalanzeiger v. 6.07.2017)

Diese Ergebnisse müssen in die Flächennutzungsplanung einfließen, bevor an der Planung weitergearbeitet wird.

Wenn das nicht geschähe, würde der oben aufgezeigte Fehler mit der fehlenden Würdigung der Ergebnisse von Landschaftsplanung und Umweltbericht ein zweites Mal passieren. Es ist damit zu rechnen, dass auch in anderen Teilen des Pfullinger Stadtgebietes bei dem Gutachten wichtige, bisher nicht berücksichtigte Planungsgrundlagen für den FNP bekannt werden.

Beschlussvorschlag:

Seit der frühzeitigen Beteiligung wurden diverse Gutachten und Untersuchungen erstellt, deren Ergebnisse in das weitere FNP-Aufstellungsverfahren einfließen werden. Im NBV sind außer Pfullingen noch sieben weitere Kommunen vertreten. Der Zeitplan für das Verfahren zur Neuaufstellung des FNP wird in den NBV-Entscheidungsgremien einvernehmlich abgestimmt. Eine gesamtstädtische Klimaanalyse liegt allerdings zwischenzeitlich vor, Ergebnisse sind in die Anpassung des Entwicklungsflächenkonzepts eingeflossen. Unabhängig davon liegen auch für einzelne Entwicklungsflächen in Pfullingen bereits Klimagutachten vor, die in weiteren Verfahren Berücksichtigung finden.

Forderungen für die weitere Arbeit an der Flächennutzungsplanung für Pfullingen

- Um Abwägungsfehler zu vermeiden, müssen die Widersprüche zwischen den unvollständigen Begründungstexten und den zu Beginn aufgestellten Grundsätzen

Beschlussvorschlag:

Die frühzeitige Beteiligung im Rahmen des Vorentwurfes dient gemäß BauGB auch dem Umwelt-Scoping. Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen werden,

beseitigt werden.

- Die neuesten Ergebnisse von gerade begonnenen Untersuchungen für Planungsgrundlagen müssen in die Planung einfließen. Dafür muss eine ausreichende Zeitspanne im Planungsverfahren vorgesehen werden.

Die Absicht, in Pfullingen neue Bauflächen in der hier beabsichtigten Größenordnung (30 ha) darzustellen, muss viel sorgfältiger mit den dagegen stehenden Belangen abgewogen werden.

soweit erforderlich bzw. relevant im weiteren Verfahren berücksichtigt. Das Entwicklungsflächenkonzept des NBV wurde im Ergebnis bei einer Vielzahl von Flächen bereits angepasst. Inwieweit laufende Untersuchungen/Gutachten abgewartet werden können, ist von der Zeitplanung des Gesamtprojektes abhängig.

Die Stadt Pfullingen hat aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen die Siedlungsflächenentwicklung umfassend, insbesondere im Hinblick auf die Verträglichkeit und auch der Erforderlichkeit der Daseinsvorsorge, überprüft. Dabei wurden Flächenausweisungen angepasst bzw. gestrichen. Das nun vorliegende Siedlungsflächenentwicklungskonzept zeigt, dass die Stadt Pfullingen, wie auch schon in den zurückliegenden Jahren, ressourcenschonend die Siedlungsentwicklung betreiben wird.

3 Bürger 3, Schreiben vom 2. Juli und 9. Juli 2017 (2 Schreiben)

Schreiben vom 2. Juli 2017

Hiermit erhebe ich als Eigentümer und Bewohner einer Wohnung der Wohnungseigentümergemeinschaft, Arbachstraße 15 - 19 - 13, Pfullingen, sowie als Verwaltungsbeirat denselben Einspruch gegen den Antrag der Stadt Pfullingen.

Begründung: Die Ableitung des Oberflächenwassers für die einzelnen Gebiete „Galgenrain I-III“ sowie „Hinter Holz“ wird einzig im Umweltgutachten und dort mit dem undifferenzierten wiederholten Hinweis behandelt: „Die Ableitung des Oberflächenwassers kann über bestehende Gräben und Verdolungen in den Arbach erfolgen. Hierzu sind wasserrechtliche Vorgaben zu beachten, unter anderem eine mögliche Regenwasserrückhaltung.“

Die Bewohner und Eigentümer sehen in der Umsetzung des Flächennutzungsplanentwurfs eine erhebliche Erhöhung des Hochwasserrisikos für unsere Anlage.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen im Zusammenhang mit einem eingetretenen Hochwasserereignis im Bereich der Wohnungseigentümergemeinschaft Arbachstraße 15 – 19 – 13 sowie die Aussagen zu einer befürchteten Verschärfung des Oberflächenabflusses im Arbach durch neue Baugebiete werden zur Kenntnis genommen.

Bei einem Flächennutzungsplan handelt es sich um einen vorbereitenden Bauleitplan, in dem für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt wird. Der Flächennutzungsplan hat damit die Aufgabe, eine bauliche Nutzung vorzubereiten. Eine Detailplanung der angestrebten baulichen Nutzung erfolgt zwingend durch die nachgeordnete verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne). In der verbindlichen Bauleitplanung sind neben der

Sie erwarten eine sorgfältige differenzierte und nachvollziehbare Bewertung des Hochwasserrisikos sowie eine glaubwürdige Aussage über Art und Umfang des Restrisikos, auf das sie sich einzustellen haben.

Im Nachfolgenden werden ihre Beobachtungen, Einschätzungen und Befürchtungen erläutert.

Die Sorge der Bewohner und Eigentümer ist groß

Am 24. Juni 2016 wurde unsere Anlage zum ersten Mal seit ihrer Errichtung (1964) großflächig überflutet. Trotz sofortiger Maßnahmen einzelner Hausbewohner konnte nicht verhindert werden, dass Wasser in die Wohngebäude und in die Garagen eindrang. Die Wohngebäude konnten bis über eine Stunde lang weder verlassen noch betreten werden; die ca. 250 Bewohner konnten keine Hilfe von der Feuerwehr erhalten und blieben auf sich selbst angewiesen.

Ein umfassender Bericht wurde bei der Stadt Pfullingen zusammen mit der Einladung zu einem Ortstermin eingereicht. Ein Treffen hat dann am 17. November 2016 statt gefunden, mit dem Ziel:

- sich zu vergewissern, dass unsere Lage von den zuständigen Behörden richtig eingeschätzt wird und angemessen beachtet wird

- wirksame Schutzmaßnahmen zu erörtern

Anwesend waren Frau Dr. Dohmann und Frau Gilles, Landratsamt Reutlingen (LRA) Herr Oehrle, Stadtbauamt Pfullingen (BA), Herr Reusch, Sachgebiet Tiefbau (TB), Herr Pudelko, Bauhof (BH), Herr Haas, InfraConsult (Ie), sowie unsere Verwalterin Frau Steinhilber, Hausverwaltungs GmbH, und Mitglieder des Verwaltungsbeirats. Ein Bericht wurde am 1. Dezember 2016 erstellt.

Art und dem Maß der baulichen Nutzung (z. B. Dichte der Bebauung) auch Aspekte wie Grünordnung, Naturschutz, Verkehrserschließung sowie Ver- und Entsorgung zu regeln. Letzterer Aspekt umfasst u. a. den Umgang mit Niederschlagswasser. Heutiger Standard ist, sofern die Untergrundverhältnisse dies ermöglichen, eine Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort auf den jeweiligen Baugrundstücken. Eine Prüfung der Versickerbarkeit erfolgt in der Regel im Rahmen eines Baugrundgutachtens. Sofern eine Versickerung nicht möglich ist, können im Bebauungsplan auch Regelungen zum Rückhalt in Zisternen und verzögertem Abfluss getroffen werden.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes als vorbereitenden Bauleitplan wurden die vorliegenden wasserwirtschaftlichen Aussagen im Hinblick auf eine Überschwemmungsgefährdung berücksichtigt. Entlang des Arbachs ist kein amtliches Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Der auf Ebene des FNP relevante Aspekt „Neues Baugebiet im Überschwemmungsbereich“ ist somit nicht gegeben. In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass die gewerbliche Baufläche Hinter Holz nicht mehr weiterverfolgt wird und insofern der Bereich direkt großflächig angrenzend an den Arbach von einer Bebauung freigehalten wird.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ergeben sich keine wasserwirtschaftlichen Belange, die eine Bebauung im Bereich Galgenrain im Zusammenhang mit der Wasserführung des Arbachs als nicht zulässig erscheinen lassen. Regelungen zum Hochwasserschutz des betroffenen Anwesens übersteigen zudem den Regelungsinhalt der vorbereitenden Bauleitplanung.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Arbach-Quartier Teil Nord wurde ein Gutachten „Abschätzung der Auswirkungen der Einleitungen aus der geplanten Neubebauung Arbach-Quartier Süd auf die Wasserspiegellagen in Arbach und Echaz“ (Juli 2018) erstellt. Innerhalb dieses Gutachtens

Der Bericht schließt mit: „Am Ende der Begehung wurde die Befürchtung geäußert, dass eine weitere Versiegelung der Landschaft zu noch höheren Hochwassern führt. Die Stadt, wie aber auch das Landratsamt versichern, dass heutzutage für neue Baulanderschließungen ganz andere Vorgaben und Entwässerungskonzepte gelten. Diese zielen darauf ab, dass nicht mehr Wasser dem Arbach zufließt als im unbebauten Zustand und so das natürliche Abflussregime gewahrt bleibt“.

Nun ist der Flächennutzungsplanentwurf öffentlich und viele von uns:

- wundern sich, dass die Talfläche, die sie oft als „Wasserauffangfläche“ erlebt haben, nun bebaut werden soll und das ganze Oberflächenwasser in den Arbach eingeleitet werden soll

- nehmen zu ersten Mal wahr, dass das Wasser aus den geplanten Wohngebieten ebenfalls in den Arbach eingeleitet werden soll

Für die Bewohner und Eigentümer unserer Anlage ist es eine neue Situation und so befürchten sie, dass die Umsetzung des Flächennutzungsplanentwurfs das Hochwasserrisiko so erhöht, dass ein solches Ereignis kein Jahrhundertereignis bleibt, sondern immer wieder eintritt.

Ich beobachte, wie der Arbach immer voller wird

Von 1975 bis 2002 bin ich täglich nach Eningen mit dem Fahrrad zur Arbeit gefahren. Bis die Gleise abgebaut wurden und die Arbachstraße an den Feldweg angebunden wurde, führte mein Weg unter der Eisenbahnbrücke hindurch, die unmittelbar an unser Grundstück angrenzt. Gelegentlich - meistens zur Schneeschmelze, jedoch nicht jedes Jahr - war der Weg unterhalb der Brocke überflutet: das Wasser erreichte die erste Stufe (blaue Linie auf dem nachfolgenden Bild).

wird zum Ausdruck gebracht, dass eine Bebauung, sowohl des nördlichen Teils wie auch des südlichen Teils des Arbach-Quartiers möglich ist.

In den letzten Jahren beobachte ich – wie andere Nachbarn auch -, wie das Wasser bei jedem andauernden oder heftigeren Regen stark ansteigt (nicht selten bis zur gelben Linie auf dem Bild) - in etwa nur 20 bis 30cm unterhalb der Überflutungsgrenze (rote Linie). So vermute ich, dass auch bei einem weit weniger starken Unwetter als am 24. Juni 2016 unser Grundstück überflutet werden könnte.

Auch wenn diese Beobachtungen subjektiv sind, wird die Entwicklung des Wasserstands von einigen Bewohnern unserer Anlage ähnlich wahrgenommen und muss deshalb ernst genommen werden. Viele können sich nicht vorstellen, dass die Ursache allein auf den Klimawandel zurückzuführen ist. Im Gegenteil wird ein Zusammenhang mit der Bebauung des Arbachtals gesehen. So befürchten viele, dass diese Entwicklung sich fortsetzen wird: auf Eninger Markung wird nach der Sportanlage nun das gemeinsame Sportvereinszentrum mit weiteren Parkplätzen gebaut und im nun vorliegenden Flächennutzungsplanentwurf von Pfullingen ist vorgesehen, dass das gesamte Oberflächenwasser in den Arbach oberhalb unseres Grundstücks abgeleitet wird.

Fazit: die Aussage „heutzutage für neue Baulanderschließungen ganz andere Vorgaben und Entwässerungskonzepte gelten“ verunsichert noch mehr:

- Die Bebauungen, die wir als Ursache für den gelegentlichen Pegelanstieg des Arbachs verdächtigen, sind alle in den letzten 10 - 15 Jahren entstanden. Haben sich die Konzepte in dieser kurzen Zeit so grundlegend verändert?

Es ist für uns nicht vorstellbar, dass die Wassermengen, die auf die Flächen „Galgenrain I-III“ und „Hinter Holz“ anfallen, mit vertretbarem Aufwand an Geld und Fläche so gut beherrscht werden können. Hierfür fehlen nachvollziehbare Nachweise.

Hochwasserrisikomanagement

Das Land Baden-Württemberg stellt sehr wertvolle Information über das Hochwasserrisiko bereit. Diese Informationen erlauben im groben Ganzen eine gute bis sehr gute Einschätzung des Hochwasserrisikos: die Stellen, an denen das Wasser in unser Grundstück eingedrungen ist, sind z.B. genau identifiziert. Es ist aber offensichtlich, dass die verwendeten Modelle überfordert sein können, wenn es um eine genaue Aussage über eine ganz bestimmte Stelle geht.

Vor der kurzen Garagenzeile am östlichen Ende unseres Grundstücks wird nur bei HQ_{EXTREM} mit Überflutung gerechnet, und dann mit ca. 10 cm. Am 24. Juni floss ein reißender Bach vor den Garagen und transportierte dicke Äste (siehe Bild rechts oben - das Bild wurde etwa in die Pfeilrichtung aufgenommen). Am nächsten Tag wurden alle Garagen gereinigt: eine zentimeterdicke Schlammschicht auf dem Boden und Schlammspuren bis in Höhe von ca. 50 cm an den Innenwänden.

Vor dem Haus Nr. 19 stand das Wasser über eine Stunde lang bis zu 50 cm hoch, obwohl die Karte auf kein Hochwasserrisiko hinweist. Bewohner konnten das Haus weder betreten noch verlassen: erst nachdem das Wasser sich weitestgehend zurückgezogen hatte und der Druck gegen die Haustür abgebaut war, konnte die Tür geöffnet werden.

Laut Risikokarte besteht vor der langen Garagenzeile keine Hochwassergefahr, auch nicht bei HQ_{EXTREM}. Jedoch wurden die diese Garagen im salben Umfang überflutet wie die zuvor erwähnten Garagen.

Diese Abweichungen sind möglicherweise an die Anhäufung von örtlichen Singularitäten am östlichen Ende unseres Grundstücks:

1. die ehemalige Eisenbahnbrücke bewirkt bei hohem Wasseraufkommen einen Rückstau. der aufgrund des sich aufbauenden

Überdrucks zu einer Beschleunigung des Wassers in Richtung unseres Grundstücks führt.

2. gleich nach der Brücke kommt ein scharfer Rechtsbogen; bei hoher Wassergeschwindigkeit wird Wasser gegen das Ufer hoch gedrückt.

3. dieser Effekt wird verstärkt durch die Einleitung von Wasser über 2 Leitungen unmittelbar nach der Kurve. Augenzeugen berichten, dass beim Unwetter vom 24. Juni 2016 Wasser im großen Bogen aus den Leitungen herausschoss, und wir vermuten, dass dieser Strom einen Rückstaueffekt erwirkt hat.

Fazit:

- so gut die Modelle sind, reichen sie nicht aus, um über angemessene Maßnahmen zu entscheiden. Zusätzliche Betrachtungen, die die Besonderheiten der jeweiligen Stellen berücksichtigen, wären notwendig.

- Vorschriften basieren auf solchen Modellen, müssen möglichst alle Fälle abdecken und trotzdem anwendbar bleiben. Deshalb können sie von ihrer Natur her unmöglich alle Besonderheiten berücksichtigen. So gut sie auch sein mögen, kann ihre formale Einhaltung allein noch keine Garantie für die angestrebte Wirkung sein.

- Wir beobachten, dass sich oft die Vorgaben auf die Einhaltung von Vorschriften beschränken. Die wenigen Fälle, in denen die Vorschriften kritischer betrachten werden. sind diejenigen, bei denen diese Vorschriften die Umsetzung von Vorhaben behindern und Wege gesucht werden, ihre Anwendbarkeit zu vermeiden.

- Wenn wir überzeugt werden sollen, dass die Aussage „heutzutage für neue Baulanderschließungen ganz' andere Vorgaben und Entwässerungskonzepte gelten“

tatsächlich gilt, müssen wir glauben können, dass

1. alle diese Vorgaben und Konzepte angewandt werden

2. deren Umsetzung kontrolliert wird

3. deren Wirksamkeit überprüft und dokumentiert wird

Hochwasserschutzmaßnahmen

Am Schluss des vorhin erwähnten Berichts werden noch folgende Punkte aufgeführt:

„Im Hinblick auf die allgemeine HW-Gefährdungslage der Stadt Pfullingen, das Schadenspotential und Möglichkeiten des Objektschutzes kann die Stadt Pfullingen kein gesondertes Hochwasserkonzept für diesen Bereich entwickeln, empfiehlt jedoch der ETG ein solches HW-Schutzkonzept selbst zu beauftragen."

Der erste Teil der Aussage bedarf der Erklärung, warum sie es nicht kann. Gilt diese Aussage auch, wenn die Stadt eine Planung entwickelt, die die HW-Gefährdungslage potentiell verändert? Ist es glaubwürdig, wenn einerseits argumentiert wird „ganz andere Vorgaben und Entwässerungskonzepte gelten. Diese zielen darauf ab, dass nicht mehr Wasser dem Arbach zufließt als im unbebauten Zustand und so das natürliche Abflussregime gewahrt bleibt." und andererseits die Stadt „kein gesondertes Hochwasserkonzept für diesen Bereich entwickeln" kann: Gehört es nicht zu den Aufgaben der Planer, sicher zu stellen, dass die Vorgaben und Konzepte zum angestrebten Ziel führen? Oder bestätigt diese Aussage meine Befürchtung, dass die Stadtplaner sich darauf beschränken, die Vorschriften unreflektiert umzusetzen?

Im zweiten Teil wird empfohlen, selbst - sprich auch auf eigene Kosten - ein HW-Schutzkonzept zu beauftragen. Wenn aber „ganz andere Vorgaben und Entwässerungskonzepte gelten. Diese zielen darauf ab,

dass nicht mehr Wasser dem Arbach zufließt als im unbebauten Zustand und so das natürliche Abflussregime gewahrt bleibt.“ ... und diese tatsächlich wirken, dann dürfte sich das“ natürliche Abflussregime“ nicht verändern, so dass kein „gesondertes Hochwasserkonzept“ notwendig wäre. Will ETG nur Umsatz generieren? Oder zweifelt der Fachmann, ob die „ganz andere Vorgaben und Entwässerungskonzepte“ ausreichen, um das angestrebte Ziel zu erreichen?

Des Weiteren, auf welcher Grundlage könnte eine beauftragte Firma ein „gesondertes Hochwasserkonzept“ entwickeln, das die Besonderheiten unserer Lage berücksichtigt? Nur als Beispiel: Der Leiter des Stadtbauamtes konnte bei der Begehung am 17. November 2016 uns keine Auskunft über die vorhin erwähnten Wassereinleitungen geben. Er versprach das zu klären. Nach mehrfachen Nachfragen im Gemeinderat und auf der Bürgerversammlung schrieb er am 10. Mai seine erste Antwort:

„Wegen teilweise fehlender Bestandspläne aus Maßnahmen früheren Jahren hat das Büro Hermann und Mang für die betroffenen Anrainer Landkreis, Eningen und Pfullingen eine Bestandsaufnahme erstellt.

Dieser Plan soll den Beteiligten in nächster Zeit vorliegen. Dieser Plan wird dann mit den vorliegenden Vereinbarungen abgeglichen.

Wir gehen derzeit davon aus, dass bis Anfang/Mitte Juni dann die notwendigen Daten zur Feststellung der eingeleiteten Wassermengen vorliegen.“

Nachdem zum Jahrestag des Unwetters am 24. Juni 2017 immer noch keine weitere Information vorlag, beantwortete er meine erneute Nachfrage wie folgt:

„wir haben auf unsere Nachfrage gestern, am 27.06., erste Angaben der Gemeinde Eningen als Betreiberin der beiden angesprochenen Leitungen erhalten. Diese werten wir gerade aus. Ich darf Sie deshalb noch um ein

paar Tage Geduld bitten, bis wir dazu abschließend Stellung nehmen können."

Vorab kann ich mitteilen, dass vorbehaltlich einer weiteren Prüfung die bisherige Annahmen bestätigt wird, dass es sich bei den durch die beiden Leitungen zugeführten Wassermengen um untergeordneten Mengen im Vergleich zu der Wassermenge die der Arbach bei einem HQ 100 führt, handelt."

Dabei muss ich anmerken, dass diese beiden Leitungen auf Pfullinger Markung verlaufen und in den letzten 10 bis maximal 15 Jahren verlegt worden sind. Wenn wir feststellen müssen, dass die Stadt weder Pläne von diesen Leitungen besitzt noch Zugriff auf solche hat, wie können wir darauf vertrauen, dass „Vorgaben" eingefordert werden und ihre Umsetzung überprüft wird?

Auch wenn „es sich bei den durch die beiden Leitungen zugeführten Wassermengen um untergeordnete Mengen im Vergleich zu der Wassermenge, die der Arbach bei einem HQ 100 führt, handelt", heißt es immer noch nicht, dass diese keinen Einfluss auf die Hauptströmung haben können!

Der Bericht endet mit diesen Empfehlungen:

„Der begangene Bereich liegt nicht im 100-jährlichen Überschwemmungsbereich. Deshalb der Appell an die Bewohner, bei Bedarf entsprechenden Objektschutz zu installieren. Auskünfte hierzu erteilt die Stadt oder das Landratsamt gerne. Hierzu zählen auch die folgenden Punkte:

- An der Rückfront des Gebäudes Nr. 15 befindet sich ein Technikraum. Der Eingang sollte durch eine erhöhte Schwelle vor Hochwasser geschützt werden.

- Neue und für Hochwasser ausgelegte Eingangstüren an allen Gebäuden würde das Eindringen von Wasser mindern oder hemmen.

- Die Bewohner könnten leere oder befüllte Sandsäcke präventiv für den Hochwasserfall lagern. „

Der erste Punkt ist sinnvoll. Vom zweiten können wir uns nicht so viel versprechen, denn wir konnten am 24. Juni 2016 beobachten, dass die aktuellen Türen ziemlich dicht sind.

Im letzten Amtsblatt der Stadt wird auf Seite 3 - für mich richtig und glaubwürdig – die Praktikabilität des Schutzes mit Sandsäcken relativiert. In unserem Fall ist insbesondere die benötigte Vorlaufzeit für den Aufbau der Sperren kritisch; nur bei langsam ansteigendem Wasser wäre dieses Schutzkonzept geeignet; bei Sturzregen wie am 24. Juni 2016 hätten gelagerte Sandsäcke nicht geholfen.

Fazit: Wir sind stark verunsichert und wissen nicht, was wir wem glauben können.

Als Verwaltungsbeirat fühle ich mich zusammen mit unserer Verwalterin den Eigentümern verpflichtet, den Eigentümern und Bewohner:

- Auskunft über das Hochwasserrisiko zu geben

- angemessene Schutzmaßnahmen beschlussreif vorzulegen

Dabei fühlen wir uns in Stich gelassen und finden in den uns zur Verfügung stehenden Unterlagen nicht die Zuversicht, dass die Planung sorgfältig genug erfolgt ist.

1. Schreiben vom 9. Juli 2017

Hiermit erhebe ich als Pfullinger Bürger Einspruch gegen den Antrag der Stadt Pfullingen.

Begründung: Die Begründung enthält zahlreiche Mängel - u.a. Inkonsistenzen, Widersprüche, Lücken. Alle, die mir aufgefallen

Beschlussvorschlag:

Die dem Umweltbericht als Anlage beigefügten Steckbriefe wurden teilweise von den Mitgliedsgemeinden des NBV erstellt, weshalb diesen Steckbriefen keine einheitliche Bestandsbeschreibung und -bewertung zugrunde liegt. Im weiteren Verfahren werden diese Steckbriefe nicht mehr verwendet,

sind, lassen das Vorhaben besser erscheinen, als es ohne diese Mängel der Fall wäre.

So komme ich zu dem Schluss, dass der Plan erstellt worden ist, um die Vorgaben formal irgendwie zu erfüllen und dabei das Vorhaben möglichst attraktiv darzustellen. Ich vermisse Hinweise auf die zu erwartende Sorgfalt und sachliche Objektivität, mit denen der Plan hätte ausgearbeitet werden sollen.

Im Nachfolgenden finden Sie ein paar wenige Beispiele, die meine Beurteilung begründen.

Grünzäsur

Die als Wohngebiete ausgewiesenen Flächen weichen im FNP-Entwurf und im Umweltbericht voneinander ab. Damit verliert die Grünzäsur mehr als ¼ ihrer Fläche: übrig bleibt ein schmaler Streifen, der auf der Westseite nicht einmal 90 m breit ist! Dass trotzdem die Ergebnisse des Umweltgutachtens unkommentiert übernommen werden, ist ein grober Mangel. Im Steckbrief wird die Grünzäsur noch als „ausreichend“ eingestuft; wäre es bei der aktuellen Gestaltung des FNP-Entwurfs noch der Fall?

Die Argumente, die bei der letzten Aufstellung des FNP eingesetzt worden sind, um von der Tragbarkeit des Konzepts zu überzeugen, gelten heute nicht mehr: damals war der Zusammenhalt des Arbachuferbereichs mit dem flachen Talbereich „Hinter Holz“ ein wichtiges Argument für die Wertigkeit der Grünzäsur. Heute wird die Grünzäsur aufgespalten und es soll trotzdem noch gut sein.

Beim Bau der Verkehrsstraße-Ost (B312) wurde die Wichtigkeit der naturnahen Kulturlandschaft für die Frischluftzufuhr kaum in Frage gestellt. Dürfen dann die Umweltgutachten von Grünzäsur und Gewerbegebiet unabhängig voneinander betrachtet werden oder fehlt ein „Konsolidierungskommentar“? Wie ist die Einschätzung „ausreichend“ für die Grünzäsur dann zu verstehen?

nachdem für alle künftigen Entwicklungsflächen im Verbandsgebiet des NBV auf Grundlage einer einheitlichen Bewertungsmethodik die Bestandsbewertungen in den Umweltbericht übernommen wurden. Es wird darauf verwiesen, dass u. a. wegen dem Verstoß gegen ein Ziel der Regionalplanung die gewerbliche Baufläche Hinter Holz nicht weiterverfolgt wird und damit an dieser Stelle wie bisher Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird.

Beobachtet man die Entwicklung der letzten Jahrzehnte, stellt man fest, dass immer mehr als erhaltenswert erklärte Naturflächen bebaut werden. Wenn die Grünzäsur nachhaltig bestehen soll, dann ist es notwendig heute schon ihre Nutzung so festzulegen, dass diese möglichst unumkehrbar ist. Würde man diese Fläche als Stadtgarten oder Kleingartenanlage nutzen, wäre sie zwar keine Grünzäsur mehr. Jedoch könnte man eher damit rechnen, dass in diesem Bereich noch lange etwas Grün wächst und „Naturnähe“ nicht restlos von dort verschwindet.

ÖPNV

In der Anlage wird ein Plan aufgeführt, von dem eine hervorragende Versorgung abgeleitet werden könnte. Dieser Plan ist nicht falsch… er hat jedoch ein extrem hohes Täuschungspotenzial, denn Pfullingen wird in 3 ÖPNV-Linien versorgt:

- Linie 2 (RSV)
- Linie 11 (RSV)
- Bürgerbus

von denen nur die Linie 2 den 20-Minuten-Takt an Werktagen in der Hauptzeit fährt. Die Linie 11 fährt nur im 40-Minuten-Takt an Werktagen in der Hauptzeit, nach 20 Uhr nie und mit reduziertem Angebot am Wochenende.

Der Bürgerbus wird von Pfullinger Bürgern ehrenamtlich betrieben und fährt montags bis donnerstags 8 Mal zwischen 8 Uhr und 17 Uhr, freitags nur 4-mal vormittags und am Wochenende nie. Mit einem einzigen Fahrzeug, das Platz für 8 (acht!) Fahrgäste bietet, bedient die Linien 45 Haltestellten. Dieser Betrieb ist weder für Schüler noch für Berufspendler gedacht und für sie absolut unbrauchbar. Trotzdem werden die von dieser Linie bedienten Haltestellen und Gebiete undifferenziert dargestellt und suggerieren eine

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen im Hinblick auf die Taktfrequenz der vorhandenen Buslinien werden zur Kenntnis genommen. Gleiches gilt für die Lage der Entwicklungsflächen zu den Haltestellen des ÖPNV. Bei den einzelnen Entwicklungsflächen sind in der Bewertung nur diejenigen Haltestellen berücksichtigt, die von einer Buslinie mit normaler Taktfrequenz angefahren werden. Der Bürgerbus selbst spielt bei der Verkehrsbewertung keine Rolle. Zum Entwurf des FNP wird ein neues Verkehrsmodell erstellt, das auf aktualisierten Verkehrszahlen und aktuellen Verkehrszählungen aufbaut und damit die verkehrlichen Auswirkungen in Bestand und Planung besser abbildet.

Die Regionalstadtbahn ist ein Ziel der Regionalplanung und insofern in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Dies erfolgt durch Übernahme der auf Regionalplanebene vorgeschlagenen Trasse der Regionalstadtbahn sowie einer alternativen Trassenführung im Gebiet von Pfullingen. Für die Realisierung der Regionalstadtbahn sind weitere Detailplanungen außerhalb des Flächennutzungsplanes erforderlich. Eine Vorwegnahme der genauen Trassenführung erfolgt mit Darstellung der Trassen der Regionalstadtbahn im Flächennutzungsplan nicht.

Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass der

ÖPNV-Versorgung, die fern von der Realität liegt.

Ein anderer Aspekt ist die Versorgung mit der Regionalstadtbahn:

Zuerst ist fest zu stellen, dass die Linienführung im Plan von der Linienführung abweicht, welche die RSB-Planer bevorzugen und 6 Haltstellen in Pfullingen südlich vom Südbahnhof vorsieht. Nur noch 3 sind in der hier aufgeführten Version übrig. Dann muss darauf hingewiesen werden, wie „reserviert" Bürgermeister, Stadtverwaltung und Gemeinderat in Pfullingen zur RSB stehen: Pfullingen brauche die RSB nicht; diese sei nur für die Alb interessant! (Diese Haltung wurde eindeutig bei der Staffel-Wanderung am 18.09.2016 dokumentiert: Pfullingen ist eine einzige Stadt bzw. Gemeinde entlang der Strecke, die sich in keiner Weise offiziell beteiligt hat – weder Bürgermeister noch Stadtverwaltung habe einen der Haltepunkte aufgesucht oder sind ein Stück mit gewandert).

Entsprechend unglaubwürdig ist, dass die Stadt Pfullingen sowohl auf der Bürgerversammlung vom 29. Mai 2017 wie auch im Planungsentwurf die RSB als Attraktivitätsfaktor für dem Standort anpreist.

Schließlich wird nicht berücksichtigt, dass bei der Realisierung der RSB das Angebot der Linie 2 nicht auf dem aktuellen Niveau erhalten werden könnte (Aussage aus einer öffentlichen Veranstaltung der Stadt Reutlingen bei der Präsentation des RSB-Projekts).

Nun zur Bewertung:

1. Galgenrain

Es ist unklar, welche Bedeutung der Steckbrief Galgenrain Blatt 3 und Blatt 4 im Pfullingen-Steckbrief.pdf zu suchen hat. Im Planentwurf geht es sonst um Galgenrain I-III.

Der schnelle Leser darf sich nicht täuschen lassen: Die Einschätzung „Die ÖV-Erschließung ist ausgezeichnet" für Galgenrain (Blatt

RSV ein neues Bustaktsystem eingeführt hat.

Beschlussvorschlag:

Anregungen zur Lage von künftigen Baugebieten zu Haltestellen des ÖPNV wurden bereits oben gewürdigt. Zum Entwurf des FNP wird ein neues Verkehrsmodell erstellt, das auf aktualisierten Verkehrszahlen und aktuellen Verkehrszählungen aufbaut und damit die verkehrlichen Auswirkungen in Bestand und Planung besser abbildet. Dabei werden die angepassten Abgrenzungen

4) darf auf keinen Fall auf Galgenrain I-III übertragen werden! Auch wenn sie rein formal nicht falsch wäre, wäre sie dann total realitätsfern. Denn die Haltestelle, die diese Aussage begründet, befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der B312. Sie ist deshalb nur durch die Unterführung nordöstlich des geplanten Gewerbegebiets „Hinter Holz“ - dies bedeutet einen Fußweg von knapp 700m für den allernächsten Punkt von Galgenrain.

2. Galgenrain I-III

a) die Einschätzung ohne RSB ist geschönt: der erwähnte 60-Minuten-Takt bezieht sich auf den Bürgerbus mit seinem extrem eingeschränkten Betrieb. Dem Fazit „Möglichkeiten zur Verbesserung des ÖV-Angebots (räumliche Erschließung) sind zu prüfen.“ ist richtig jedoch wertlos: es gibt keinerlei Ansätze, über ein vollwertiges ÖPNV-Angebot in den Wohngebieten nachzudenken. Denn weder in den Vierteln wie Hägle (40 bis 50 Jahre alt) oder Kühnenbach (ca. 20 Jahre alt) noch Karlshöhe (erst wenige Jahre alt) ist ÖPNV nie ein Thema gewesen... und im Planentwurf findet man auch keinen einzigen Hinweis darauf, dass die neuen Wohngebiete anders gestaltet werden sollen als die vorhin zitierten bestehenden oder ein Gesinnungswandel bei der Stadtverwaltung und dem Gemeinderat in diese Richtung stattgefunden hat.

b) Die Einschätzung mit RSB ist aus denselben Gründen genauso wertlos wie die Vorherige.

3. Hinter Holz

a) die Einschätzung ohne RSB „Es besteht eine gute ÖV-Erschließung“ ist formal richtig. Auch wenn leider dazu keine Angabe zu finden ist, lässt sich aus verschiedenen Aussagen ableiten, dass dieses Gebiet stark parzelliert wird (u.a. die angegebenen 960 Ar- der einzelnen Entwicklungsflächen berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Die gewerbliche Baufläche Hinter Holz wird nicht weiterverfolgt und im weiteren Verfahren gestrichen.

beitsplätze und „100% Technologiepark I büroorientierte Dienstleistungen“). So ist höchsten die Hälfte der Betriebe mit einem Fußweg von bis zu 500 m erreichbar. Der erste Betrieb liegt in einer Entfernung von 200 m. Darüber hinaus muss angemerkt werden, dass die Verbindung mit der Stadt Pfullingen nur mit Umstieg am Südbahnhof möglich ist. Nach aktuellem Fahrplan bietet die online Naldo-Auskunft an Wochentagen zwischen 7 und 8 Uhr 10 Verbindungen an:

1. 1 Verbindung Linie2 + Linie1 22 Minuten vom Laiblinsplatz zur Haltestelle „Reutlinger Straße“.

2. 7 Verbindungen mit Fahrt bis zum Südbahnhof und anschließend 16 Minuten Fußweg bis zur Haltestelle „Reutlinger Straße“. Diese Verbindungen werden mit ebenfalls ca. 22 Minuten angegeben

3. 2 Fahrten mit RAB bzw. Expresso X3 bis Südbahnhof und Umstieg auf Linie 1. Die Dauer von Haltestelle bis Haltestelle beträgt ca. 15 Minuten

Auch wenn diese Verbindungen nicht grundsätzlich schlecht sind, sind sie für die meisten Pfullingen wenig attraktiv, denn viele von ihnen könnten die meisten Betriebe von Hinter Holz mit dem Fahrrad oder gar zu Fuß schneller erreichen.

b) die Einschätzung mit RSB ist korrekt, denn alle Betriebe ließen sich mit einem Fußweg von maximal 500 entweder von der RSB oder von der Buslinie 1 erreichen. Die Anmerkung zur Attraktivität für Pfullinger gilt jedoch hier auch, denn Pfullinger, die zu einer der im Plan ausgeführten RSB-Haltestellen läuft, kann gleich bis zu seinem Ziel weiter laufen.

Trotz der „guten Erschließung“ bräuchten Pfullinger Nutzer des ÖPNVs mit mindestens 30 Minuten Wegezeit.

Gewerbegebiet „Hinter Holz“

Gewerbestruktur

Ich beziehe mich hier auf die Hinweise des Steckbriefs:

- 100% Technologiepark/büroorientierte Dienstleistungen
- Beschäftigte 960

Die Lage, Fläche und Topografie ermöglichen eine entsprechende Nutzung. Damit diese Art von Nutzung tatsächlich geschieht, sind grundsätzliche Veränderungen im Verhalten und Denken von Stadtverwaltung und Gemeinderat erforderlich. Nichts weist darauf hin, dass eine solche Wandlung zumindest beabsichtigt ist.

Beobachtet man, wie neue Gewerbeflächen in den letzten Jahr(zehnt)en belegt werden, kommt man an eine solche Dichte nicht mal annähernd heran: ob Sandwiesen in den 80ern oder Memmelers Wiese neuerdings.

In den letzten wenigen Jahren - selbst bei der angeblich so angespannten Lage, dass die Nachfrage nicht zu befriedigen sei, - ist es nicht gelungen, die knappe verfügbare Fläche in der unmittelbarer Nähe zum angedachten Gewerbegebiet derart Beschäftigung bringend zu nutzen:

1. Die Firma Thalhofer (Arbach ob der Straße 15) belegt ca. 1,1 ha. Hochgerechnet auf die geplante Fläche wären bei einer gleichartigen Belegung maximal 100 - 150 Beschäftigte möglich.

2. Die Firma PRC GmbH (Arbach ob der Straße 16) nutzt mehr als 1/3 der Gesamtfläche zu reinen Wohnzwecken. Wurde keine gewerblich günstigere Nutzung gefunden?

3. Der Bereich des ehemaligen Schlachthofs - seit seiner Erschließung 100% gewerblich

Beschlussvorschlag:

Die gewerbliche Baufläche Hinter Holz wird nicht weiterverfolgt und im weiteren Verfahren aus dem Flächennutzungsplan gestrichen.

genutzt -, soll nun trotz bester Eignung überwiegend nicht mehr gewerblich genutzt werden, sondern wird demnächst überwiegend mit Wohngebäuden bebaut.

4. Die Firma Berner Engineering (Arbach ob der Straße 14) entspricht viel mehr der angedachten Ansiedlung und beschäftigt seit 10 Jahren auf 2 Stockwerken durchgehend 18 Mitarbeiter (Aussage aus der Homepage). Rechnet man jedoch diese Zahl auf die Fläche von „Hinter Holz“ hoch, kommt man auf ca. 600 Beschäftigte.

Schließlich muss auch festgestellt werden, dass die nicht einsetzende Realisierung des Technologieparks am Südbahnhof auf dem Gelände der Firma Prettl eher ein Zeichen dafür ist, dass das Angebot für solche Ansiedlungen ausreichend Ist und die im FNP-Entwurf angedachte Bebauung gar nicht umgesetzt werden könnte.

Diese wenigen aber sehr repräsentativen Beispiele beweisen, dass Pfullingen eine sehr aktive Akquise betreiben müsste, um das angedachte Ziel zu erreichen.

Die angedachte Zahl ist für Pfullinger Verhältnisse extrem ehrgeizig. Aber wie wäre der schwere Eingriff Ins Arbachtal bei einer signifikant geringeren Anzahl an Beschäftigten noch zu rechtfertigen?

Verkehrsanbindung

Die lapidare Aussage „Erschließung über bestehende Pfullinger Straße (Gemarkung Eningen).“ ist verwunderlich. Seit Jahrzehnten schlummern Pläne einer direkten Straßenverbindung zwischen Pfullingen und Eningen. Diese Verbindung war sogar in alten öffentlichen Stadtplänen dargestellt. Diese Verbindung hätte sogar viel Sinn und nach der Erschließung von Galgenrain I – III würden weniger als nur noch 100 m fehlen. Die Wahrscheinlichkeit, dass diese Verbindung nicht erwähnt wird, um nicht gleich die so genannte Grünzäsur zu einer großen Verkehrsinsel zu degradieren, ist viel größer, als dass

man von diesem Vorhaben Abschied genommen hat.

Verkehrsaufkommen

Ohne RSB werden 2000 Kfz-Fahrten/24h angegeben. Diese Zahl ist realistisch ... nur dass ca. 80% dieses Verkehrsaufkommen in ca. 3 Stunden abzuwickeln ist: nämlich morgen zwischen 7:00 und 8:30 Uhr und abends zwischen 16:00 und 17:30 Uhr. Und selbst zu diesen Zeiten kann nicht von einer gleichmäßigen Verteilung ausgegangen werden. In derselben Zeit müssen auch die Nutzer des ÖPNV zu Fuß die 8,4m breite Brücke über den Arbach zusammen mit den Kfz benutzen: So harmlos ist es nicht.

Mit RSB soll der ÖPNV-Anteil von 10% auf 31% ansteigen und der Fuß-/Rad-Verkehr von 7% auf 4% sinken. Da wie vorhin gesehen die RSB für die Anbindung von „Hinter Holz“ an Pfullingen unbedeutend ist, zeigen u.a. diese Zahlen, dass mit nur sehr wenig Beschäftigten aus den nächstgelegenen Wohngebieten „Arbachquartier II“ und „Galgenrain I-III“ gerechnet wird. Da die Beschäftigten von „100% Technologiepark/büroorientierte Dienstleistungen“ typische Bauplatzanwärter sind, verpasst hier die Stadt Pfullingen eine attraktive Gestaltungsmöglichkeit, wenn sie nicht versucht, aus Gewerbeplatz und nah gelegenen Bauplätzen für Mitarbeiter Vorteil zu schlagen?

Wohngebiet Arbachquartier II

Hier beabsichtigt die Stadt „bezahlbares Wohnen“. Die Verkehrsanbindung ist viel problematischer, als der Steckbrief es erahnen lässt.

Nach Süden ist eine direkte Anbindung an die Zeilstraße nicht möglich; in der Bollstraße muss weiter nach Süden gefahren werden. Im Falle der RSB - bei der im Planentwurf dargestellten Führung, müssten sich zur Weiterfahrt RSB und Kfz (zum Teil auch Fußgänger und Radfahrer) die schmale Brücke über die Zeilstraße teilen.

Beschlussvorschlag:

Im Bereich des Arbach-Quartiers Teil Nord wurde zwischenzeitlich ein Bebauungsplan abgeschlossen. Im FNP wird daher nur noch ein Teil des Arbach-Quartiers (Teil Süd) als Entwicklungsfläche dargestellt. Basis der Gesamtentwicklung des Arbach-Quartiers bildet ein städtebaulicher Entwurf im Rahmen eines Ideen- und Realisierungswettbewerbs. Darin wurde u. a. auch die Verkehrserschließung gutachterlich geprüft (Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Arbach-Quartier Teil Nord“) (Juni 2018). Eine verkehrliche Anbindung ist über

Nach Norden ist die Anbindung wegen der Enge durch Brücke und Bebauung im Bereich Arbachstraße, Arbach ob der Straße problematisch, insbesondere im Falle RSB.

Nach Osten erlaubt die B312 eine Anbindung ausschließlich über die Unterführung am Arbach (eine Stelle, die nicht nur bei HQ_{100} und HQ_{ETREM} überflutet wird!) zu „Hinter Holz“.

Nach Westen ist durch die Bebauung (sofern auf Abriss eines Wohngebäudes verzichtet wird) nur ein Fuß/Radweg möglich.

So ist die Gefahr groß, dass dieses Quartier sich zum Ghetto für Sozialbenachteiligte entwickelt, die auf den motorisierten Individualverkehr ohnehin verzichten müssen.

Diese Gefahr würde nicht bestehen, wenn dort ein attraktives Wohnangebot an den neuen modernen Bewohnertyp (mittleres bis gehobenes Einkommen, kein Wert auf motorisierte individuelle Mobilität usw.) entstünde. In dem Fall könnte auch von einer höheren Bewohnerzahl (>160) ausgegangen werden. Wie wäre sonst das Vorhaben des Eigentümers Schmälzle zu interpretieren, der das ehemalige Schlachthofgelände zu anspruchsvollem dichten Wohnen umwidmet?

Der Hinweis auf eine Schule ist zynisch: vor ca. 2 Jahren forcierten Bürgermeister und Stadtverwaltung die Schließung der Burgwegschule. Das Vorhaben ist zwar inzwischen offiziell „auf Eis gelegt“ ... schlummert aber mit großer Wahrscheinlichkeit in einzelnen Köpfen weiter.

Wohngebiet Galgenrain I-III

Auch wenn es nicht ausdrücklich erwähnt ist, muss man davon ausgehen, dass die gleiche Art der Bebauung wie in den neuen Wohngebieten der letzten 50 Jahre angedacht ist. Z.B. entspricht die angegebene Bewohnerzahl 1420 genau der für Pfullingen geltenden Dichterichtzahl 80/ha. Was wiederum 4 Bewohner pro brutto 500 qm... die gängige

die Arbachstraße möglich. Zudem ist ein unmittelbarer Anschluss an den Radweg Reutlingen – Lichtenstein gegeben. Ein möglicher Anschluss besteht an die mögliche Regionalstadtbahnlinie. Mit der Wohnbaufläche im Arbach-Quartier Süd erfolgt die Weiterentwicklung der Burgwegsiedlung und bildet mit dem Arbach-Quartier Teil Nord die logische Konsequenz zur Erweiterung und Abrundung des Siedlungskörpers.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen hinsichtlich einer Steuerung der Bebauungsdichte werden zur Kenntnis genommen. Im Flächennutzungsplan als vorbereitendem Bauleitplan wird die grundsätzliche bauliche Nutzung von Flächen vorbereitet. Eine Konkretisierung der geplanten Bebauung erfolgt auf Ebene des

Größe der Grundstücke in den seit 1970 erschlossenen Neubauwohngebieten. Dazu gehört nun die typische Nutzung: ein Paar mit 2 Kindern erfüllt seinen Wunsch nach Eigenheim - übrigens ein Wunsch, dessen Erfüllung ein großer Teil des Gemeinderats und der Stadtverwaltung als ihre naturgegebene Verpflichtung betrachten. So wohnen kurz nach der Erschließung 4 Personen in einem Einfamilienhaus in der Mitte von 0,5ha => ergibt genau 80/ha!

Diese Art von Besiedlung ist jedoch problematisch, denn nach 15 Jahren sind die Kinder ausgezogen und 20 weitere Jahre später bewohnt nur noch eine verwitwete Person das Haus. So ist es kein Wunder, dass trotz der großen Anstrengungen, die Wohndichte in den mittleren Gebieten der Stadt erheblich zu erhöhen, die mittlere Dichte der Stadt nicht mal über 60 kommt.

Diese Art der Bebauung hat viele zum Teil erhebliche Nachteile, u.a.:

1. vorprogrammierter Abfall der Bevölkerungsdichte (siehe oben)

2. Verdichtung der Bevölkerung ist erst nach einigen Jahrzehnten möglich, weil sie meistens erst nach dem Tod des letzten Überlebenden einsetzt.

3. Verdichtung wird behindert durch die kleine Parzellierung (man muss warten, bis 2 bis 3 benachbarte Grundstücke umbaufähig werden).

4. Versorgung mit ÖPNV nicht effizient: sowohl die hohen Kosten wie auch die langen von der Weitläufigkeit verursachten Fahrzeiten. Dass solche Viertel nur durch den Bürgerbus bedient werden, ist der beste Beweis dafür.

5. Hohe Kosten sowohl

1. bei der Erschließung: lange Versorgungswege mit vielen Einzelanschlüssen für Frischwasser, Abwasser, Strom, Telefon und

nachfolgenden Bebauungsplanes (verbindliche Bauleitplanung). In diesem Bebauungsplan werden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen, eine Steuerung der Wohndichte im Gebiet ist beispielsweise über Festsetzungen maximaler Grundstücksgrößen sowie die Zulässigkeit bestimmter Hausformen (Reihenhäuser, Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser) möglich.

Die in den Steckbriefen des FNP verwendeten Dichtewerte resultieren aus den allgemeinen Vorgaben des Regionalplanes Neckar-Alb. Eine Abweichung von diesen Wohndichtewerten ist den einzelnen Gemeinden im Verbandsgebiet des NBV im Rahmen ihrer kommunalen Bauleitplanung unbenommen.

Internet usw.

2. bei den Betriebskosten: z.B. Straßenbeleuchtung

3. bei der Unterhaltung: z.B. Straßenpflege

6. Niedrigere Energieeffizienz als kompaktere Bauformen

7. bedenklich bezüglich Chancengleichheit, denn auch ungeachtet finanzieller Möglichkeiten führen die limitierten Ressourcen zu einem Ausschluss der meisten Bürger

8. erheblich Nachteile für Bewohner, die auf ein Kfz verzichten müssen oder wollen

9. problematische Versorgung von allein lebenden älteren Bewohnern mit eingeschränkter Mobilität

So müsste eine Stadt, die sich an die Grundsätze des Baugesetzbuchs (z.B. § 1 Abs. 5) hält, eine höhere Dichte einplanen. Das Viertel Burgweg in Pfullingen (Erschließung in den 1960er Jahren) hat seit seinem Bestehen und durchgängig eine Dichte über 100, ohne dass jegliche Verdichtungsmaßnahmen haben umgesetzt werden müssen. Dies liegt einfach an der Mischstruktur mit Eigentums- und Mietobjekten verschiedener Art (Hohe Häuser, Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser, Einfamilienhäuser). In diesem Viertel gibt es dadurch eine ständige Erneuerung der Bevölkerung. Eigentumswohnungen sind für viele erschwinglich und für andere auch ein „Sprungbrett“ zu einem anspruchsvolleren Wohneigentum. So bleibt die Dichte auf einem hohen Niveau, selbst wenn nicht wenige einzelne Personen, inzwischen verwitwet, seit über 50 Jahren im selben Objekt leben.

Der FNP ist noch kein Bebauungsplan... jedoch hängen viele Aspekte von der angedachten Bebauung ab, insbesondere Art und Umfang des Verkehrs.

Fazit

Nachdem ich den Entwurf der Stadt Pfullingen bezüglich der Gebiete, die neu erschlossen werden sollen und mir besser bekannt sind, analysiert habe, bleibt folgender Eindruck hängen:

1. Wenn eine Strategie erkennbar ist, dann kann sie nur heißen: „weiter so wie bisher“. Angesichts der knapp werdenden Ressourcen fahrlässig, unverantwortlich und möglicherweise nicht gesetzeskonform.

2. Bei dem Entwurf handelt es sich um eine Ansammlung von pauschalen und unverbindlichen Aussagen zu Teilaspekten. Der synthetische Teil, der eine rote Linie erkennen ließe und die Auflösung von Widersprüchen, Inkonsistenzen und Lücken bewirken würde, fehlt.

3. Diese Planung kann nur eine solche Prüfung bestehen, bei welcher nicht mehr als das formale Vorhandensein von Dokumenten und Inhalten geprüft wird.

Beschlussvorschlag:

Das Entwicklungsflächenkonzept für Pfullingen wurde zwischenzeitlich überarbeitet und in der vorliegenden Form beschlossen. Dieses Entwicklungsflächenkonzept findet Eingang in den Entwurf des FNP. Mit Ausnahme einiger kleinerer Entwicklungsflächen gibt es nur noch zwei zentrale Bereiche für die künftige Siedlungsentwicklung. Dies ist der Bereich Galgenrain als künftiger Wohnbauschwerpunkt und der Bereich Unter den Wegen als künftige gewerbliche Baufläche. Mit diesem Konzept wird den Vorgaben einer weitgehenden Konzentration von Siedlungstätigkeiten sowie dem Schutz des Außenbereichs weitestgehend Rechnung getragen. Die konkrete Ausgestaltung der künftigen baulichen Nutzung erfolgt im Rahmen von Bebauungsplänen.

Die Stadt Pfullingen hat aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen die Siedlungsflächenentwicklung umfassend, insbesondere im Hinblick auf die Verträglichkeit und auch der Erforderlichkeit der Daseinsvorsorge, überprüft. Dabei wurden Flächenausweisungen angepasst bzw. gestrichen. Das nun vorliegende Siedlungsflächenentwicklungskonzept zeigt, dass die Stadt Pfullingen, wie auch schon in den zurückliegenden Jahren, ressourcenschonend die Siedlungsentwicklung betreiben wird.

2. Schreiben vom 9. Juli 2017

Hiermit erhebe ich als Pfullinger Bürger Einspruch gegen den Antrag der Stadt Pfullingen zum Flächennutzungsplan.

Begründung: aus den der Öffentlichkeit bereit gestellten Unterlagen ist nicht nachvollziehbar, wie die Grundsätze des Baugesetzbuch bezüglich der Nachhaltigkeit, des Umgangs mit knappen Ressourcen, der sozialen und wirtschaftlichen Auswirkungen, der Rücksicht auf die zukünftigen Generationen und der Umwelt usw. beim Entstehen des Planentwurfs umgesetzt worden sind.

Beschlussvorschlag:

Rechtsgrundlage des FNP ist das Baugesetzbuch, hier insbesondere der § 5. Alle auf Grundlage der vorbereitenden Bauleitplanung relevanten Vorgaben sind in angemessener und ausreichender Weise im FNP berücksichtigt. Darüber hinaus finden als Ziel der vorliegenden Flächennutzungsplanung die Leitsätze des NBV Anwendung. In diesen sind Aussagen zur Bevölkerungsentwicklung und zur künftigen gewerblichen Nutzung enthalten.

Nach der Auslegung des Vorentwurfs des

Dafür fehlen sowohl eine explizite Beschreibung der mit dem Plan angestrebten Ziele sowie eine Gegenüberdarstellung von erwartetem Nutzen zu geschätzten Lasten - in der Art der Kosten-Nutzen-Analyse, wie sie in der privaten Wirtschaft zur „Best Practice“ gehört. Im Nachfolgenden werden Beispiele für die Punkte genannt, die aufgeführt werden müssten.

Die Qualität des Plans lässt nämlich Zweifel aufkommen, ob die oben genannten Grundsätze mit der gebotenen Ausgewogenheit angesetzt worden sind.

Ziele

„Ohne Ziel sind alle Wege falsch!“

Wozu sollen die geplanten Flächen wie genutzt werden? Warum werden welche Flächen gebraucht? Hier fehlen grundsätzliche Aussagen. Es folgen jetzt nur ein paar wesentliche Punkte, die meine Aussagen beleuchten:

Bevölkerungsentwicklung

Dazu gibt es im Planentwurf nur einen undifferenzierten Bezug auf den statistisch zu erwartenden Zuwachs. Verzichtet die Stadt auf jeglichen Gestaltungsanspruch? Werden diese Zahlen als Naturgesetz angenommen? Oder will die Stadt steuern (z.B. sowohl höheres und geringeres Wachstum wären zu vertreten), und dann wie und warum?

- angestrebte Bevölkerungsstruktur: Alter, Interessen (Sport. Kultur usw.)

- angestrebte Siedlungsart: Dichte, Preisniveau usw.

FNP wurde das Entwicklungsflächenkonzept der Stadt Pfullingen grundlegend überarbeitet. In diese Überarbeitung sind bereits die vorgebrachten Anregungen von Trägern öffentlicher Belange sowie von Bürgern aus der frühzeitigen Beteiligung eingeflossen. Das überarbeitete und zwischenzeitlich vom Gemeinderat beschlossene Entwicklungsflächenkonzept findet Eingang in den Entwurf des Flächennutzungsplanes. In diesem Zusammenhang werden auch die jeweiligen Aussagen im Umweltbericht, der Verkehrsbewertung sowie im Landschaftsplan überarbeitet bzw. angepasst. Unabhängig davon wird erneut darauf hinwiesen, dass mit der vorbereitenden Bauleitplanung die künftige Art der angestrebten Bodennutzung bestimmt wird, die konkrete Ausgestaltung von Baugebieten in Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung erfolgt in nachfolgenden Bebauungsplänen (verbindliche Bauleitplanung).

Die Bedarfsermittlung für Flächen für Wohnen basiert auf der Bevölkerungsprognose 2008. Neuere Bevölkerungsprognosen sowie die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung zeigen deutlich stärkere Einwohnerzuwächse. Dementsprechend ist ein höherer Bedarf an Fläche für Wohnen als ursprünglich abgestimmt absehbar. Das Wohnbauflächenpotential für den Nachbarschaftsverband ist mit dem Regierungspräsidium abgestimmt. Der Sachverhalt ist in der Begründung erläutert.

Vom Nachbarschaftsverband wurde ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept, welches Eingang in den Entwurf des Flächennutzungsplanes findet, erstellt.

Gewerbe

Hier gibt es - insbesondere wenn das Angebot der Nachfrage nicht nachkommt – ausreichend Gestaltungspotential. Ziele müssten formuliert werden. u.a.:

- angestrebte Arbeitsplätze: Anzahl und Art (für wen?)
- angestrebte Einnahmen: Gewerbesteuer. Erlöse durch Verkauf und Verpachtung. usw.

Vision und Strategie

Diese Ziele sind dann nachvollziehbar auf eine Vision und/oder Strategie abzustimmen, die die mittel- und langfristige Entwicklung der Stadt beschreibt.

Nutzen

- Wirtschaft
  - finanzielle Einnahmen der Stadt: z. B. Gewerbesteuer
  - Stimulierung von anderen wirtschaftlichen Aktivitäten: z. B. Nachfrage beim örtlichen Handel und Gewerbe, Tourismus
- Umwelt
- Lebensqualität
- Soziales
- Verkehr
  - verbundener Ausbau vom ÖPNV
  - kürzere Wege
  - lokale Entlastung beim Straßenverkehr

Lasten

Ressourcenverbrauch

- Belastung der Umwelt

- negative Auswirkungen auf die aktuellen Wirtschaftsaktivitäten: z. B. Konkurrenz, Abnahme von Nachfrage

- Kosten
  - einmalig: z. B. Anschaffung, Gebäudebau
  - wiederkehrend: z. B. Zinslast, Wartung und Pflege

Gegenüberdarstellung

In der Gegenüberdarstellung muss nachvollziehbar ausgeführt werden, wie die erwartete Nutzung die Hinnahme der Lasten rechtfertigt.

4 Bürger 4 mit Unterzeichner, Schreiben vom 3. Juli 2017

Ich erhebe Einspruch gegen den neuen Flächennutzungsplanentwurf, weil durch die weitere Bebauung im Arbachtal (östlich der B312 neu) Leben und Lebensqualität gefährdet sind:

1. Im Burgweg leben ca. 3.000 Menschen auf 23 ha, d.h. 1/6 der Pfullinger Bevölkerung auf sehr engem Raum mit 130 Einwohnern/ha, gegenüber einer Bevölkerungsdichte von 57 Einwohnern/ha für ganz Pfullingen. Das Naherholungsgebiet Arbachtal ist jetzt für diesen benachteiligten Stadtteil noch fußläufig erreichbar. Dort gehen alle mit Ihren Kindern und Hunden spazieren, selbst mit dem Rollator, und viele gehen auch Ihrem Freizeitsport In Form von Radfahren oder Rollerskaten nach. Doch dieses Naherholungsgebiet fällt bei einer Bebauung weg. 3.000 Menschen müssten zur Naherholung ins Auto steigen und hinausfahren, statt einfach nur hinauszulaufen, und viele alte Menschen können gar nicht mehr Auto fahren. Der Burgweg droht als sozial schwacher Stadtteil zum echten sozialen Brennpunkt abzurutschen, wenn sich die Menschen nicht einmal

Beschlussvorschlag:

Die Entwicklung der Wohnbebauung Galgenrain als künftiger Wohnbauschwerpunkt liegt insbesondere in der sehr guten überörtlichen verkehrlichen Anbindung (Reutlingen und Stuttgart), der Nähe zum Zentrum und der Lage im Siedlungsgefüge begründet. Eine abschnittsweise, bedarfsorientierte Realisierung des Gesamtgebietes ist beabsichtigt. Im Zusammenhang mit der Wohnbaufläche Arbach-Quartier Süd (südliche Teilfläche von Arbach-Quartier) wird hier die künftige Wohnentwicklung in Pfullingen konzentriert. Auf Ebene von nachfolgenden Bebauungsplänen ist der Aspekt Naherholung zu berücksichtigen. Eine Verbindung zur offenen Landschaft kann bspw. durch eine „grüne Ventilationsschneise“ erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass die ursprünglich geplante gewerbliche Baufläche Hinter Holz zugunsten des Wohnbauschwerpunktes Galgenrain nicht mehr weiterverfolgt wird, in diesem Bereich findet daher keine bauliche Entwicklung statt.

Bei den im Regionalplan Neckar-Alb genannten Wohndichtewerte handelt es sich

mehr beim Spaziergang treffen und miteinander reden können. Im Übrigen ist laut Regionalplan für das Unterzentrum Pfullingen eine Einwohnerdichte von mindestens 80 Einwohnern/ha vorgesehen, wovon Pfullingen mit 57 Einwohnern/ha weit entfernt ist. Müsste nicht erst einmal in anderen Stadtteilen nachverdichtet werden, bevor ausgerechnet dem Burgweg mit seinen ca. 130 Einwohnern/ha ein neues Wohn- und Gewerbegebiet vor die Nase gesetzt wird?

2. Nach einer nichtöffentlichen GR-Drucksache sollen im Arbachdreieck (westlich der B312 neu) ca. 600 neue Einwohner angesiedelt werden, am Galgenrain über 800, also über 1.400 neue Einwohner, die alle auf Naherholung und die meisten auf Schulen, Kindergärten, Krippenplätze, auf Infrastruktur im weitesten Sinne angewiesen sein werden. Außerdem muss ich fragen, in welchem Regenüberlaufbecken bei Starkregen eigentlich das Abwasser von zusätzlichen 1.400 neuen Einwohnern gepuffert werden soll, bevor es in den Arbach fließt. Wie hoch ist das Fassungsvermögen des angedachten Regenüberlaufbeckens?

3. Das Oberflächenwasser soll in den Arbach geleitet werden, und der Hochwasserschutz soll nur durch ein Regenrückhaltebecken „gewährleistet“ werden. Nach Auskunft von Stadtbaumeister Oehrle haben die zwei bestehenden Regenrückhaltebecken in Mauer Weil insgesamt 1.200 m³ Fassungsvermögen. Demgegenüber bleibt das Wasser derzeit bei Starkregen auf dem lehmigen Boden in der Arbachtalaue so hoch stehen, dass sogar Enten darauf schwimmen: es werden also auf den 7,73 ha Fläche, die für Gewerbe

um allgemeine Angaben für Gemeinden vergleichbarer Größenordnung. Grundsätzlich entspricht es den Vorgaben an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, bei neuen Baugebieten höhere Wohndichten anzustreben. Allein durch eine verdichtete Bauweise ist es möglich, die Entwicklung des Baugebietes Galgenrain über einen längeren Zeitpunkt und je nach Bedarf auch über den Zielhorizont des FNP hinaus abschnittsweise zu entwickeln.

Mit dem Handlungsprogramm WOHNEN, welches der Gemeinderat im November 2017 beschlossen hat, wird eine Entwicklung 1/3 EFH und ZFH zu 2/3 MFH (auch in Entwicklungsbereichen) angestrebt. Durch dieses Angebot wird ein breites Portfolio angeboten.

Beschlussvorschlag:

Jegliche bauliche Nutzung kann den Bedarf an weiteren Infrastrukturmaßnahmen zur Folge haben. Dies sind nicht nur Schulen, Kindergärten und Kindergrippen, sondern auch Straßen und Einrichtungen der Ver- und Entsorgung. Der tatsächliche Bedarf an solchen Infrastrukturmaßnahmen ist abhängig von der zeitlichen Realisierung der Baugebiete bzw. Bauabschnitte und vom konkreten Maß der baulichen Nutzung. Im FNP wird auf den Bedarf zum Ausbau von Infrastruktureinrichtungen hinwiesen. Eine konkrete Planung solcher Maßnahmen kann erst im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) erfolgen. Dies gilt auch für die Planung von Versickerungseinrichtungen und Regenrückhaltebecken, die erst dann sinnvoll dimensioniert werden können, wenn das Maß der baulichen Nutzung definiert wird. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Entfall der ursprünglich vorgesehenen gewerblichen Baufläche Hinter Holz das Rückhaltevermögen auf dieser Fläche erhalten bleibt. Weitere Ausführungen siehe Beschlussvorschlag zu Thema Hochwasser.

vorgesehen sind, bei nur 6,5 cm Wasserhöhe rechnerisch 5.000 m³ gepuffert, also etwa das Vierfache im Übrigen sind die Wiesen an den Hängen des Arbachtals als Versickerungsgebiet bekannt.

Beschlussvorschlag:

4. Noch zum Thema Hochwasser: Nach dem letzten Starkregenereignis vom 24.06.2016, bei dem das Wasser vor unserer Haustür einen halben Meter hoch stand und in alle Keller lief, wurden neuerdings die Hochwasserkarten aktualisiert - sie entsprechen aber noch längst nicht der Wirklichkeit, denn bei unserem Haus ist keine Überflutungsgefahr angegeben, nur dass der Arbach leicht bis zur nördlichen Hauswand über die Ufer treten kann. Also sind wohl diese Modellrechnungen nicht sehr zuverlässig. In jener Nacht des 24.06.2016 verwirbelte sich das Wasser des Arbachs überdies mit dem Wasser aus zwei Rohren, die hinter dem Haus Arbachstraße 23 in den Arbach führen und aus denen das Wasser nur so herausschoss. Obwohl wir seither immer wieder nachgefragt haben, kann uns die Stadt Pfullingen nach einem Jahr und bis auf den heutigen Tag immer noch nicht sagen, wer alles in diese Rohre einleitet! Das kann ich einfach nicht mehr glauben!

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Arbach-Quartier Teil Nord wurde ein Gutachten „Abschätzung der Auswirkungen der Einleitungen aus der geplanten Neubebauung Arbach-Quartier Süd auf die Wasserspiegellagen in Arbach und Echaz“ (Juli 2018) erstellt. Innerhalb dieses Gutachtens wird zum Ausdruck gebracht, dass eine Bebauung, sowohl des nördlichen Teils wie auch des südlichen Teils des Arbach-Quartiers möglich ist.

Beschlussvorschlag:

5. Die ökologisch sehr wertvollen Streuobstwiesen am Galgenrain sollen geopfert werden für ein neues Wohngebiet. In diesem Gebiet leben Gartenrotschwanz, Halsbandschnäpper sowie Vorwarnlistearten Feldsperling, Fitis, Girlitz, Goldammer, Grauschnäpper, Star und möglicherweise sogar die Zauneidechse, derentwegen Stuttgart 21 nochmals um mehrere Millionen Euro teurer wurde. Es ist bekannt, dass sich das Artensterben immer mehr beschleunigt und dass ausgestorbene Arten nicht mehr zurückgeholt werden können. Je weniger unbebaute Fläche noch bleibt, desto stärker verkommen die auferlegten Ausgleichsmaßnahmen zu Ablasshandel.

Die bisherige Flächenabgrenzung Galgenrain wird im östlichen Bereich zugunsten des Erhalts von FFH-Mähwiesen reduziert und dafür in nördlicher Richtung erweitert. Nach aktuellen Untersuchungen wird trotzdem noch in FFH-Flachlandmähwiesen eingegriffen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind diese Eingriffe auszugleichen. Das FFH-Streuobstwiesenkonzept der Stadt Pfullingen gibt hierzu entsprechende Hinweise über mögliche Ausgleichsflächen. Aus den vorliegenden überschlägigen Betrachtungen zum Artenschutz lässt sich auf Ebene des FNP kein Verstoß gegen das Artenschutzrecht erkennen.

	Beschlussvorschlag:
6. Das Gewerbegebiet „Hinter Holz“ liegt voll in der Grünzäsur, die mit dem Gewässerrandstreifen im früheren FNP eine Einheit bilden sollte. Nach dem jetzigen Plan teilt es sie in nur noch zwei kleine grüne Streifen. Je kleiner jedoch ein zusammenhängendes Gebiet ist, desto geringer ist sein ökologischer Wert für die Artenvielfalt. Außerdem weicht die Karte des Umweltberichts zu Galgenrain I-III (Steckbrief Pfullingen, Seite 1) von der Karte im Dokument 9800_FNP-Pfullingen 2010000.pdf ab: im Dokument 9800_FNP-Pfullingen 2010000.pdf ist oben im Nordwesten das vorgesehene Wohngebiet um ein erhebliches Stück größer als in der Karte des Umweltberichts, so dass diese Grünzäsur noch kleiner wird als vorgesehen. Die ökologische Auswirkung wurde also auf Grund einer falschen Karte untersucht!	Die gewerbliche Baufläche Hinter Holz wird nicht weiterverfolgt, damit wird auch in die Grünzäsur nicht eingegriffen. Das Gebiet Galgenrain wurde zwischenzeitlich gemäß dem aktualisierten Entwicklungsflächenkonzept Pfullingen neu abgegrenzt. Die vorliegenden Informationen und Aussagen zur ökologischen Funktion der Flächen wurden dabei berücksichtigt.
	Beschlussvorschlag:
7. Insgesamt sollen im Arbachtal östlich der B312 neu insgesamt 25,56 ha neu überbaut werden. Hinzu kommen noch die 2 ha westlich der der B312 neu im Arbachquartier II südlich des Arbachs, die auch aus bisher unversiegelter Fläche bestehen. 8. Die Kaltluftströme aus dem Arbachtal, die für den Norden von Pfullingen und bis nach Reutlingen hinein unverzichtbar sind, werden bisher schon durch den Lärmschutzwall der B312 neu teilweise ausgebremst - mit der Bebauung werden sie noch stärker behindert. 9. Pfullingen wirbt mit seiner umgebenden Landschaft für den Tourismus, aber genau diese Landschaft wird hier unwiederbringlich zerstört! Aus allen diesen Gründen darf das Arbachtal nicht weiter zugebaut werden!	Aus klimatologischer Sicht ist grundsätzlich eine Bebauung des Galgenraines möglich. Die genauen Randbedingungen sind im Rahmen einer detaillierten klimatologischen Untersuchung in Kombination mit einer grünplanerischen Untersuchung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu erarbeiten. Mit der abschnittsweisen Realisierung erfolgt im Bereich Galgenrain eine bedarfsorientierte bauliche Entwicklung.

5 Bürger 5, Schreiben vom 29. Mai 2017

Aktuell liegt im Stadtteil Burgweg bereits eine hohe natürliche Lichtbelastung durch Straßenbeleuchtung/Gewerbegebiet vor. Wird im Planungsprozess die Zunahme dieser Immissionen bewertet/berücksichtigt?

Wichtig wären m. E. Messungen/Bewertungen der aktuellen Situation und die der pot. zukünftigen. Nächtliche Abschaltungen und weitere Maßnahmen zur Verhinderung der Lichtverschmutzung in die Atmosphäre sollten geprüft werden.

Beschlussvorschlag:

Im FNP wird die künftige Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde dargestellt. Das Maß der baulichen Nutzung wird erst in nachfolgenden Bebauungsplänen (verbindliche Bauleitplanung) abgestimmt. In diesem Zusammenhang sind planungsbedingte Umweltauswirkungen in einer Umweltprüfung zu berücksichtigen. Dazu gehört auch der Aspekt Lichtimmissionen. Hinsichtlich bestehender Belastungen durch Lichtimmissionen wird auf geltende Vorschriften bspw. im Zusammenhang mit der Anordnung von Straßenlaternen verwiesen.

6 Bürger 6, Schreiben vom 8. Juli 2017

Krankheitsbedingt eine kurze StN: wie noch viele Pfullinger haben wir mit einigem Entsetzen zur Kenntnis genommen, dass sich die Stadt Pfullingen im Wesentlichen im nördlichen/nordöstlichen Bereich in Richtung Arbachtal/Eningen ausweiten soll. Bedenklich bezüglich der künftigen Ansiedlungsmöglichkeit von etwas größeren, arbeitsplatzintensiveren Betrieben (Gewerbesteuer) aktuell: „Arbachquartiere“, dafür mehr in Richtung Arbachtal Hinter Holz. Nun auch noch dasselbe beim Schlayer-Areal (Prettl-Stiftung). Topografisch für größere Gewerbebetriebe interessante ebene Flächen werden schwerpunktmäßig für Wohnen genutzt, vorrangig für maximalen Gewinn von privaten Bauträgern und größeren Bodeneignern. Stadtentwicklung wird hier nicht vom Gemeinwesen, sondern diesen Großplayern dominiert. Auch auf dem ehem. Kargareal sieht man das Ergebnis.....

Alles was bisher galt wurde bei der Ausweisung des Wohngebiets Galgenrain I-III inkl. Erweiterung Karlshöhe mit Füßen getreten und das angesichts dort zu erwartender

Beschlussvorschlag:

Bei einem Flächennutzungsplan handelt es sich um einen vorbereitenden Bauleitplan, in dem für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt wird. Der Flächennutzungsplan hat damit die Aufgabe, eine bauliche Nutzung vorzubereiten. Eine Detailplanung der angestrebten baulichen Nutzung erfolgt zwingend durch die nachgeordnete verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne). Dabei sind die Vorgaben des BauGB zu beachten, eine wesentliche Vorgabe des BauGB ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Dementsprechend ist es bei aktuellen Bebauungsplänen üblich, höhere Bebauungsdichten festzusetzen. Dadurch kann im Gegenzug die Inanspruchnahme von bisherigen Freiräumen vermieden oder zeitlich verzögert werden. In der verbindlichen Bauleitplanung sind neben der Art und dem Maß der baulichen Nutzung (z. B. Dichte der Bebauung) auch Aspekte wie Grünordnung, Naturschutz, Verkehrserschließung sowie

mehrgeschossiger Wohnklötze (siehe Ahlsberg, Mauer-Weil IV). Auf diesem Geländeplateau wird diese Bebauung einmal wie eine mächtige Festungsanlage stehen. Von wegen Stadt- und Landschaftsqualität.

Luftreinhaltemaßnahmen ad absurdum: Frischluftschneise udgl. Die massive Verdichtung hier –mit Arbachquartier, Hinter Holz muss überdacht werden, auch bezüglich der Auswirkungen auf Eningen und Reutlingen. Es werden sonst die Sünden für die Zukunft sein. Eine Fehlentwicklung ist auch, sämtliche Freiflächen z.B. Thomaskirchenareal und Flächen in der Stadt zuzubauen. Grün entlang der Echaz?... war einmal, siehe z. B. Haus Ursula und LEG-Bebauung...., dagegen Samariterstift Hohmorgen mit Laiblinpark.....Wir haben auch die frühere Entwicklung der Bebauung vom Tal bis zur Geländekante für gut befunden. Heute baut man wieder oben drauf und im Zweifel noch massiver als nach der Abkehr von Hochhäusern Anfang der 70-er. Also bitte keine Bebauung Galgenrain. Eine moderate Weiterentwicklung von Mauer-Weil, wenn überhaupt nötig, parallel zum Gewerbegebiet unter der Stuhlsteige wäre für Baulöwen sicher nicht so lukrativ, aber verträglicher - auch Busanbindung.....

Ver- und Entsorgung zu regeln. Aufgrund der hohen naturschutzfachlichen Wertigkeit im Bereich Mauer Weil (FFH-Flachlandmähwiesen und Streuobstwiesen) wurde gemäß beschlossenem Entwicklungsflächenkonzept Pfullingen dort auf eine weitere bauliche Nutzung verzichtet. Stattdessen ist der bereits im FNP 1979 als Baufläche vorgesehene Bereich Galgenrain künftig als Schwerpunktgebiet Wohnen im FNP vorgesehen.

Im Übrigen wird auf die Flächenausweisung Hinter Holz zugunsten des Wohnbauschwerpunktes Galgenrain verzichtet. Das Thema Klima wurde bereits bei dem Bebauungsplanverfahren „Arbach-Quartier Teil Nord“ geprüft. Eine Bebauung des Arbach-Quartiers ist grundsätzlich aus klimatischer Sicht möglich. Die grundsätzliche Bebaubarkeit der Fläche Galgenrain wurde aus klimatologischer Sicht geprüft, entsprechende Vorgaben zur Freihaltung einer „Ventilationsachse“ sowie zur Anordnung von Grünflächen sind in nachfolgenden Bebauungsplänen zu beachten.

Die Stadt Pfullingen hat aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen die Siedlungsflächenentwicklung umfassend, insbesondere im Hinblick auf die Verträglichkeit und auch der Erforderlichkeit der Daseinsvorsorge, überprüft. Dabei wurden Flächenausweisungen angepasst bzw. gestrichen. Das nun vorliegende Siedlungsflächenentwicklungskonzept zeigt, dass die Stadt Pfullingen, wie auch schon in den zurückliegenden Jahren, ressourcenschonend die Siedlungsentwicklung betreiben wird.

7 Bürger 7, Schreiben vom 1. Juni 2017

Ich habe mich nach langem Überlegen dazu entschlossen mich direkt an Sie zu wenden, das Thema ist für die Betroffenen zu brisant und liegt uns allen sehr am Herzen.

Beschlussvorschlag:

Der Flächennutzungsplan wird für das Verbandsgebiet des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen neu aufgestellt. Dieser Nachbarschaftsverband umfasst insgesamt acht Kommunen. Die Vorgehensweise bei

Mein Mann und ich besuchten die Infoveranstaltung am 29.05.17 und waren von der Art und Weise, wie die Veranstaltung durchgeführt wurde, sehr enttäuscht.

Die Begründung einer Notwendigkeit des neuen FNP sind durchaus verständlich und nachvollziehbar, jedoch vermissten wir die offene Diskussion direkt im Anschluss· und zwar zusammen mit dem gesamten Podium.

Weiterhin vermissten wir eine gezielte Information (bitte keine 52 Seiten Powerpoint Präsentation) die ganz konkret die Schwachstellen und Probleme aufzuzeigen. In diesem Zusammenhang hätte das Podium die angedachten Lösungen präsentieren können bzw. sollen.

Die Gesprächsführung mittels Thementische mag wohl effizienter zu sein, jedoch entstand bei uns der Eindruck das man einer gezielten Diskussion wohl, lieber aus dem Weg gehen wollte.

Nicht akzeptabel ist eine Berechnung des Verkehrsaufkommens basierend auf Zahlen aus 2012. Ich befahre die Strecke Pfullingen - Eningen - Metzingen seit 20 Jahren und kann Ihnen ohne eine statistische Auswertung mitteilen das während den Stoßzeiten - es bereits heute - zu erheblichen Behinderungen kommt.

Hier wünsche ich mir eine neue Berechnung mit aktuellen Daten aus 2016.

Des weiteren vermisste ich die Auswirkung auf die bestehenden Immobilienpreise für die angrenzenden Wohngebiete, in unserem Fall Hägle. Werden wir eine Auswertung erhalten? Erhalten wir eine Entschädigung bei einer negativen Entwicklung auf unserer Immobilie?

Eine weitere Bebauung bzw. Ausbau der Gebiete zwischen Pfullingen und Eningen ist für die Anwohner unzumutbar, damit verlieren wir für immer wertvolle Streuobstwiesen und

den jeweiligen Informationsveranstaltungen für die Öffentlichkeit war mit der NBV-Geschäftsstelle bzw. den jeweiligen Kommunen abgestimmt. Diese Informationsveranstaltungen sind ein zusätzliches Angebot für die Öffentlichkeit, sich auf einfachem Wege schnell über die Inhalte der Planung einen Überblick zu verschaffen. Sie ersetzen nicht die frühzeitige Beteiligung, in der jeder Bürger Anregungen vorbringen kann.

Der FNP wird auf Grundlage des BauGB erstellt. Die für eine künftige bauliche Nutzung vorgesehenen Entwicklungsflächen sind in einem der vorbereitenden Bauleitplanung entsprechenden Konkretisierungsgrad hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen sowie ihrer verkehrlichen Auswirkungen bewertet. Aus diesen Bewertungen lassen sich mögliche Konflikte ableiten. Im Übrigen wurden aufgrund der eingegangenen Anregungen die Konzepte der einzelnen Kommunen des NBV im Hinblick auf die künftigen Entwicklungsflächen überarbeitet und besonders konfliktträchtige Flächen gestrichen oder angepasst.

Grundlage des FNP sind vorhandene Informationen, Gutachten und Untersuchungen. Hinsichtlich der Bewertung der Verkehrsauswirkungen wurde auf die Verkehrszählungen zurückgegriffen, die zum Zeitpunkt der Erstellung des FNP-Vorentwurfes vorlagen. Zum Entwurf des FNP wird ein neues Verkehrsmodell erstellt, das auf aktualisierten Verkehrszahlen und aktuellen Verkehrszählungen aufbaut und damit die verkehrlichen Auswirkungen in Bestand und Planung besser abbildet.

Der FNP ist als vorbereitender Bauleitplan nicht auf Vollzug ausgerichtet. Allein durch die Darstellung künftiger Bauflächen im FNP ergeben sich keine Effekte auf die Preise von Bestandsimmobilien.

Gegenüber dem FNP-Vorentwurf wurde die Abgrenzung der Fläche Galgenrain verändert u. a. mit Ziel, wertvolle Bereiche mit FFH-Flachlandmähwiesen auszusparen.

ein extrem wertvolles Naherholungsgebiet.

Wir können unseren Einspruch nicht ausreichend genug Nachdruck verleihen. Wir sehen das unser Wohngebiet die maximale Kapazität erreicht hat und eine weitere Bebauung auf Lasten aller Anwohner geht.

Ich würde mich freuen wenn die Stadt Pfullingen bzw. das Podium zu einem weiteren Infotermin einladen würde um die Auswirkungen transparenter, klarer und auf den Punkt darzustellen und zu zeigen, dass die Belange Ihrer Bürger ernst genommen werden und alles unternommen wird das die benachbarten Grundstücke nicht benachteiligt werden. Dies ist momentan nicht der Fall.

Herzlichen Dank.

Weitere Belange zum Freiraumschutz bzw. der Steuerung der Naherholungsnutzung im Bereich Galgenrain sind der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) vorbehalten.

Das geänderte Entwicklungsflächenkonzept Pfullingen wurde zwischenzeitlich vom Gemeinderat beschlossen. In diesem Zusammenhang wird auch auf den ISEK-Prozess (integriertes Stadtentwicklungskonzept) verwiesen, in dem u. a. die künftige bauliche Nutzung und Entwicklung Pfullingens thematisiert worden ist. In diesem Rahmen wurden unterschiedlichste Beteiligungsformate für die Öffentlichkeit angeboten.

Nach Erstellung des FNP-Entwurfes erfolgt ein weiteres Beteiligungsverfahren (die öffentliche Auslegung), in dem die Öffentlichkeit erneut Stellungnahmen bzw. Anregungen vorbringen kann.

8 Bürger 8, Schreiben vom 4. Juli 2017

- bisherige vorhandene Areale ausschöpfen bei Gewerbe
- private Wohnungsleerstände überprüfen
- die Frischluftzufuhr aus dem Arbachtal im O-Pfullingen darf nicht verbaut werden
- grundsätzliche Prüfung für dieses geplante Bauvorhaben ob der Bedarf überhaupt in solcher Dimension vorliegt
- nach Bebauung dauerhafte zusätzliche Lärmbelastung und Luftverschmutzung auch durch die mit Brennholz betriebene „Schauöfen“
- statt Frischluft: nun Rußluftzufuhr aus Osten

Beschlussvorschlag:

Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitender Bauleitplan die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet dar. Für die konkrete bauliche Umsetzung der Bauflächen sind zwingend Bebauungspläne aufzustellen. Insofern bereitet der FNP eine bauliche Nutzung vor, setzt diese aber noch nicht verbindlich um. Mit der im FNP dargestellten gewerblichen Baufläche wird mindestens bis zum Zeithorizont 2030 eine gewerbliche Entwicklungsmöglichkeit für die Stadt Pfullingen bereitgestellt. Gemäß beschlossenem Entwicklungsflächenkonzept Pfullingen ist der Bereich Unter den Wegen die einzige Fläche, die in Pfullingen für eine künftige gewerbliche Nutzung vorgehalten wird. Der Bedarfsermittlung für die Flächen für Wohnen liegt die Plausibilitätsprüfung der Landesregierung zugrunde. Ein Ziel dieser Plausibilitätsprüfung ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden, dem-

entsprechend sind in der Plausibilitätsprüfung bereits Baulücken und Brachflächen anteilig berücksichtigt. Bestehende Wohnungsleerstände übersteigen dagegen den Regelungsinhalt des FNP und können daher keine Berücksichtigung finden.

Bereits 2007 / 2008 / 2009 hat die Stadt Pfullingen sämtliche Baulücken ermittelt und die Eigentümer mit dem Ziel der möglichen Bebauung angeschrieben. Über die Homepage (Baulückenbörse) der Stadt Pfullingen wurden diese Baulücken angeboten. Durch diese Maßnahme konnten einige Baulücken geschlossen werden und damit einen wichtigen Beitrag zur Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung geleistet.

Die Fläche Galgenrain stellt den künftigen Entwicklungsschwerpunkt für Wohnen in Pfullingen dar. Es handelt sich um eine Fläche, die bereits im FNP 1979 für eine bauliche Nutzung vorgesehen war. Die grundsätzliche Bebaubarkeit dieser Fläche wurde aus klimatologischer Sicht geprüft, entsprechende Vorgaben zur Freihaltung einer „Ventilationsachse“ sowie zur Anordnung von Grünflächen sind in nachfolgenden Bebauungsplänen zu beachten. In diesen Bebauungsplänen sind auch die Belange des Immissionsschutzes (Lärm und Lufthygiene) zu behandeln. Auf Ebene des FNP ist dies ohne konkrete Kenntnis der künftigen Bebauung (Maß der baulichen Nutzung) nicht möglich.

9 Bürger 9, Schreiben vom ohne Datum 2017 (Eingang 12. Juli 2017)

So ein schönes Stück unverbrauchte Natur zu bebauen ist eine Sünde!

„Die neue Zeit hat jeden fatalen Geist heraufbeschworen, den die einen Materialismus, die anderen Maßlosigkeit nennen.“

„Besinnung tut Not!“

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Der Darstellung neuer Entwicklungsflächen für gewerbliche Nutzungen und für Wohnbaunutzungen liegen Bedarfsprognosen bzw. Plausibilitätsprüfungen zugrunde. Grundsätzlich muss sich der FNP als vorbereitender Bauleitplanung an den Vorgaben des BauGB orientieren, weshalb auch der sparsame Umgang mit Grund und

soviel Wohnraum und Beton braucht Pfullingen nicht. Die Natur kann sich gegen solche hirnrissigen Bauprojekte, Abholzungen und Zerstörung durch den Menschen nicht wehren. Aber wir Menschen, die die Verantwortung tragen, dass die Natur, Bäume und Wiesen für unsere Gesundheit, Ruhe, Erholung, Kinder und Tiere erhalten bleiben, könne sich wehren.

In Pfullingen stehen nach wie vor viele Häuser und Wohnungen entweder leer oder werden nur von einer Person benutzt oder gar nicht weiter vermietet. Ein Umdenken hier wäre sinnvoller als die Natur zu zerstören.

Wenn die Natur zubetoniert wird, steigt das Grundwasser bei Umwelteinflüssen und es herrschen wieder Überschwemmungszustände wie im Jahre 2014. Also, was lernen wir daraus?

Mit Ihren Bauprojekten zerstören Sie das schöne und der ruhige Teil von Pfullingen, worauf so viele Pfullinger stolz sind.

Aus Pfullingen wollen wir keine Großstadt machen und keine weiteren Umweltverschmutzungen fördern. Mehr Häuser bedeutet mehr Heizruß, mehr Strommüll und mehr Abgase. Durch Ihr Bauvorhaben schaffen Sie auch mehr Autoverkehr und mehr Lärm.

Wenn Sie Industriegebiete aufstellen möchten, dann macht es doch mehr Sinn, wenn diese entlang der Schnellstraße zwischen RT und TÜ entstehen. Die Flächen, wo bereits schon Industriegebiete sind, diese auch sinnvoller zu gestalten. Ebenso die Busverbindungen besser organisieren, damit die Menschen ihre Arbeitsplätze naturfreundlicher erreichen können.

Boden zu berücksichtigen ist. Dementsprechend ist die Darstellung neuer Entwicklungsflächen auf das erforderliche Maß beschränkt. Die Berücksichtigung von Wohnungsleerständen spielt bei der Bedarfsprognose keine Rolle und übersteigt den Regelungsinhalt des FNP. Für die Mitgliedsgemeinden des NBV außerhalb von Pfullingen bestehen eigene Entwicklungsvorstellungen für die künftige Anordnung von Gewerbegebieten, die ihren Eingang in den FNP finden. In Pfullingen ist nur an einer einzigen Stelle eine künftige gewerbliche Entwicklung vorgesehen. Dies ist der Bereich Unter den Wegen, mit dem an ein bestehendes Gewerbegebiet angeschlossen wird.

Auf Ebene des FNP sind planungsbedingte Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Diese Umweltauswirkungen werden auf der Ebene konkreter Bebauungspläne sowohl im Hinblick auf den Immissionsschutz als auch im Hinblick auf verkehrliche Auswirkungen einer vertieften Untersuchung unterzogen. Auf Ebene des FNP ist dies ohne konkrete Kenntnis des angestrebten Maßes der baulichen Nutzung nicht möglich.

10 Bürger 10, Schreiben vom 25. Juni 2017

Gegen Bebauungsplan Arbachtal

Das Arbachtal dient der ganzen Burgwegsiedlung als Frischluft- und Kaltluftzone. Die Lufthygiene ist nicht nur für den Burgweg wichtig, sondern auch für die angrenzenden Randbereiche. Kritische Werte wurden bereits gemessen von Pfullingen zur Stadtgrenze Reutlingen. Im Zeitalter von Klimawandel ist es unfassbar wie man so eine wichtige Natur zerstören will. Nicht nur für uns Menschen auch Tiere z. B. Fledermäuse, Roter Milan, die eigentlich da Zuhause sind, dort wo die Natur noch im Reinen ist, würde zerstört werden. Ganz zu schweigen vom Hochwasser. Dem Wasser würde man viel Boden zum Versickern nehmen. Stattdessen prasselt der Regen auf Gebäude und Beton. Na klar, dann baut man ein Regenüberlaufbecken und wenn das voll ist, ab in den Arbach. Da Laufen ja erst ein paar Ablaufrohre rein. Und von einem weiß keiner so genau, wo das eigentlich her kommt.

Hochwasser hat für uns seit 2016 in Pfullingen eine andere Bedeutung bekommen. Was man nur aus dem Fernseher kennt, wurde bei uns Realität.

Ja schön und gut, da bekommen die Pfullinger (und andere) Haushalte ein Hochwasserschutzflyer, was zu tun ist für den jeweiligen.

Doch was macht die Stadt?

Sie möchte der Natur natürlichen, versickerten Boden wegnehmen.

Es gibt genug Baulücken in Pfullingen, die man Neu- oder Umbauen kann, ohne wertvolle Natur zu zerstören. Es ist vielleicht nicht immer die beste und billigste Lösung. Aber für unser aller Gesundheit und Wohl soll nichts unversucht bleiben.

Beschlussvorschlag:

Die ursprünglich vorgesehene gewerbliche Baufläche Hinter Holz im Arbachtal wird nicht weiterverfolgt. Insofern bleibt diese Fläche uneingeschränkt für den Luftaustausch sowie den Rückhalt von Hochwasser und die Versickerung von Niederschlagswasser erhalten.

Der FNP basiert auf dem BauGB und berücksichtigt damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. In der Bedarfsermittlung künftiger Bauflächen sind Brachflächen und Baulücken bereits berücksichtigt.

Aus klimatologischer Sicht ist grundsätzlich eine Bebauung des Galgenraines möglich. Die genauen Randbedingungen sind im Rahmen einer detaillierten klimatologischen Untersuchung in Kombination mit einer grünplanerischen Untersuchung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu erarbeiten. Mit der abschnittsweisen Realisierung erfolgt im Bereich Galgenrain eine bedarfsorientierte bauliche Entwicklung.

Eine konkrete bauliche Nutzung im Bereich Galgenrain setzt zwingend die Aufstellung von Bebauungsplänen voraus. Auf Ebene dieser verbindlichen Bauleitplanung werden Umweltbelange, wie z. B. der Immissionsschutz oder die Verkehrsentwicklung vertieft geprüft. Ohne Kenntnis des konkreten Maßes der baulichen Nutzung ist dies auf Ebene des FNP nicht möglich.

Was ist, wenn plötzlich die Grenzwerte regelmäßig überschritten werden?

Wenn es heißt: Feinstaubalarm in Pfullingen?

Muss man dann auch Mooswände oder ähnliches aufstellen?

Aber dann ist es zu spät und man kann nichts mehr rückgängig machen.

Liebe Stadt Pfullingen, lasst das Arbachtal wie es ist und denkt an unsere Umwelt und an unsere Gesundheit, wir haben nur diese eine.

Meine Familie und ich sind absolut gegen das Bauvorhaben vom Arbachtal.

11 Bürger 11 mit Unterzeichner, Schreiben vom 2. Juni 2017

Wir erheben Einspruch gegen den neuen Flächennutzungsplanentwurf, der weitere Bebauung im Arbachtal östlich der B312 neu vorsieht, und zwar vorwiegend aus folgenden Gründen:

Beschlussvorschlag:

1. Die Rad- und Fußwegverbindung nach Eningen soll zwar erhalten bleiben, aber zum Zwecke der Naherholung würde sie niemand mehr benutzen wollen. Dieses Naherholungsgebiet, das jetzt noch fußläufig erreichbar ist und wo alle mit ihren Kindern und Hunden spazieren gehen, selbst mit dem Rollator, oder ihrem Freizeitsport in Form von Radfahren oder Rollerskaten nachgehen, würde wegfallen. Ausgerechnet die Menschen in unserem bevölkerungsreichen Stadtteil müssten dann zur Naherholung ins Auto steigen und hinausfahren, statt einfach nur hinauszulaufen.

Für eine Bebauung im Bereich Galgenrain ist die alleinige Darstellung als Wohnbaufläche im FNP nicht ausreichend. Das konkrete Maß der baulichen Nutzung wird erst in nachfolgenden Bebauungsplänen festgesetzt. Diese werden bedarfsorientiert abschnittsweise aufgestellt.

2. Oberflächenwasser soll in den Arbach geleitet werden, und der Hochwasserschutz soll nur durch ein Regenrückhaltebecken „gewährleistet“ werden. Aber während die zwei bestehenden Regenrückhaltebecken z.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Ver- und Entsorgung zu prüfen. Dies beinhaltet auch Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung (Versickerung, Rückhaltung usw.). Ohne Angaben zum konkreten Maß der baulichen Nutzung ist eine Dimensionierung solcher Anlagen nicht möglich, weshalb dies regelmäßig nicht auf Ebene des Flächennutzungsplanes erfolgen kann. Das Rückhaltevermögen im Bereich der ur-

B. in Mauer Weil nach Auskunft von Stadtbaumeister Oehrle insgesamt 1.200 m³ Fassungsvermögen haben, werden auf den 7,73 ha Fläche der Talebene bei nur 6,5 cm Wasserhöhe rechnerisch 5.000 m³ gepuffert, also etwa das Vierfache, denn das Wasser bleibt derzeit bei Starkregen auf dem lehmigen Boden so hoch stehen, dass sogar Enten darauf schwimmen.

3. Die ökologisch sehr wertvollen Streuobstwiesen am Galgenrain sollen geopfert werden, nach dem neuen Flächennutzungsplanentwurf für ein neues Wohngebiet. Dies soll sogar noch größer werden als das dort seit 30 Jahren angedachte Gewerbegebiet, in dem anscheinend wegen der Hanglage niemand einen Gewerbebetrieb bauen wollte. Aber dank der Verschiebung des Gewerbegebiets in die Talaue und wegen der besseren Verkehrsanbindung durch den Scheibengipfeltunnel wird jetzt alles anders! Dieses Gewerbegebiet „Hinter Holz“ liegt sogar voll in der Grünzäsur, die mit dem Gewässerrandstreifen eine Einheit bilden sollte. Nach dem jetzigen Plan teilt es sie in nur noch zwei kleine grüne Streifen.

4. Die Kaltluftströme aus dem Arbachtal, die für den Norden von Pfullingen unverzichtbar sind, werden bisher schon durch den Lärmschutzwall der B312 neu teilweise ausgebremst - dann werden noch stärker behindert.

5. Es sollen im Arbachtal östlich der B312 neu insgesamt 25,56 ha neu überbaut werden. Hinzu kommen noch die 2 ha westlich der der B312 neu im Arbachquartier II südlich des Arbachs, die auch aus bisher unversiegelter Fläche bestehen.

6. Pfullingen wirbt mit seiner umgebenden Landschaft für den Tourismus - aber genau diese Landschaft wird hier unwiederbringlich zerstört!

sprünglich geplanten gewerblichen Baufläche Hinter Holz bleibt erhalten, nachdem diese Fläche nicht weiterverfolgt wird. Die Fläche Galgenrain wurde im zwischenzeitlich beschlossenen Entwicklungsflächenkonzept Pfullingen gegenüber der früheren Planung neu abgegrenzt, um Eingriffe in FFH-Flachlandmähwiesen und Streuobstwiesen zu minimieren.

Im Hinblick auf den Erhalt von Kaltluftströmen liegen bereits erste Erkenntnisse vor, die in einer verbindlichen Bauleitplanung für das Wohngebiet Galgenrain zu berücksichtigen sind. Die vorliegenden Hinweise werden in den FNP übernommen.

Das Thema Klima wurde bereits bei dem Bebauungsplanverfahren „Arbach-Quartier Teil Nord“ geprüft. Eine Bebauung des Arbach-Quartiers ist grundsätzlich aus klimatischer Sicht möglich.

Die Stadt Pfullingen hat aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen die Siedlungsflächenentwicklung umfassend, insbesondere im Hinblick auf die Verträglichkeit und auch der Erforderlichkeit der Daseinsvorsorge, überprüft. Dabei wurden Flächenausweisungen angepasst bzw. gestrichen. Das nun vorliegende Siedlungsflächenentwicklungskonzept zeigt, dass die Stadt Pfullingen, wie auch schon in den zurückliegenden Jahren, ressourcenschonend die Siedlungsentwicklung betreiben wird.

12 Bürger 12, Schreiben vom 3. Juli 2017

Anlässlich des Besuches bei Herrn Riedinger hinsichtlich Umlegung des Baugebietes Mauer Weil 1 (nach Änderung, aus welchem Grund auch immer, in Mauer Weil 3) wurden wir informiert, dass unsere FIst. (7286, 7387) im neuen Flächennutzungsplan zur Umlegung nicht mehr enthalten sind. Davon sind im Übrigen auch einige städtische Flurstücke betroffen, deren Einbeziehung der Stadt bis zu sieben zusätzliche Bauplätze einbringen würde.

Wie mit Herrn Riedinger besprochen, möchten wir hierzu die Gelegenheit wahrnehmen und ein Gesuch einreichen, mit der Bitte den derzeit im Entwurf vorliegenden Flächennutzungsplan nochmals hinsichtlich unserer Anregungen und Vorschläge zu überdenken und der Verwaltung und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen.

Wir haben Ihnen hierzu in Form einer Grobskizze unsere Vorschläge beigefügt, wie die bisher umgelegten Flächen im Gebiet Mauer Weil um den gekennzeichneten Bereich erweitert werden können.

Die Erweiterung halten wir für sehr sinnvoll, weil einfach zu realisieren. Die aus den bisherigen Umlegungen bestehende Infrastruktur und Versorgungs- und Abwasserleitungen können einfach und kostengünstig erweitert werden auf die angrenzenden Flächen in Mauer Weil 3. Dies gilt auch für die zu erweiternden Zufahrtstraßen, die wir ebenso in der Skizze eingefügt haben.

Bei einer Teilanschluss-Umlegung laut unserem Plan zu Mauer Weil 3 handelt es sich um ein familienfreundliches Wohngebiet mit sehr guter und hoher Wohnqualität. Mit einer homogenen Bebauung würde sich dieses durchaus harmonisch in die Umgebung mit den anschließenden Streuobstwiesen und dem unterhalb der Stuhlsteige parallel verlaufenden Gewerbegebiet einfügen.

Beschlussvorschlag:

Die im FNP 1979 noch als Wohnbaufläche dargestellte Fläche sowie weiterer Grundstücke im Bereich Mauer Weil ist nicht mehr Gegenstand des Entwicklungsflächenkonzeptes Pfullingen. Maßgeblich ist hier die Lage angrenzend an eine verkehrsstarke Straße mit zu erwartenden Schallimmissionskonflikten sowie die hohe naturschutzfachliche Wertigkeit der Flächen (u. a. FFH-Mähwiesen). Gemäß dem überarbeiteten und zwischenzeitlich beschlossenen Entwicklungsflächenkonzept für Pfullingen ist ein künftiger Schwerpunkt der Wohnnutzung im Bereich Galgenrain vorgesehen. Eine Entwicklung in diesem Bereich wird derzeit nicht gesehen (Beschluss des Gemeinderates am 12.11.2019). Dem Wunsch kann daher nicht nachgekommen werden.

Durch die Umlegung - Unter Wegen 2 - für Gewerbebetriebe unterhalb der Stuhlsteige ist eine Versetzung des Ortsschildes um einige 100 Meter nach oben unumgänglich, sodass eine Teilumlegung von Mauer Weil 3 weit innerhalb des Ortsschildes ist. Ein geringerer Lärmpegel, wie bei der Umlegung Thomas-Kirche, wäre somit gegeben.

Lt. Regionalverband werden zurzeit Splittersiedlungen zu großzügig ausgedehnt. Es gilt nach wie vor der Grundsatz, dass Innenentwicklung vorgehe. Furchterregende Perspektiven, wie zum Teil am Galgenrain etc., sind hier nicht vorhanden.

Es erschließt sich uns aus den vorgenannten Gründen nicht, aus welchem Grund Mauer Weil 3 im aktuell vorliegenden Flächennutzungsplan nicht mehr zur Bebauung enthalten ist.

In Ihrem Schreiben vom 28.06.2016 wurde uns darüber hinaus mitgeteilt: „das Flst.7364 ist immer noch im Flächennutzungsplan als Bauvorratsfläche enthalten...

Wir bitten Sie, unseren Vorschlag für die Ausdehnung der Bebauung von Mauer Weil 3 zu prüfen und ersuchen Sie höflich, dieses Gesuch dem Gemeinderat als Änderungsvorschlag zur Entscheidung vorzulegen. Gerne sind wir bereit, Ihnen den beiliegenden und hier dargelegten Vorschlag eingehender zu erläutern.

Auch die Gegebenheit, dass dadurch für die Stadt selbst aus eigenem Bestand zusätzliche Baugrundstücke resultieren und damit begonnene Umlegungsgebiete bestmöglich genutzt werden können, spricht für unseren Vorschlag.

13 Bürger 13, Schreiben vom 15. Juni 2017

Hiermit lege ich Einspruch ein gegen die Neugestaltung des Flächennutzungsplans in Pfullingen!

1. Die ökologisch sehr wertvollen Streuobstwiesen am Galgenrain sollen nach dem neuen Flächennutzungsplanentwurf für ein neues Wohngebiet geopfert werden obwohl noch andere rechtlich ausgewiesene Flächen vorhanden sind.

2. Bereits ausgewiesene Gebiete als Bauerwartungsland in Mauer Weil werden nicht weiterverfolgt obwohl eine Verdichtung dort sehr sinnvoll wäre. Es gibt keine Begründung warum Mauer-Weil nicht weiter erschlossen werden soll. Dies scheint reine Willkür zu sein.

Da auch das danebenliegende Gewerbegebiet realisiert werden soll wäre es sinnvoll die Wohnbebauung an der Stuhlsteige weiter zu favorisieren damit es ein abgerundetes Stadtbild ergibt.

Bei einer vollständigen Bebauung von Mauer Weil würde die Verkehrsberuhigung von der Stuhlsteige her, die dann nötig wäre (Tempo 50/30? ab Ortseingang) dem ganzen Ahlsberg/Mauer Weil Wohngebiet von Nutzen sein.

Um die Erschließung des Restgebietes Mauer Weil zu ermöglichen sind bereits beim Bau von Mauer/Weil 3 ausreichende Abwasserkanäle und andere Infrastruktur verlegt worden. Auch für die Verlegung der Hochspannungsleitung, um das restliche Gebiet in Mauer/Weil zu erschließen, wurden bereits Kosten in die Erschließung von Mauer/Weil 1+2+3 erhoben. Diese Erschließungskosten müssen an die Grundstücksbesitzer wieder zurückgezahlt werden.

Auch durch die geplante Ansiedlung des

Beschlussvorschlag:

Eine weitere Entwicklung des Bereiches Mauer Weil zu Wohnbauzwecken ist nicht vorgesehen. Hier besteht u. a. ein hohes Konfliktpotenzial aus naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht, bei einer baulichen Nutzung sind Eingriffe in FFH-Mähwiesen und Streuobstwiesen und ein Eingriff in den Lebensraum für geschützte Vogelarten, Fledermäuse und Reptilien zu erwarten. Der künftige Schwerpunkt der Wohnentwicklung in Pfullingen wird deshalb im Bereich Galgenrain gesehen.

Die ursprüngliche vorgesehene gewerbliche Entwicklungsfläche Hinter Holz im Arbachtal wird nicht weiterverfolgt. Die Fläche steht daher weiterhin für den Kaltluftaustausch und die Versickerung von Niederschlagswasser vollumfänglich zur Verfügung.

Die Stadt Pfullingen hat aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen die Siedlungsflächenentwicklung umfassend, insbesondere im Hinblick auf die Verträglichkeit und auch der Erforderlichkeit der Daseinsvorsorge, überprüft. Dabei wurden Flächenausweisungen angepasst bzw. gestrichen. Das nun vorliegende Siedlungsflächenentwicklungskonzept zeigt, dass die Stadt Pfullingen ressourcenschonend die Siedlungsentwicklung betreiben wird. Wie auch schon in den zurückliegenden Jahren.

Aus klimatischer Sicht wurde das Plangeiet Galgenrain von IB Rau aus Heilbronn hinsichtlich einer möglichen Bebauung geprüft. Im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs bzw. der Bauleitplanung sind Freihaltetrassen (Ventilationsschneisen) mit geringem Versiegelungsgrad in das Gesamtkonzept zu integrieren. Demnach ist eine Bebauung grundsätzlich möglich.

neuen REWE im Thomasareal wäre eine Bebauung in Mauer/Weil sinnvoller da die Versorgung der Bewohner durch ein Vollsortimenter bestehen würde.

Das alles einfach aufzugeben wäre Verschwendung.

3. Bei einer Bebauung würden Pfullingen und Eningen sehr stark zusammenwachsen. Das Erhalten des Naherholungsgebiets (joggen, spazieren) wäre für beide Gemeinden und auch für Reutlingen sehr wichtig.

4. Die Frischluft und Kaltluftzufuhr nach Reutlingen und Pfullingen würde bei der Bebauung im Arbachtal und Galgenrain erheblich begrenzt. In alten Plänen und Gutachten wurde genau diese Frischluftzufuhr als sehr wichtig deklariert. (auch für Reutlingen sehr wichtig)

5. Oberflächenwasser soll in den Arbach geleitet werden, und der Hochwasserschutz soll nur durch ein Regenrückhaltebecken „gewährleistet“ werden. Aber während die zwei bestehenden Regenrückhaltebecken z. B. in Mauer Weil nach Auskunft von Stadtbaumeister Oehrle insgesamt 1.200 m³ Fassungsvermögen haben, werden auf den 7,73 ha Fläche der Tal Ebene bei nur 6,5 cm Wasserhöhe rechnerisch 5.000 m³ gepuffert, also etwa das Vierfache, denn das Wasser bleibt derzeit bei Starkregen auf dem lehmigen Boden so hoch stehen, dass sogar Enten darauf schwimmen.

14 Bürger 14, Schreiben vom 23. Juni 2017

Meiner Ansicht nach ist das Grundstück Flst. 7441 unserer Kinder ([redacted]) kein Bauerwartungsland mehr, wenn der FNP wie vorgestellt umgesetzt wird. Es dient zur Frischluftversorgung der Stadt Pfullingen. Als eine gewöhnliche Streuobstwiese mit „Sonderauftrag“ für das Gemeinwohl.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die steuerliche Taxierung von Grundstücken übersteigt den Regelungsinhalt des FNP und ist daher nicht Gegenstand des Verfahrens zur vorbereitenden Bauleitplanung

Somit ist der Einheitswert 3630 € * 3,5 v. T. nicht mehr gerechtfertigt und muss nach unten korrigiert werden.

15 Bürger 15, Schreiben vom 9. Juli 2017

Ich nehme hiermit innerhalb der bekannt gemachten Frist Stellung zum noch ausliegenden Flächennutzungsplan.

Ich möchte wissen, weshalb unser Flurstück Nr. 7375 Mauer-Weil – nach unserer Kenntnis war es seit Jahrzenten Bauerwartungsland – im vorliegenden Entwurf zum FNP nicht in der Wohnflächenplanung berücksichtigt werden soll. Wir können nicht erkennen, warum dieses Flurstück – innerhalb der Wohn- und Gewerbeflächen liegend – ausgegrenzt werden soll und wären dankbar, wenn dies im Rahmen der weiteren Planung und Beschlussfindung geprüft und geändert würde.

Beschlussvorschlag:

Die im FNP 1979 noch als Wohnbaufläche dargestellte Fläche sowie weiterer Grundstücke im Bereich Mauer Weil ist nicht mehr Gegenstand des Entwicklungsflächenkonzeptes Pfullingen. Maßgeblich ist hier die Lage angrenzend an eine verkehrsstarke Straße mit zu erwartenden Schallimmissionskonflikten sowie die hohe naturschutzfachliche Wertigkeit der Flächen (u. a. FFH-Mähwiesen). Gemäß dem überarbeiteten und zwischenzeitlich beschlossenen Entwicklungsflächenkonzept für Pfullingen ist ein künftiger Schwerpunkt der Wohnnutzung im Bereich Galgenrain vorgesehen. Eine Entwicklung in diesem Bereich wird derzeit nicht gesehen (Beschluss des Gemeinderates am 12.11.2019). Dem Wunsch kann daher nicht nachgekommen werden.

16 Bürger 16, Schreiben vom 30. Mai 2017

Möglicherweise bin ich ja unterinformiert, aber es war mir bisher wirklich nicht bekannt, dass über das Ausweisen von Bauland nicht die Stadt, sondern ein Nachbarschaftsverband Reutlingen - Tübingen entscheidet, dessen freiwilliges Mitglied wir sind.

Da dem aber wohl so ist, scheint mir offensichtlich, dass die Stadt Pfullingen es nicht geschafft hat, einen höheren Flächenzuschlag zu erlangen, um als taffe, selbstbewusste Kleinstadt das ganz eigene Format weiterzuentwickeln. Zumal (siehe Feuerwehrhausveranstaltung) seitens des Gemeinderats von extrem hoher Nachfrage die Rede war (angebotene Bauplätze „innerhalb 1 Woche weg“, und, Herr Bürgermeister, :...

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Der FNP als vorbereitende Bauleitplanung wird für den Bereich des NBV durch den Planungsverband aufgestellt. Grundlage für den FNP sind Entwicklungsflächenkonzepte, die von jeder Mitgliedsgemeinde des NBV eigenverantwortlich aufgestellt werden. Nachdem seit Aufstellung des FNP im Jahr 1979 über 40 Jahre vergangen sind, haben sich städtebauliche und naturschutzfachliche Vorgaben bei der Neuaufstellung eines FNP grundlegend geändert. Diese neuen Planungsvorgaben haben in der vorliegenden Neuaufstellung des FNP ihren Eingang gefunden. Wesentliche Zielvorgabe ist u. a. der sparsame Umgang mit

„noch Bauerwartungsland zur mittelfristigen Verfügung“). Es wurde über Flächenmangel geklagt. Jetzt ist es, scheint's, zu viel Fläche. Für die nächsten 15/20 Jahre.

Die Stadt wollte schon. Vor Buch wurde aktiv und sichtbar beworben. Ziermaht an der Böschung, wohlgepflegte Blumenbeete an den 2 Zufahrten u.a.m. Und das ist nur logisch.

Die obere Brücke wurde schon im Zuge der B312 neu vorsorglich voll verkehrstauglich gebaut (Bund), die Hochspannung schon davor nach Süden verlegt. Die Baugrenze des Kühnenbachgebietes wurde schnurgerade, wie auf dem Reisbrett, hinterlassen und sieht stadtansichtlich von den Bergen aus auch genau so unfertig aus. Die Große Heerstraße wurde hoch bis zur Bücke bebaut. Was lag näher, als diesen klaffenden rechten Winkel fortsetzend und auslaufend zu bebauen?

Plötzlich jedoch hört man von Streuobstwiesen. Plötzlich gilt das Gelände als „schwierig zu erschließen“. Für einen brachialen Bundesstraßenbau allerdings war nichts zu schade und nichts ein Hindernis!

Es gibt einen Zusammenhang zwischen dieser Straße und Vor Buch.

Der Osthang ist der schöne Hang in Pfullingen. Der Stadt zugewandt. Ganztägig Sonne, weite Sicht nach Westen. Sie wissen es selbst. Nirgendwo sonst lassen euch Städte und Gemeinden ihre letzten Sonnenhalden entgehen!

Vorbehalten dem Menschen und seinem Gehäuse. Nicht dem großen Verkehr. Deshalb und wegen der fehlenden Weiterführung im Süden waren wir beim Bau der neuen B312 im organisierten Widerstand.

Es gab Alternativen zu dieser Straßenlösung. Teurer halt. Jedoch tauglich für Albaufstiegslösungen! Verfehlt.

Unser familiärer Widerstand kam aus unse-

Grund und Boden. Dementsprechend basiert die Darstellung neuer Entwicklungsflächen für eine bauliche Nutzung auf Bedarfsanalysen sowie der Plausibilitätsprüfung der Landesregierung. Die daraus resultierende Größenordnung einer zulässigen baulichen Nutzung bildet die Grundlage für die Darstellung künftiger Entwicklungsflächen im FNP. Die Fläche Vor Buch wurde wegen eines bestehenden hohen naturschutzfachlichen Konfliktpotenzials nicht weiter berücksichtigt. Gleiches gilt für die Fläche Mauer Weil IV, die im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des FNP gestrichen wurde. Der künftige Wohnbauschwerpunkt wird im Bereich Galgenrain erfolgen.

Im Übrigen wurden die ermittelten zulässigen Größenordnungen der Flächen für Wohnen nicht entsprechend dem tatsächlichen Bedarf auf die einzelnen Mitgliedsgemeinden des NBV verteilt. Die Stadt Reutlingen bspw. erhält ein geringeres Flächenkontingent, als ihr aufgrund der Plausibilitätsprüfung tatsächlich zustehen würde. Der Vorwurf einer Übervorteilung Pfullingens ist daher haltlos.

Die Stadt Pfullingen hat aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen die Siedlungsflächenentwicklung umfassend, insbesondere im Hinblick auf die Verträglichkeit und auch der Erforderlichkeit der Daseinsvorsorge, überprüft. Dabei wurden Flächenausweisungen angepasst bzw. gestrichen. Das nun vorliegende Siedlungsflächenentwicklungskonzept zeigt, dass die Stadt Pfullingen, wie auch schon in den zurückliegenden Jahren, ressourcenschonend die Siedlungsentwicklung betreiben wird. Bereits zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes hat sich der Gemeinderat der Stadt Pfullingen intensiv mit der Entwicklungsfläche Vor Buch befasst. Aufgrund der Lage im Siedlungsgefüge (verkehrliche Einbindung in den Stadtgrundriss), des naturschutzrechtlichen Eingriffs und dem Ziel, einen Wohnbauschwerpunkt zu bilden, wurde die Fläche Vor Buch nicht weiterverfolgt.

rer starken Betroffenheit. Sowohl Im Entensee als auch und hauptsächlich in der Großen Heerstraße. Dort wurde die Schallschutzwand quer durch den Garten gezogen. Das Anwesen war zerstört und ist es geblieben. Verkauf weit unter Preis. Entschädigung entfiel wegen verpflichtenden Eigentums.

Um ein Enteignungsverfahren zu vermeiden (es war ja faktisch verloren), wurden wir dann schließlich beruhigt mit der Zusicherung, dass nach Vollendung des Straßenbaus Vor Buch bebaut werden würde. Es wurde ausdrücklich ein Zusammenhang geschaffen! Denn Vor Buch hatten wir mit einem Grundstück ebenfalls Wertverlust zu befürchten, kein Mensch konnte Abgas- und Lärmbelastung am Hang wirklich vorhersagen.

Hohe Dringlichkeit wurde auch damit erklärt, dass man am Galgenrain Industriegebiet benötige, das an die Bundesstraße angebunden ist.

Kaum hatte man nun dem Osthang die Straße reingedrückt, zog alles ab und es zählten andere Prioritäten. Die große Bebauung konzentrierte sich auf der anderen Talseite: Industrie, wohnen, großflächig. ganz ohne Bundesstraße.

Immerhin, aufs direkte Umfeld besehen ist die Straße weniger störend als befürchtet, der Sonnenhang in seiner hohen Qualität erhalten geblieben.

Für gehobene Ansprüche kam dann die Karlshöhe. Eine Stadt muss schließlich für jeden Geldbeutel Angebote haben. Ja, sagte das Bauamt auf Nachfrage. Vor Buch ist als nächstes dran.

Es war eine Frage von Zeit und Geduld.

Und plötzlich soll Vor Buch ganz vom Tisch? Verfügt von einer Consultingfirma der 2 großen „Leit“ Städte?

Man fühlt sich übervorteilt. In seinen Interessen verletzt. Schnippisch vor vollendete Tatsachen gestellt. Man hatte berechtigte und offiziell genährte Erwartungen. Seit Jahrzehnten. Fast wird man für dieses Interesse schief angesehen, als bekäme man den Hals nicht voll. Als wäre in der ökonomisch tickenden Welt das ökonomische Denken betroffener Bürger unanständig.

Doch wir haben mit unserem Wertverlust in der Großen Heerstraße den Tribut an die Allgemeinheit längst geleistet.

Mein Eindruck:

In diesem Verband wird ein Ballungsraum aufgeteilt und eine (nicht von ungefähr) attraktive kleine Stadt mit hoher Nachfrage und wenig Ausdehnungsmöglichkeiten muss sich zurücknehmen (ausbremsen lassen eigentlich) und den kleineren Gemeinden (die sich an die 2 Großen schmiegen) den Vortritt lassen. Es geht (auch hier) um Ökonomie und um Umverteilung, nicht um hehre Streuobstwiesen, wie Consultingleute uns säuseln und die auch in Kusterdingen und sonst wo unter den Bagger kommen. Klar, den Städten RT und TÜ nützt es. Aber kann es im Pfullinger Interesse sein, den Zusammenwuchs von RT und TÜ zu fördern?

Das ist gelenkter Wettbewerb. Unter Ignoranz gewachsener Gegebenheiten.

Es dürfte dann einfach den Status Bauerwartungsland gar nicht geben, denn er führt Betroffene schamlos an der Nase herum.

Dies als Statement einer wahrhaft verärgerten Bürgerin.

17 Bürger 17, Schreiben vom 6. Juli 2017

Im ausgelegten Entwurf des neuen Flächennutzungsplans ist das Gebiet „Vor Buch“

Beschlussvorschlag:

Der FNP 1979 ist mittlerweile über 40 Jahre alt. Zwischenzeitlich haben sich wesentliche

nicht mehr als Planungsfläche Wohnen enthalten. Diese Entscheidung ist nach meiner Ansicht falsch.

Begründung:

Die Streuobstwiesen Im Gebiet „Vor Buch“ sind, überwiegend in einem sehr schlechten Zustand, so dass aus ökologischer Sicht nichts gegen eine Nutzung durch Wohnen spricht. So sind z.B. im Bereich meiner beiden Flurstücke 5134 und 5136 viele Bäume durch Misteln befallen, was erfahrungsgemäß unaufhaltsam zu einem totalen Absterben der betroffenen Bäume führt.

Die Pflege einer ganzen Reihe von Grundstücken, darunter meine beiden genannten Grundstücke, wird dadurch erschwert, dass diese Grundstücke nicht direkt an einen Feldweg angrenzen und nur über fremde Grundstücke erreichbar sind, was schon wiederholt zu Konflikten zwischen den Grundstückseigentümern geführt hat. Aufgrund der problematischen Situation, dass diese Grundstücke praktisch nur nach längeren trockenen Phasen erreichbar sind, ist langfristig mit einer weiteren deutlichen Verschlechterung der Streuobstbestände in diesem Bereich zu rechnen. Hinzu kommt derzeit die Tatsache, dass der von der Straße „Im Kühnenbach“ in Richtung „Vor Buch“ abzweigende Feldweg seit dem Überschwemmungsereignis Juni 2016 mit normalen PKW kaum mehr passierbar ist.

Interessanterweise wurde ich bei einer früheren Informationsveranstaltung der Stadtverwaltung Pfullingen über die staatliche Förderung von Pflegemaßnahmen an Obstbäumen auf Streuobstwiesen nach Hause geschickt mit der Bemerkung, dass meine Flurstücke 5117,5134 und 5136 wegen der geplanten späteren wohnlichen Nutzung von der staatlichen Förderung ausgeschlossen wären.

Aus verkehrstechnischer Sicht ist festzuhalten, dass das Gebiet „Vor Buch“ durch die Nähe zum Hauptradweg des Echaztals für

städtebauliche und naturschutzfachliche Rahmenbedingungen verändert. Diese veränderten Rahmenbedingungen haben Einfluss gefunden in das Verfahren zur Neuaufstellung des FNP. Bereits zum Vorentwurf des in Neuaufstellung befinden FNP gab es Seitens der Stadtverwaltung und des Gemeinderates intensive Überlegungen hinsichtlich der zukünftigen baulichen Entwicklung in Pfullingen. Dementsprechend wurde die Fläche Vor Buch nicht mehr als Entwicklungsfläche für Wohnen darstellt. Hintergrund ist das hohe naturschutzfachliche Konfliktpotenzial auf dieser Fläche wegen der Betroffenheit umfangreicher Streuobstbestände. Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des FNP wurde das gemeindliche Entwicklungsflächenkonzept erneut überarbeitet und zwischenzeitlich auch vom Gemeinderat beschlossen. Die Fläche Vor Buch ist weiterhin nicht als künftige Wohnbaufläche vorgesehen, ein Schwerpunkt der Wohnnutzung soll im Bereich Galgenrain entwickelt werden. Die Entscheidungsgründe für diese künftig angestrebte Entwicklung werden im Entwurf des FNP erläutert.

Die Stadt Pfullingen hat aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen die Siedlungsflächenentwicklung umfassend, insbesondere im Hinblick auf die Verträglichkeit und auch der Erforderlichkeit der Daseinsvorsorge, überprüft. Dabei wurden Flächenausweisungen angepasst bzw. gestrichen. Das nun vorliegende Siedlungsflächenentwicklungskonzept zeigt, dass die Stadt Pfullingen, wie auch schon in den zurückliegenden Jahren, ressourcenschonend die Siedlungsentwicklung betreiben wird. Bereits zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes hat sich der Gemeinderat der Stadt Pfullingen intensiv mit der Entwicklungsfläche Vor Buch befasst. Aufgrund der Lage im Siedlungsgefüge, des naturschutzrechtlichen Eingriffs und dem Ziel, einen Wohnbauschwerpunkt zu bilden, wurde die Fläche Vor Buch nicht weiterverfolgt.

den Fahrradverkehr bestens angeschlossen ist.

18 Bürger 18, Schreiben vom 9. Juni 2017

Aus folgenden Gründen lehnen wir eine Bebauung des Arbachquartiers 2, Gewerbegebiet Hinter Holz und Galgenrain ab.

1. Die Burgwegsiedlung ist das bevölkerungsreichste Stadtgebiet Pfullingens. Es leben hier rund ein Sechstel der Pfullinger Bevölkerung.

Das angrenzende Naherholungsgebiet wird stark frequentiert und ist sehr wichtig für ein friedliches Zusammenleben in diesem Wohngebiet! Verschiedene Generationen und Nationen gehen dort spazieren, treffen sich, spielen Fußball, gehen joggen, Tischtennisspielen, grillen, etc.

Dieses schöne Naherholungsgebiet zu überbauen wäre eine Katastrophe für alle Pfullinger!

2. Unsere friedliche Burgwegsiedlung hat bisher einen recht hohen Anteil an Bewohnern mit Migrationshintergrund, sowie sozialschwächeren Bürgern.

Bereits heute nennt die Pfullinger Jugend und auch teilweise die Erwachsenden das Gebiet (liebevoll?) “Getto” und jeder weiß damit was gemeint ist.

Ein zusätzliches Wohngebiet mit Sozialwohnungen, Flüchtlingswohnungen halten wir für untragbar. Seit Jahren kann man die negativen Auswirkungen von sozialen Brennpunkten in anderen deutschen Städten erkennen.

“No go areas” sind Folgen die sich mittelfristig bilden, die unbedingt vermieden werden müssen!

Beschlussvorschlag:

Basis der Gesamtentwicklung des Arbachquartiers bildet ein städtebaulicher Entwurf im Rahmen eines Ideen- und Realisierungswettbewerbs. Nachdem inzwischen für den Bereich Arbachquartier Teil Nord das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen ist, erfolgt die Weiterentwicklung des Arbachquartiers Süd als logische Konsequenz zur Erweiterung und Abrundung der Burgwegsiedlung. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für den Teil Nord wurden bereits die klimatischen, verkehrlichen und lärmschutztechnischen Belange geprüft und stehen demnach einer Bebauung des Arbachquartiers Teil Süd grundsätzlich nicht entgegen. Dementsprechend wird im in Aufstellung befindlichen FNP eine künftige bauliche Wohnnutzung in diesem Bereich darstellt. Die konkrete Ausgestaltung der baulichen Nutzung (z. B. Wohndichten, Erschließung, Ver- und Entsorgung usw.) erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch nachfolgende Bebauungspläne. Auf dieser Ebene kann durch Anwendung entsprechender Modelle (z. B. bezahlbarer Wohnungsbau o. ä.) die Zusammensetzung der künftigen Bewohner gesteuert werden.

Die Entwicklung der Wohnbebauung Galgenrain als künftiger Wohnbauschwerpunkt im Anschluss an das Bestandsgebiet Hägle liegt insbesondere in der sehr guten überörtlichen verkehrlichen Anbindung, der Nähe zum Zentrum und der Lage im Siedlungsgefüge begründet. Hier ist eine abschnittsweise, bedarfsorientierte Realisierung der Bebauung gut möglich. Der Aspekt Naherholung ist in nachfolgenden Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Eine Verbindung zur freien Landschaft kann bspw. durch eine „grüne Ventilationsschneise“ erfolgen.

3. Ökologische Folgen kommen dazu. Kleingetier wird der Lebensraum genommen und immer mehr verdrängt.

Weiterhin steigt die Hochwassergefahr extrem an. Durch die zunehmende Überbauung der Flächen wird die Versickerung des Wassers eingeschränkt und der Arbach steigt über die Ufer (siehe auch schon Hochwasser letztes Jahr am Arbach).

Die ursprünglich für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehene Fläche Hinter Holz im Arbachtal wird nicht weiterverfolgt. Die hier vorhandenen Freiflächen stehen also weiterhin als Retentionsraum bei Überschwemmungsereignissen bzw. als versickerbare Fläche bei Starkregenereignissen zur Verfügung. Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auch das Thema Regenwasserbewirtschaftung eine Rolle spielt und entsprechend der Relevanz ggf. Versickerungsanlagen bzw. Rückhalteeinrichtungen eingeplant werden müssen.

19 Bürger 19, Schreiben vom 9. Juli 2017

Mit diesem Schreiben lege ich Einspruch gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplans ein.

Beschlussvorschlag:

Der allgemeine Einspruch wird zur Kenntnis genommen. Ohne eine Neuaufstellung des FNP bleibt der rechtskräftige FNP 1979 weiterhin gültig. Allerdings hat das RP Tübingen wegen geänderter Planungsvorgaben die Neuaufstellung angemahnt.

20 Bürger 20, Schreiben vom 5. Juli 2017

Gegen den vorgestellten Vorentwurf der Flächennutzungsplanneuaufstellung von 2017 möchte ich hiermit Einspruch erheben.

Bereits am 29.11.2001 wurden meine Eltern, [redacted], von der Stadt Pfullingen angeschrieben und darüber informiert, dass die Stadt das Gebiet Mauer/Weil zwischen Stuhlsteige und Ahlsteige für die Erschließung von Bauland vorsieht und ihr Flurstück mit der Nummer 7473 in den zu realisierenden Bauabschnitt fällt. Meine Eltern wurden damals bereits aufgefordert eine Dringlichkeitserklärung für ihr Bauvorhaben der Stadt abzugeben. Was auch erfolgt ist. Selbstverständlich sind wir nach diesem Schreiben davon ausgegangen in naher Zukunft das Grundstück bebauen zu können.

Beschlussvorschlag:

Der FNP 1979 ist mittlerweile über 40 Jahre alt. Zwischenzeitlich haben sich wesentliche städtebauliche und naturschutzfachliche Rahmenbedingungen verändert. Diese veränderten Rahmenbedingungen haben Einfluss gefunden in das Verfahren zur Neuaufstellung des FNP. Eine weitere Entwicklung des Bereiches Mauer Weil zu Wohnbauzwecken ist demnach nicht mehr vorgesehen. Hier besteht u. a. ein hohes Konfliktpotenzial aus naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht, bei einer baulichen Nutzung sind Eingriffe in FFH-Mähwiesen und Streuobstwiesen und ein Eingriff in den Lebensraum für geschützte Vogelarten, Fledermäuse und Reptilien zu erwarten.

Ich kann das Vorgehen der Stadtverwaltung nicht verstehen. Man kann seinen Bürgern doch keine Erschließung ankündigen, die man später wieder zurücknimmt. Da fühle ich mich von der Stadtverwaltung hintergangen.

Für mich ist es auch nicht nachvollziehbar, warum Grundstücke, die mit geringem Aufwand zu erschließen sind, da sie an bestehende Wohngebiete angrenzen als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen werden. Es geht mir insbesondere um mein Grundstück in Vor Buch (Flurstück-Nr. 5086). Dieses Grundstück ist über die Straße Maiers Gewand direkt anfahrbar. Die Zufahrtsstraße zu den Gebäuden Maiers Gewand 23 und 25 führt direkt an meinem Grundstück vorbei. Die Nicht Erschließung der Grundstücke auf der anderen Straßenseite (gegenüber Maiers Gewand 23 und 25) ist nicht nachvollziehbar, da sie mit geringem Aufwand erschließbar wären.

Im Gegensatz dazu werden Gebiete, die als Naherholungsgebiete fungieren und die an keine erschlossenen Gebiete angrenzen als neue Baugebiete ausgewiesen. Das kann ich nicht verstehen.

Darum bitte ich Sie, als zuständiges Gremium, den Flächennutzungsplan für die Stadt Pfullingen nochmals zu prüfen.

Bereits zum Vorentwurf des in Neuaufstellung befinden FNP gab es Seitens der Stadtverwaltung und des Gemeinderates intensive Überlegungen hinsichtlich der zukünftigen baulichen Entwicklung in Pfullingen. Dementsprechend wurde die Fläche Vor Buch nicht mehr als Entwicklungsfläche für Wohnen darstellt. Hintergrund ist das hohe naturschutzfachliche Konfliktpotenzial auf dieser Fläche wegen der Betroffenheit umfangreicher Streuobstbestände. Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des FNP wurde das gemeindliche Entwicklungsflächenkonzept erneut überarbeitet und zwischenzeitlich auch vom Gemeinderat beschlossen. Die Fläche Vor Buch ist weiterhin nicht als künftige Wohnbaufläche vorgesehen, ein Schwerpunkt der Wohnnutzung soll im Bereich Galgenrain entwickelt werden. Die Entscheidungsgründe für diese künftig angestrebte Entwicklung werden im Entwurf des FNP erläutert.

Die Stadt Pfullingen hat aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen die Siedlungsflächenentwicklung umfassend, insbesondere im Hinblick auf die Verträglichkeit und auch der Erforderlichkeit der Daseinsvorsorge, überprüft. Dabei wurden Flächenausweisungen angepasst bzw. gestrichen. Das nun vorliegende Siedlungsflächenentwicklungskonzept zeigt, dass die Stadt Pfullingen ressourcenschonend die Siedlungsentwicklung, wie auch schon in den zurückliegenden Jahren, betreiben wird. Bereits zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes hat sich der Gemeinderat der Stadt Pfullingen intensiv mit der Entwicklungsfläche Vor Buch befasst. Aufgrund der Lage im Siedlungsgefüge (verkehrliche Einbindung in den Stadtgrundriss), des naturschutzrechtlichen Eingriffs und dem Ziel, einen Wohnbauschwerpunkt zu bilden, wurde die Fläche Vor Buch nicht weiterverfolgt.

21 Bürger 21, Unterschriftenaktion (> 1.000 Unterschriften) vom Juni 2017

Wir erheben Einspruch gegen den neuen Flächennutzungsplanentwurf, der weitere Bebauung im Arbachtal östlich der B312 neu vorsieht, und zwar vorwiegend aus folgenden Gründen:

Beschlussvorschlag:

1. Die Rad- und Fußwegverbindung nach Eningen soll zwar erhalten bleiben, aber zum Zwecke der Naherholung würde sie niemand mehr benutzen wollen. Dieses Naherholungsgebiet, das jetzt noch fußläufig erreichbar ist und wo alle mit ihren Kindern und Hunden spazieren gehen, selbst mit dem Rollator, oder ihrem Freizeitsport in Form von Radfahren oder Rollerskaten nachgehen, würde wegfallen. Ausgerechnet die Menschen in unserem bevölkerungsreichen Stadtteil müssten dann zur Naherholung ins Auto steigen und hinausfahren, statt einfach nur hinauszulaufen.

Die Ausweisung von Bauflächen im FNP stellt die Grundlage für die zukünftige Siedlungsentwicklung dar. Das konkrete Maß der baulichen Nutzung wird erst in nachfolgenden Bebauungsplänen festgesetzt. Diese werden bedarfsorientiert abschnittsweise aufgestellt.

2. Oberflächenwasser soll in den Arbach geleitet werden, und der Hochwasserschutz soll nur durch ein Regenrückhaltebecken „gewährleistet“ werden. Aber während die zwei bestehenden Regenrückhaltebecken z. B. in Mauer Weil nach Auskunft von Stadtbaumeister Oehrle insgesamt 1.200 m³ Fassungsvermögen haben, werden auf den 7,73 ha Fläche der Talebene bei nur 6,5 cm Wasserhöhe rechnerisch 5.000 m³ gepuffert, also etwa das Vierfache, denn das Wasser bleibt derzeit bei Starkregen auf dem lehmigen Boden so hoch stehen, dass sogar Enten darauf schwimmen.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Ver- und Entsorgung zu prüfen. Dies beinhaltet auch Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung (Versickerung, Rückhaltung usw.). Ohne Angaben zum konkreten Maß der baulichen Nutzung ist eine Dimensionierung solcher Anlagen nicht möglich, weshalb dies regelmäßig nicht auf Ebene des Flächennutzungsplanes erfolgen kann. Das Rückhaltevermögen im Bereich der ursprünglich geplanten gewerblichen Baufläche Hinter Holz bleibt erhalten, nachdem diese Fläche nicht weiterverfolgt wird. Die Fläche Galgenrain wurde im zwischenzeitlich beschlossenen Entwicklungsflächenkonzept Pfullingen gegenüber der früheren Planung neu abgegrenzt, um Eingriffe in FFH-Flachlandmähwiesen zu minimieren.

3. Die ökologisch sehr wertvollen Streuobstwiesen am Galgenrain sollen geopfert werden, nach dem neuen Flächennutzungsplanentwurf für ein neues Wohngebiet. Dies soll sogar noch größer werden als das dort seit 30 Jahren angedachte Gewerbegebiet, in dem anscheinend wegen der Hanglage niemand einen Gewerbebetrieb bauen wollte. Aber dank der Verschiebung des Gewerbegebiets in die Talaue und wegen der besseren Verkehrsanbindung durch den Scheibengipfeltunnel wird jetzt alles anders! Dieses

Im Hinblick auf den Erhalt von Kaltluftströmen liegen bereits erste Erkenntnisse vor, die in einer verbindlichen Bauleitplanung für das Wohngebiet Galgenrain zu berücksichtigen sind. Die vorliegenden Hinweise werden in den FNP übernommen.

Das Thema Klima wurde bereits bei dem Bebauungsplanverfahren „Arbach-Quartier Teil Nord“ geprüft. Eine Bebauung des Arbach-Quartiers ist grundsätzlich aus klimatischer Sicht möglich.

Gewerbegebiet „Hinter Holz“ liegt sogar voll in der Grünzäsur, die mit dem Gewässerrandstreifen eine Einheit bilden sollte. Nach dem jetzigen Plan teilt es sie in nur noch zwei kleine grüne Streifen.

4. Die Kaltluftströme aus dem Arbachtal, die für den Norden von Pfullingen unverzichtbar sind, werden bisher schon durch den Lärmschutzwall der B312 neu teilweise ausgebremst - dann werden noch stärker behindert.

5. Es sollen im Arbachtal östlich der B312 neu insgesamt 25,56 ha neu überbaut werden. Hinzu kommen noch die 2 ha westlich der der B312 neu im Arbachquartier II südlich des Arbachs, die auch aus bisher unversiegelter Fläche bestehen.

6. Pfullingen wirbt mit seiner umgebenden Landschaft für den Tourismus - aber genau diese Landschaft wird hier unwiederbringlich zerstört!

Die Stadt Pfullingen hat aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen die Siedlungsflächenentwicklung umfassend, insbesondere im Hinblick auf die Verträglichkeit und auch der Erforderlichkeit der Daseinsvorsorge, überprüft. Dabei wurden Flächenausweisungen angepasst bzw. gestrichen. Das nun vorliegende Siedlungsflächenentwicklungskonzept zeigt, dass die Stadt Pfullingen, wie auch schon in den zurückliegenden Jahren, ressourcenschonend die Siedlungsentwicklung betreiben wird.

22 Bürger 22, Online-Petition (794 Unterschriften), Schreiben vom Juni – August 2017

"Erst wenn der letzte Baum gerodet, der letzte Fluss vergiftet, der letzte Fisch gefangen ist, werdet Ihr merken, dass man Geld nicht essen kann." (Weissagung der Cree) Dies gilt auch für die weitere Bebauung im Arbachtal (östlich der B312 neu), wo Leben und Lebensqualität gefährdet sind:

1. Im Burgweg leben ca. 3.000 Menschen auf 23 ha, d.h. 1/6 der Pfullinger Bevölkerung auf sehr engem Raum mit 130 Einwohnern/ha, gegenüber einer Bevölkerungsdichte von 57 Einwohnern/ha für ganz Pfullingen. Das Naherholungsgebiet Arbachtal ist jetzt für diesen benachteiligten Stadtteil noch fußläufig erreichbar. Dort gehen alle mit ihren Kindern und Hunden spazieren, selbst mit dem Rollator, und viele gehen auch ihrem Freizeitsport in Form von Radfahren oder Roller-

Beschlussvorschlag:

Zu 1.: Die Entwicklung der Wohnbebauung Galgenrain als künftiger Wohnbauschwerpunkt liegt insbesondere in der sehr guten überörtlichen verkehrlichen Anbindung (Reutlingen und Stuttgart), der Nähe zum Zentrum und der Lage im Siedlungsgefüge begründet. Eine abschnittsweise, bedarfsorientierte Realisierung des Gesamtgebietes ist beabsichtigt. Im Zusammenhang mit der Wohnbaufläche Arbach-Quartier Süd (südliche Teilfläche von Arbach-Quartier) wird hier die künftige Wohnentwicklung in Pfullingen konzentriert. Auf Ebene von nachfolgenden Bebauungsplänen ist der Aspekt Naherholung zu berücksichtigen. Eine Verbindung zur offenen Landschaft kann bspw. durch eine „grüne Ventilationsschneise“ erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass die ursprünglich geplante gewerbliche Baufläche Hinter Holz zugunsten des

skaten nach. Doch dieses Naherholungsgebiet fällt bei einer Bebauung weg. 3.000 Menschen müssten zur Naherholung ins Auto steigen und hinausfahren, statt einfach nur hinauszulaufen.

2. Oberflächenwasser soll in den Arbach geleitet werden, und der Hochwasserschutz soll nur durch ein Regenrückhaltebecken "gewährleistet" werden. Nach Auskunft von Stadtbaumeister Öhrle haben die zwei bestehenden Regenrückhaltebecken in Mauer Weil insgesamt 1.200 m³ Fassungsvermögen. Demgegenüber bleibt das Wasser derzeit bei Starkregen auf dem lehmigen Boden in der Arbachtalaue so hoch stehen, dass sogar Enten darauf schwimmen: es werden also auf den 7,73 ha Fläche, die für Gewerbe vorgesehen sind, bei nur 6,5 cm Wasserhöhe rechnerisch 5.000 m³ gepuffert, also etwa das Vierfache!

3. Die ökologisch sehr wertvollen Streuobstwiesen am Galgenrain sollen geopfert werden, nach dem neuen Flächennutzungsplanentwurf für ein neues Wohngebiet. In diesem Gebiet leben Gartenrotschwanz, Halsbandschnäpper sowie Vorwarnlistearten Feldsperling, Fitis, Girlitz, Goldammer, Grauschnäpper, Star und möglicherweise sogar die Zauneidechse, derentwegen Stuttgart 21 nochmals um mehrere Millionen Euro teurer wurde.

4. Das Gewerbegebiet "Hinter Holz" liegt voll in der Grünzäsur, die mit dem Gewässerrandstreifen im früheren FNP eine Einheit bildet sollte. Nach dem jetzigen Plan teilt es sie in nur noch zwei kleine grüne Streifen.

5. Insgesamt sollen im Arbachtal östlich der B 312 neu insgesamt 25,56 ha neu überbaut werden. Hinzu kommen noch die 2 ha westlich der der B 312 neu im Arbachquartier II südlich des Arbachs, die auch aus bisher unversiegelter Fläche bestehen.

6. Die Kaltluftströme aus dem Arbachtal, die für den Norden von Pfullingen und bis nach

Wohnbauschwerpunktes Galgenrain nicht mehr weiterverfolgt wird, in diesem Bereich findet daher keine bauliche Entwicklung statt.

Zu 2.: Es wird darauf hingewiesen, dass mit Entfall der ursprünglich vorgesehenen gewerblichen Baufläche Hinter Holz das Rückhaltevermögen auf dieser Fläche erhalten bleiben. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Arbach-Quartier Teil Nord wurde zudem ein Gutachten „Abschätzung der Auswirkungen der Einleitungen aus der geplanten Neubebauung Arbach-Quartier Süd auf die Wasserspiegellagen in Arbach und Echaz“ (Juli 2018) erstellt. Innerhalb dieses Gutachtens wird zum Ausdruck gebracht, dass eine Bebauung, sowohl des nördlichen Teils wie auch des südlichen Teils des Arbach-Quartiers möglich ist.

Zu 3.: Die bisherige Flächenabgrenzung Galgenrain wird im östlichen Bereich zugunsten des Erhalts von FFH-Mähwiesen reduziert und dafür in nördlicher Richtung erweitert. Nach aktuellen Untersuchungen wird trotzdem noch in FFH-Mähwiesen eingegriffen. Diese FFH-Flachlandmähwiesen sind zwischenzeitlich nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind diese Eingriffe auszugleichen. Das FFH-Mähwiesen und Streuobstkonzept der Stadt Pfullingen gibt hierzu entsprechende Hinweise über mögliche Ausgleichsflächen. Aus den vorliegenden überschlägigen Betrachtungen zum Artenschutz lässt sich auf Ebene des FNP kein Verstoß gegen das Artenschutzrecht erkennen.

Zu 4.: Die gewerbliche Baufläche Hinter Holz wird nicht weiterverfolgt, damit wird auch in die Grünzäsur nicht eingegriffen.

Zu 5./6. und 7.: Aus klimatologischer Sicht ist grundsätzlich eine Bebauung des Galgenraines möglich. Die genauen Randbedingungen sind im Rahmen einer detaillierten klimatologischen Untersuchung in Kom-

Reutlingen hinein unverzichtbar sind, werden bisher schon durch den Lärmschutzwall der B 312 neu teilweise ausgebremst mit der Bebauung werden sie noch stärker behindert.

7. Pfullingen wirbt mit seiner umgebenden Landschaft für den Tourismus, aber genau diese Landschaft wird hier unwiederbringlich zerstört!

Aus diesen Gründen darf das Arbachtal nicht weiter zugebaut werden!

bination mit einer grünplanerischen Untersuchung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu erarbeiten. Mit der abschnittsweisen Realisierung erfolgt im Bereich Galgenrain eine bedarfsorientierte bauliche Entwicklung.

Die Stadt Pfullingen hat aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen die Siedlungsflächenentwicklung umfassend, insbesondere im Hinblick auf die Verträglichkeit und auch der Erforderlichkeit der Daseinsvorsorge, überprüft. Dabei wurden Flächenausweisungen angepasst bzw. gestrichen. Das nun vorliegende Siedlungsflächenentwicklungskonzept zeigt, dass die Stadt Pfullingen ressourcenschonend die Siedlungsentwicklung, wie auch schon in den zurückliegenden Jahren, betreiben wird. Bereits zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes hat sich der Gemeinderat der Stadt Pfullingen intensiv mit der Entwicklungsfläche Vor Buch befasst. Aufgrund der Lage im Siedlungsgefüge (verkehrliche Einbindung in den Stadtgrundriss), des naturschutzrechtlichen Eingriffs und dem Ziel, einen Wohnbauschwerpunkt zu bilden, wurde die Fläche Vor Buch nicht weiterverfolgt.

23 Bürger 23, Schreiben vom 23. September 2022

im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Reutlingen Tübingen von 1979 ist das oben bezeichnete Flurstück 7531 als Teil des Bauerwartungslands Mauer-Weil kartographisch ausgewiesen (Anl.1)

Am 15.09.1980 habe ich dieses Flurstück als Bauerwartungsland durch notariellen Kaufvertrag erworben in der Absicht, nach meiner Pensionierung meinen Alterswohnsitz hier zu errichten. Mit Schreiben vom 29.11.2001 wurde mir vom Bürgermeisteramt Pfullingen mitgeteilt, dass die Stadt Pfullingen beabsichtigt, zwischen Stuhl- und Ahlsteige die

Beschlussvorschlag:

Der FNP 1979 ist mittlerweile über 40 Jahre alt. Zwischenzeitlich haben sich wesentliche städtebauliche und naturschutzfachliche Rahmenbedingungen verändert. Diese veränderten Rahmenbedingungen haben Einfluss gefunden in das Verfahren zur Neuaufstellung des FNP, das Konzept der künftigen städtebaulichen Entwicklung wurde dementsprechend angepasst. Eine weitere Entwicklung des Bereiches Mauer Weil zu Wohnbauzwecken ist demnach nicht mehr vorgesehen. Hier besteht u. a. ein hohes Konfliktpotenzial aus naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht, bei einer baulichen Nutzung sind Eingriffe in FFH-Mähwiesen und Streuobstwiesen und ein

Erschließung von Wohnbauland anzugehen. Hinzugefügt winde, dass mein Grundstück nach derzeitigem Planungsstand in den später zu realisierenden Bauabschnitten liege (Anl.2a). Mit der Rücksendung des beigefugten Umfragebogens habe ich am 14.12.2001 mein Interesse an einer zeitnahen Bebauung des in der Umlegung zugeteilten Grundstücks zum Ausdruck gebracht (Anl.2b).

Nach mehreren telefonischen Nachfragen wurde mir auf eine schriftliche Nachfrage vom Stadtbauamt Pfullingen am 16.03.2005 mitgeteilt: „Das Flurstück 7531 ist Teil der nach rechtskräftigem Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche zwischen Stuhl- und Ahlsteige. Wie Sie aus dem beigefugten Übersichtsplan erkennen liegt Ihr Grundstück nahe der Stuhlsteige in einem nach unserer aktuellen Planung in Bauabschnitt V gelegenen Bereich

(Anl.3). ...Nach heutiger Auffassung ist die Bereitstellung der Abschnitte Mauer-Weil I & II und anschließend die der Abschnitte Mauer-Weil IV & V vorgesehen.“ Hierdurch wurde ich in meine Absicht bestärkt, in einem der folgenden Jahre dort einen Alterswohnsitz errichten zu können. Eine weitere telefonische Nachfrage zum Erschließungsstand wurde ca. 2015 mit Bitte um Geduld beantwortet, da zunächst die Bebauung der Abschnitte I & II abgeschlossen werde.

Auf eine erneute Nachfrage anlässlich der Grundsteuerreform erhielt ich nunmehr die völlig überraschende Auskunft, dass sich eine Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans in Vorplanung befinde und mein Flurstück 7531 demnach nicht mehr im Gebiet einer späteren Bebauung liegen würde. Weiterhin wurde mir von der Stadtverwaltung Pfullingen wie auch vom Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen telefonisch mitgeteilt, dass u.a. auch die Öffentlichkeit über die Umplanung unterrichtet wurde. Umso mehr ist daher befremdlich, dass ich als Eigentümer des Flurstücks 7531

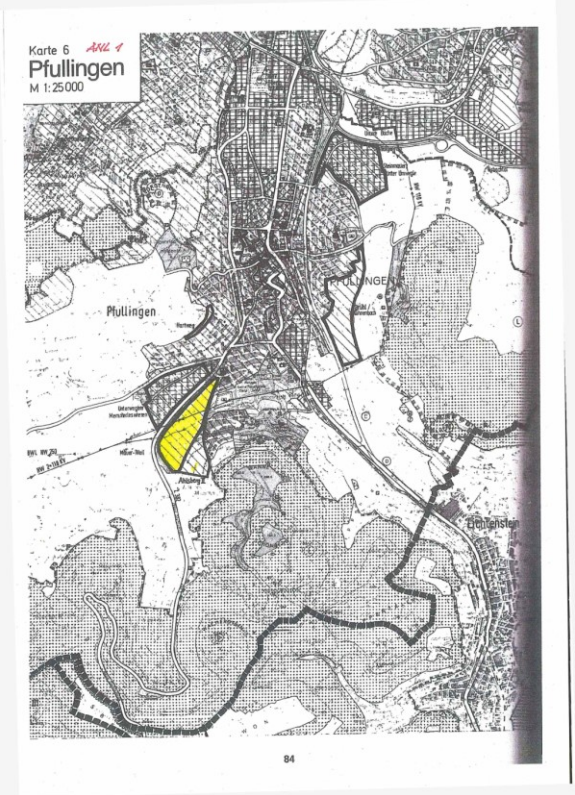
Eingriff in den Lebensraum für geschützte Vogelarten, Fledermäuse und Reptilien zu erwarten. Die künftige Wonbauflächenentwicklung ist im Bereich Galgenrain konzentriert.

über eine angebliche entsprechende Planung zu keinem Zeitpunkt informiert wurde.

Nachdem mir 35 Jahre lang auf mehrere Nachfragen von der Stadtverwaltung in Pfullingen bestätigt wurde, dass mein Flurstück 7531 Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans sei, und ich über 40 Jahre lang Grundsteuer für ein Bauerwartungsgrundstück und nicht Ackerland abgeführt habe, fühle ich mich durch eine nunmehr im Raume stehende Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplans grob getäuscht.

Da gemäß Aussage vom Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen, Büro Reutlingen der Vorabentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans mittlerweile wieder bei der Stadt Pfullingen zur weiteren Bearbeitung liegt, lege ich hier Einspruch gegen die offensichtlich geplante Änderung des rechtkräftigen Flächennutzungsplans und des damit verbundenen Bebauungspläne Mauer-Weil von 1979 und eine damit veränderte Nutzungsmöglichkeit meines Flurstück 7531 ein.

Erforderlichenfalls behalte ich mir die rechtliche Prüfung einer derartigen Änderung des Flächennutzungsplans vor. Für weitere Gespräche - auch bezüglich einer Alternativfläche im Tausch - stehe ich gegebenenfalls zur Verfügung.



24 Bürger 24 mit Unterzeichner, Schreiben vom Juni - Juli 2017

Wir erheben Einspruch gegen den neuen Flächennutzungsplanentwurf, der weitere Bebauung im Arbachtal östlich der B312 neu vorsieht, und zwar vorwiegend aus folgenden Gründen:

1. Die Rad- und Fußwegverbindung nach Eningen soll zwar erhalten bleiben, aber zum Zwecke der Naherholung würde sie niemand mehr benutzen wollen. Dieses Naherholungsgebiet, das jetzt noch fußläufig erreichbar ist und wo alle mit ihren Kindern und Hunden spazieren gehen, selbst mit dem Rollator, oder ihrem Freizeitsport in Form von Radfahren oder Rollerskaten nachgehen, würde wegfallen. Ausgerechnet die Menschen in unserem bevölkerungsreichen

Beschlussvorschlag:

Die Fläche Galgenrain stellt den künftigen Entwicklungsschwerpunkt für Wohnen in Pfullingen dar. Es handelt sich um eine Fläche, die bereits im FNP 1979 für eine bauliche Nutzung vorgesehen war. Die grundsätzliche Bebaubarkeit dieser Fläche wurde aus klimatologischer Sicht geprüft, entsprechende Vorgaben zur Freihaltung einer „Ventilationsachse“ sowie zur Anordnung von Grünflächen sind in nachfolgenden Bebauungsplänen zu beachten. In diesen Bebauungsplänen sind auch die Belange des Immissionsschutzes (Lärm und Lufthygiene) zu behandeln. Auf Ebene des FNP ist dies ohne konkrete Kenntnis der künftigen Bebauung (Maß der baulichen Nutzung) nicht möglich.

Stadtteil müssten dann zur Naherholung ins Auto steigen und hinausfahren, statt einfach nur hinauszulaufen.

2. Oberflächenwasser soll in den Arbach geleitet werden, und der Hochwasserschutz soll nur durch ein Regenrückhaltebecken "gewährleistet" werden. Aber während die zwei bestehenden Regenrückhaltebecken z. B. in Mauer Weil nach Auskunft von Stadthaumeister Öhrle insgesamt 1.200 m3 Fassungsvermögen haben, werden auf den 7,73 ha Fläche der Talebene bei nur 6,5 cm Wasserhöhe rechnerisch 5.000 m3 gepuffert, also etwa das Vierfache, denn das Wasser bleibt derzeit bei Starkregen auf dem lehmigen Boden so hoch stehen, dass sogar Enten darauf schwimmen.

3. Die ökologisch sehr wertvollen Streuobstwiesen am Galgenrain sollen geopfert werden, nach dem neuen Flächennutzungsplanentwurf für ein neues Wohngebiet. Dies soll sogar noch größer werden als das dort seit 30 Jahren angedachte Gewerbegebiet, in dem anscheinend wegen der Hanglage niemand einen Gewerbebetrieb bauen wollte. Aber dank der Verschiebung des Gewerbegebiets in die Talaue und wegen der besseren Verkehrsanbindung durch den Scheibengipfeltunnel wird jetzt alles anders! Dieses Gewerbegebiet „Hinter Holz“ liegt sogar voll in der Grünzäsur, die mit dem Gewässerrandstreifen eine Einheit bildet sollte. Nach dem jetzigen Plan teilt es sie in nur noch zwei kleine grüne Streifen.

4. Die Kaltluftströme aus dem Arbachtal, die für den Norden von Pfullingen unverzichtbar sind, werden bisher schon durch den Lärmschutzwall der B312 neu teilweise ausgebremst — dann werden noch stärker behindert.

5. Es sollen im Arbachtal östlich der B312 neu insgesamt 25,56 ha neu überbaut werden. Hinzu kommen noch die 2 ha westlich der der B312 neu im Arbachquartier II südlich des Arbachs‘, die auch aus bisher unversiegelter Fläche bestehen.

Die Ausweisung von Bauflächen im FNP stellt die Grundlage für die zukünftige Siedlungsentwicklung dar. Das konkrete Maß der baulichen Nutzung wird erst in nachfolgenden Bebauungsplänen festgesetzt. Diese werden bedarfsorientiert abschnittsweise aufgestellt.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Ver- und Entsorgung zu prüfen. Dies beinhaltet auch Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung (Versickerung, Rückhaltung usw.). Ohne Angaben zum konkreten Maß der baulichen Nutzung ist eine Dimensionierung solcher Anlagen nicht möglich, weshalb dies regelmäßig nicht auf Ebene des Flächennutzungsplanes erfolgen kann. Das Rückhaltevermögen im Bereich der ursprünglich geplanten gewerblichen Baufläche Hinter Holz bleibt erhalten, nachdem diese Fläche nicht weiterverfolgt wird. Die Fläche Galgenrain wurde im zwischenzeitlich beschlossenen Entwicklungsflächenkonzept Pfullingen gegenüber der früheren Planung neu abgegrenzt, um Eingriffe in FFH-Flachlandmähwiesen zu minimieren.

Im Hinblick auf den Erhalt von Kaltluftströmen liegen bereits erste Erkenntnisse vor, die in einer verbindlichen Bauleitplanung für das Wohngebiet Galgenrain zu berücksichtigen sind. Die vorliegenden Hinweise werden in den FNP übernommen.

Das Thema Klima wurde bereits bei dem Bebauungsplanverfahren „Arbach-Quartier Teil Nord“ geprüft. Eine Bebauung des Arbach-Quartiers ist grundsätzlich aus klimatischer Sicht möglich.

Die Stadt Pfullingen hat aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen die Siedlungsflächenentwicklung umfassend, insbesondere im Hinblick auf die Verträglichkeit und auch der Erforderlichkeit der Daseinsvorsorge, überprüft. Dabei wurden Flächenausweisungen angepasst bzw. gestrichen. Das

6. Pfullingen wirbt mit seiner umgebenden Landschaft für den Tourismus — aber genau diese Landschaft wird hier unwiederbringlich zerstört!

nun vorliegende Siedlungsflächenentwicklungskonzept zeigt, dass die Stadt Pfullingen, wie auch schon in den zurückliegenden Jahren, ressourcenschonend die Siedlungsentwicklung betreiben wird.

Krumbach, 20. September 2024

Verteiler
1) NBV-Geschäftsstelle, Herr Wurster
2) Stadt Pfullingen, Herrn Kühnel
3) KC 405, wp