

Bedarfsnachweis zur Ausweisung eines Gewerbegebiets

Pfullingen, 04.05.2026

Geschäftszeichen: 621.49 - 272842

Dezernat 1
Fachbereich 4
Stadtplanung

1. Anlass und Ziel des Bedarfsnachweises

Die Stadt Pfullingen beabsichtigt die Ausweisung eines Gewerbegebiets im Bereich „Unter den Wegen II“ zur Sicherung und Entwicklung gewerblicher Nutzungen.

Marc-Christian Knoblich
Stadtplaner
Rathaus 2
Marktplatz 4

Ziel dieses Bedarfsnachweises ist es, die planerische Anforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB nachvollziehbar darzulegen.

Darüber hinaus dient der vorliegende Bedarfsnachweis als fachliche Grundlage für den Genehmigungsantrag zur Umwandlung eines Streuobstbestandes im Gebiet „Unter den Wegen II“ gemäß § 33a NatSchG in Verbindung mit § 4 Abs. 7 LLG.

Telefon 07121 7030-6103
Fax 07121 7030-
Marc-
Christian.Knoblich@pfullingen.de

Im Rahmen des naturschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist darzulegen, dass die Inanspruchnahme des Streuobstbestandes – zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans befanden sich 84 Bäume im Plangebiet – aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist und der zugrundeliegende Flächenbedarf konkret, nachvollziehbar und nicht anderweitig deckbar ist.

1 von 5

Der vorliegende Bedarfsnachweis leistet hierzu einen wesentlichen Beitrag, indem er die Erforderlichkeit der geplanten gewerblichen Entwicklung anhand konkreter betrieblicher Bedarfe belegt.

Grundlage der Bedarfsermittlung sind konkrete, projektbezogene Betriebs- und Nutzungskonzepte, die anhand eines einheitlichen Steckbriefs erhoben wurden und belastbare Aussagen zu Flächenbedarf, Nutzung, Betrieb und Standortanforderungen enthalten.

2. Methodisches Vorgehen

Der Bedarfsnachweis basiert auf einer zweistufigen, vorhabenbezogenen Bedarfsermittlung, die sowohl die Belange vorhandener Grundstückseigentümer im Umlegungsgebiet als auch externer gewerblicher Interessenten berücksichtigt.

2.1 Betriebs- und Nutzungskonzepte der Grundstückseigentümer

Im Rahmen des laufenden Umlegungsverfahrens wurden die bereits im Gebiet „Unter den Wegen II“ vorhandenen Grundstückseigentümer verpflichtet, ein Betriebs- und Nutzungskonzept vorzulegen.

Ziel dieser Abfrage war es, konkret darzulegen, welche Art von Betrieb künftig im Gebiet realisiert werden soll und welcher Flächenbedarf hierfür objektiv erforderlich ist.

Die Betriebs- und Nutzungskonzepte wurden anhand eines einheitlichen Steckbriefs erhoben und enthalten insbesondere Angaben zu

- Art und Zweck der geplanten Nutzung,
- erforderliche Grundstücksgröße (zwingend),
- vorgesehene Bruttogrundfläche (soweit bereits bekannt),
- Aufteilung der Nutzflächen: Produktion, Lager, Büro, sonstige Flächen (soweit bereits bekannt)

2.2 Informelle Abfrage bei weiteren Gewerbetreibenden

Ergänzend wurde eine informelle Interessenabfrage bei weiteren Gewerbetreibenden durchgeführt.

Ein allgemeiner Aufruf, ohne konkrete Ansprache einzelner, richtete sich an Unternehmen, die grundsätzlich Interesse an einem Standort im Gewerbegebiet „Unter den Wegen II“ haben. Der Aufruf erfolgte auf Basis konkreter, realistischer Rahmenbedingungen, insbesondere:

- einem konkret benannten Grundstückskaufpreis
- den vorgesehenen planungsrechtlichen Nutzungsmöglichkeiten

- der Lage und verkehrlichen Anbindung

Die Unternehmen wurden aufgefordert, ihr Interesse unter diesen Bedingungen zu bestätigen und – soweit möglich – Angaben zu Nutzungsprofil und Flächenbedarf zu machen.

Hierdurch konnte die Nachfrage sowohl qualitativ als auch quantitativ verifiziert werden.

3. Beschreibung der nachgewiesenen Nachfrage

Die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen wird auf Grundlage der eingereichten Konzepte sowie der ergänzenden Interessenabfrage systematisch ermittelt.

Die Ergebnisse sind tabellarisch dargestellt (vgl. Anlage 1) und ermöglichen eine transparente und einheitliche Auswertung.

3.1 Art der nachgefragten Nutzungen

Die Auswertung zeigt, dass es sich überwiegend um klassische gewerbliche Nutzungen handelt (z. B. Produktion, Handwerk, Lager, Verwaltung), die aufgrund ihrer betrieblichen Anforderungen auf ein Gewerbegebiet angewiesen sind.

3.2 Art der nachgefragten Nutzungen

Für jedes Vorhaben wird der Standortbezug differenziert dargestellt:

- bestehende Betriebe in Pfullingen
- Betriebserweiterungen
- betriebsbedingte Verlagerungen

Diese Differenzierung zeigt, dass ein erheblicher Teil der Nachfrage der Standortsicherung und Entwicklung bestehender Betriebe dient.

Die Gesamtauswertung macht deutlich, dass der ermittelte Flächenbedarf die im Stadtgebiet verfügbaren gewerblichen Bauflächen übersteigt.

4. Verfügbarkeit alternativer Flächen

Eine Deckung des nachgewiesenen Gewerbeflächenbedarfs durch Maßnahmen der Innenentwicklung ist nicht möglich.

Aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse sowie der bereits weitgehend ausgeschöpften gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet bestehen nur äußerst

begrenzte innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten. Baulücken oder kurzfristig verfügbare gewerbliche Grundstücke sind kaum vorhanden.

Auf bestehende Flächen kann seitens der Stadt mangels Verfügbarkeit und aufgrund überwiegender privater Eigentumsverhältnisse nicht zugegriffen werden. Die Verkaufs- und Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer wurde im Jahr 2023 abgefragt; belastbare Rückmeldungen sind nicht erfolgt. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass lediglich ein sehr geringer Anteil dieser Flächen mittelfristig aktiviert werden kann.

Nachverdichtungspotenziale innerhalb bestehender Betriebsstandorte liegen im Wesentlichen in der Entscheidungshoheit der jeweiligen Unternehmen und entziehen sich damit einer gezielten Steuerung durch die Stadt. Eine planbare und bedarfsgerechte Bereitstellung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen kann hierüber nicht sichergestellt werden.

Auch sonstige potenzielle Entwicklungsflächen im Innenbereich weisen entweder erhebliche Nutzungskonflikte auf oder erfüllen nicht die funktionalen Anforderungen der nachfragenden Betriebe, insbesondere im Hinblick auf Flächengröße, Erschließung und betriebliche Abläufe.

Insgesamt stehen somit keine geeigneten, kurzfristig verfügbaren und bedarfsgerechten Alternativflächen zur Verfügung. Der nachgewiesene Flächenbedarf ist daher nicht anderweitig deckbar. Eine konkrete Einzelsprache oder Ausschreibung der Gewerbeflächen ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich.

5. Realisierungszeitraum und Umsetzungsverpflichtung

Die Inanspruchnahme der Flächen im Gewerbegebiet „Unter den Wegen II“ ist mit zeitlichen Umsetzungsanforderungen verknüpft.

Für die vorgesehenen Bauvorhaben ist eine Bauverpflichtung geplant. Es ist vorgesehen, den Baubeginn und die Baufertigstellung innerhalb einer angemessenen Frist vertraglich zu regeln.

Diese zeitlichen Vorgaben dienen der Sicherstellung, dass die in Anspruch genommenen Flächen einer zeitnahen und tatsächlichen gewerblichen Nutzung zugeführt werden und nicht langfristig ungenutzt bleiben.

Die Regelung trägt damit wesentlich dazu bei, die Ernsthaftigkeit und Verbindlichkeit der nachgewiesenen Flächennachfrage zu unterstreichen. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die geplante gewerbliche Entwicklung kurzfristig wirksam wird und einen konkreten Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung und Standortsicherung leistet.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass der nachgewiesene Flächenbedarf nicht nur theoretisch besteht, sondern mit hoher Wahrscheinlichkeit innerhalb eines überschaubaren Zeitraums realisiert wird.

6. Zusammenfassende Bewertung / Fazit

Die tabellarische Bedarfsübersicht zeigt:

Gesamtfläche des Gewerbegebiets:	ca. 71.200 m ² (netto)
Nachgewiesener Bedarf:	ca. 55.550 m ²
Belegungsquote:	ca. 71 %
Bedarf bestehender Eigentümer:	ca. 24.250 m ² (34 %)
Bedarf externer Interessenten:	ca. 31.300 m ² (44 %)

Der Bedarf ist konkret, betriebsbezogen und kurzfristig wirksam.

Da geeignete Alternativflächen nicht zur Verfügung stehen, ist die geplante Inanspruchnahme der Fläche aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls gerechtfertigt. Die Ausweisung des Gewerbegebiets ist somit städtebaulich erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

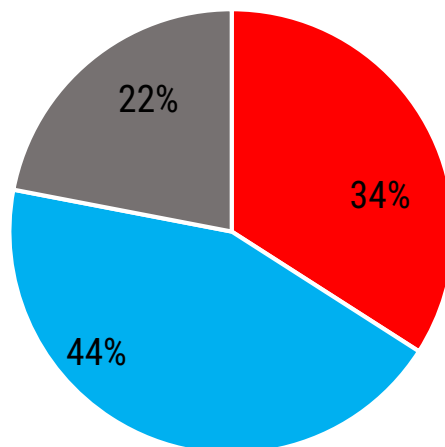
Ein weiteres Ziel der Stadt Pfullingen ist es, Unternehmen außerhalb der Stadt Pfullingen Gewerbeflächen zur Gründung, Erweiterung oder Verlagerung ihres Betriebes zu ermöglichen. Dies ist für den Wirtschaftsstandort elementar wichtig.

Flächenbilanz Bebauungsplan

Eingeschränktes Gewerbegebiet	ca.	7,12 ha	73%
Öffentliche Grünfläche	ca.	1,38 ha	14%
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	1,28 ha	13%
Gesamtgebiet	ca.	9,79 ha	100%

Eingeschränktes Gewerbegebiet (Nettobauland)	71.200 m ²	100%
Flächenbedarf Insgesamt	55.550 m ²	78%
Grundstückseigentümer (Umlegungsbeteiligte)	24.250 m ²	34%
öffentliche Gewerbeinteressenten	31.300 m ²	44%
Gewerbegrundstücke am Markt (Eigentümer Stadt / Private)	15.650 m ²	22%

mögliche Flächenverteilung



- Grundstückseigentümer (Umlegungsbeteiligte) 24.250 m²
- öffentliche Gewerbeinteressenten 31.300 m²
- Gewerbegrundstücke am Markt (Eigentümer Stadt / Private) 15.650 m²

Erwerbspreis nach aktueller Berechnung pro Quadratmeter:	240 €
Gebiet eignet sich für:	Handwerksbetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Büro- und Verwaltungsnutzungen, kleinere Produktions- und Gewerbebetriebe ohne starke Emissionen
Gebiet nicht geeignet für:	Lautstarke oder emissionsintensive Betriebe, reiner Einzelhandel, Freizeit- und Vergnügungsbetriebe, Großlager oder Logistikzentren
besondere Rahmenbedingungen:	Einhaltung strenger Lärmgrenzen, verpflichtende Begrünung (Dach/Fassade/Bäume), Umweltauflagen, begrenzte Werbemöglichkeiten, moderne Flachdachbebauung

lfd Nummer	Firmenname	Name Eigentümer	Betriebsart / Nutzungstyp	Kurzbeschreibung des Betriebs	Standortbezug	Erforderliche Grundstücksgröße (m²)	Bruttogrundfläche (m²)	Produktions- / Gewerbeflächen (m²)	Lagerflächen (Halle / Frei) (m²)	Büro / Verwaltung (m²)	Besondere Anforderungen / Sonstiges	Interesse Anschluss an kommunales Nahwärmenetz
1			KfZ-Handel und Werkstatt	KfZ-Handel und Werkstatt	bereits ansässig, Verlagerung	5.000					unmittelbare Nähe am Kreisverkehrs	Nein
2			Büro -Lager	Ingenieurbüro und Handelsunternehmen	Neuansiedlung	800	300	300	150	150	ebenerdig Anlieferung 7,5 Tonner möglich	gern wenn möglich und Kostenintersannt
3			Zimmerei/ Dachdeckerei Spengler	Holzbaubetrieb mit Holztafelproduktion mit Lagerfläche und Büro	bereits ansässig, Verlagerung	6.000		1650m²	900m²	450m²		eigene Wärme erzeugung vorgesehen die ggf. überschüsse einspeisen kann.
4			Kirche Gemeindezentrum Veranstaltungsraum	Gemeindezentrum für kirchliche Zwecke, Jugendarbeit usw.. Veranstaltungsräume sollen auch der Stadtgesellschaft zur Verfügung stehen	bereits ansässig, Verlagerung	1.500	700			700		ja
5			Maler & Lackierer	Maler und Lackierer Handwerksbetrieb	Neuansiedlung	250	250	200	150	50		
6			Maler & Lackierer	Maler und Lackierer Handwerksbetrieb	Neuansiedlung	250	250	200	150	50		
7			Handwerksbetrieb	Metallbau, Schlosserei, Edelstahlverarbeitung	bereits ansässig, Verlagerung	1.000	Fertigungshalle mit überdachtem Vorplatz, Freiflächen, Büro, bisher keine genauen Planungen					Eventuell, kommt auf Bedingungen an
8			Garten- und Landschaftsbau	Erdarbeiten, Bepflanzung, Pflasterarbeiten, Gartengestaltung, Wegebau, Fundamente, Grünpflege	bereits ansässig, Verlagerung	1.000	50	0	450	50	Wasseranschluss, Stromanschluss. Freilager für Material/Pflanzen/Erde, Fuhrpark	ja
9			Maschinenhandel	Handel von Maschinen und deren Ersatzteile	Neuansiedlung	1.500		1000	1000	250		ja
10			Entsorgungsunternehm en	Entsorgung und Verwertung von Speise- und Speiseölresten	Neuansiedlung	12.000	noch keine Angaben					ja
11			Dienstleistung/ Gewerbliche Nutzung	Konzeption, Organisation und technische Umsetzung von Veranstaltungen für Unternehmen, Institutionen und öffentliche Auftraggeber. Kein Produktionsstandort, sondern eine Mischung aus Büro + Lager + Logistikbasis	bereits ansässig, Verlagerung	500	250* / 300**		250 * / 150**	150-250 * / 150**	Gute Zufahrt, Flexible Lagerstruktur, Gute Internetanbindung, Parkplätze für Mitarbeiter und Kunden, teilweise Werkstatt/Vorbereitungsbereich	optional
12			Bauträger/ Immobilienmakler	Der Betrieb ist in der Entwicklung und Vermarktung von Immobilien tätig. Dazu gehören die Planung und Umsetzung von Bauprojekten sowie die Vermittlung von Neubauten und Bestandsimmobilien an Unternehmen, Investoren und Privatkunden.	Neuansiedlung	1.500			200 qm	200 qm	keine	ja

Gesamtfläche: 31.300,00

Gebiet eignet sich für:	Handwerksbetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Büro- und Verwaltungsnutzungen, kleinere Produktions- und Gewerbebetriebe ohne starke Emissionen
Gebiet nicht geeignet für:	Lautstarke oder emissionsintensive Betriebe, reiner Einzelhandel, Freizeit- und Vergnügungsbetriebe, Großlager oder Logistikzentren
besondere Rahmenbedingungen:	Einhaltung strenger Lärmgrenzen, verpflichtende Begrünung (Dach/Fassade/Bäume), Umweltauflagen, begrenzte Werbemöglichkeiten, moderne Flachdachbebauung

lfd Nummer	Firmenname	Name Eigentümer	Betriebsart / Nutzungstyp	Kurzbeschreibung des Betriebs	Standortbezug	Erforderliche Grundstücksgröße (m²)	Bruttogrundfläche (m²)	Produktions- / Gewerbeflächen (m²)	Lagerflächen (Halle / Frei) (m²)	Büro / Verwaltung (m²)	Besondere Anforderungen / Sonstiges	Interesse Anschluss an kommunales Nahwärmenetz
1			Werkstatt für Landmaschinen und Miethalle für StartUp´s	Werkstatt für Landmaschinen: spezialisierter Servicebetrieb für die Wartung, Reparatur und Instandsetzung von landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten. Miethalle für Start-ups: Eine flexibel nutzbare Gewerbehalle, die jungen Unternehmen und Start-ups temporär oder langfristig als Arbeits-, Lager- oder Produktionsfläche dient.	ja	2.750	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.		ja
2			Autohaus / Autohandel	freier Automobilhändler. Das Sortiment umfasst Gebrauchtwagen in sämtlichen Ausführungen und Wagenklassen. Der Schwerpunkt liegt auf den Marken Audi, BMW, Mercedes, Hyundai, Kia, VW, Skoda und Seat.	nein	1.800	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.		ja
3			Lagerflächen	Optimierung der Betriebsabläufe durch Zentralisierung sämtlicher bestehender Lagerflächen auf einem Grundstück	ja	1.000	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.		ja
4			Veranstaltungstechnik	Full-Service-Anbieter für Veranstaltungs- und Medientechnik spezialisiert auf die technische Planung und Umsetzung professioneller Events und Messen	bereits ansässig, Erweiterung	2.000	600	k.A.	600	k.A.	Lagerflächen für Equipment, nicht lärmintensiv	unklar
5			Bau- und Erdbauunternehmen	Ansiedlung bzw. den Betrieb eines Tiefbauunternehmens des Bauhauptgewerbes. Gegenstand des Betriebs ist die Ausführung von Erd-, Kanal-, Leitungs- und Straßenbauarbeiten im regionalen Umfeld.	Neuansiedlung	3.000		1500	3000	300	lager-, verkehrs- und maschinenintensiv	nein
6			Produktions- und untergeordnete Lagerflächen	Werkstatt- und Lagerhubs in modularer Bauweise für Prototyping, Reparatur und leichte Produktionsprozesse	Neuansiedlung	3.000			1500	200		nein
7			Büro, Lager, Handwerk	Das Betriebskonzept kombiniert klassische Büro- und Verwaltungsflächen mit flexibel nutzbaren Co-Working-Bereichen. Die Arbeitsräume sind modular aufgebaut und ermöglichen eine schnelle Anpassung an unterschiedliche Nutzerbedarfe.	ja	5.000						nein
8			Handwerksbetrieb	Dachdecker	Neuansiedlung	1.000	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.		Eventuell, kommt auf Bedingungen an
9			Produktion und Vertrieb	Entwicklung und Bau von Laserschießausrüstung	Neuansiedlung	1.200						nein
10			Lagerhalle	Maschinenlogistik und Transport von Sondermaschinen sowie Bereitstellung von Hallen- und Freiflächen zum Umschlag, Zwischenlagern und Organisieren von Maschinen, Anlagenteilen und Industriegütern.	ja	2.500						nein
11			Lagerhalle	Miet- und Lagerhalle	ja	1.000						nein

Gesamtfläche: 24.250,00