

# Es geht voran im Arbach-Quartier

VON MELINDA WEBER

PFULLINGEN. Die ersten vier Gebäude wachsen in die Höhe: Ein Jahr nach dem Spatenstich nimmt das Arbach-Quartier auf Pfullingens altem Schlachthofareal, zwischen B 312 und Burgwegsiedlung gelegen, zunehmend Form an. Die Erschließung des Quartiers ist in zwei Teile gegliedert: den Arbach Park I nördlich des Arbachs, auf dem der Investor, die Schöller SI GmbH, derzeit vier mehrgeschossige Gebäude errichten lässt. Und den zweiten südlichen Teil – Arbach Park II –, der anschließend entwickelt werden soll. Mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans »Arbach-Quartier Teil Süd«, hat der Gemeinderat nun den Weg frei gemacht für die weitere Entwicklung dieses Gebiets.

Ein »familiengerechtes Wohlfühl-Quartier« soll es einmal werden, schreibt der Investor Schöller SI auf der Internetseite des Bauprojekts. Bis zu 1 000 Menschen sollen in dem neuen Quartier einmal eine neue Heimat finden, auch Gastronomie, Gewerbe, Handel unterkommen. Zentrales Element der Planungen sind offene Wohnhöfe und die breite Grünzone entlang des Arbachs zwischen dem Nord- und Südteil der Bebauung.



Das Arbach-Quartier nimmt Form an: Bis Anfang 2024 soll der nördliche Teil des neuen Stadtteils fertiggestellt sein, für den südlichen Teil hat der Gemeinderat mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans nun ebenfalls den Weg freigemacht. FOTO: REISNER

## »Wir sind voll im Zeitplan«

Neun Gebäude mit insgesamt mehr als 250 Wohnungen sollen auf den 8 900 Quadratmetern des nördlichen Arbach Parks I entstehen, 115 davon in den ersten vier Gebäuden, die aktuell gebaut werden. Bis zum Jahreswechsel 2023/24 soll dieser erste Bauabschnitt fertig sein.

»Wir sind voll im Zeitplan«, lässt Andreas Dominguez, Marketingleiter bei Schöller SI, auf Nachfrage wissen. Die angespannte Lage auf dem Bau- und Materialmarkt habe sich bisher nicht negativ auf das Projekt ausgewirkt, der veranschlagte Kostenrahmen von 40 Millionen Euro sei noch immer aktuell. Noch vor Fertigstellung des aktuellen Bauabschnitts werde man zudem mit dem Bau des Vfl-Kindergartens mit Sportschwerpunkt beginnen, so Dominguez. Die Baugenehmigung liege bereits vor.

Ein Großteil der Wohnungen im Arbach Park I soll künftig vermietet werden, einige werden verkauft. Im September wurden die 30 Eigentumswohnungen erstmals zum Verkauf angeboten, 25 davon seien mittlerweile bereits verkauft oder reserviert, so Dominguez. Wie hoch die Mieten für die Mietwohnungen sein werden, sei noch nicht festgelegt.

Fest steht, dass das Arbach-Quartier aber auch bezahlbaren Wohnraum bieten soll. Zielvorgabe der Stadtverwaltung war es, mindestens ein Drittel bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Vor allem im südlichen Teil des Quartiers sollen künftig Wohnungen für Bürger mit geringem Einkommen entstehen. Mit dem Beschluss, den Bebauungsplan für diesen Teil des Gebiets aufzustellen, können die Planungen für die Wohnbebauung nun in die nächste Phase übergehen.

Eigentlich hätte die Stadtverwaltung diesen Beschluss schon früher auf die Tagesordnung gesetzt, berichtet Timo Kühnel, Leiter des Fachbereichs 4 – Stadt-

entwicklung und Baurecht. Weil aber seit Langem das Ergebnis eines wasserrechtlichen Verfahrens beim Landratsamt ausstehe, habe man abgewartet. Nachdem das Resultat eineinhalb Jahre nach Einleitung des Verfahrens aber immer noch nicht vorliege, habe man sich nun dazu entschlossen, den Bebauungsplan vorerst ohne diese Ergebnisse anzugehen.

## »Es wird sich an der Burgwegsiedlung orientieren«

Dies vor allem auch deshalb, weil der Bebauungsplan in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll, welches spätestens bis Ende dieses Jahres eingeleitet werden müsse. Im Rahmen dieses beschleunigten Verfahrens sind unter anderem weder eine Umweltprüfung noch ein Umweltbericht nötig.

Klar ist bereits, dass die Erschließung des südlichen Arbach-Quartiers über die Arbachstraße erfolgen soll. Die Radwege in Richtung Reutlingen, Eningen und Stadtmitte sollen im Quartier fortgeführt werden. Für die Wohnbebauung sind ebenfalls Geschossbauten vorgesehen. »Es wird sich an der Burgwegsiedlung orientieren«, so Kühnel. Auch die Regionalstadtbahn und ihr möglicher Verlauf auf der alten Bahntrasse werden in dem städtebaulichen Konzept berücksichtigt.

Wie die Bebauung des südlichen Quartier-Teils aber genau aussehen könnte, das wird die Stadtverwaltung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nun konkretisieren und dann erneut im Gemeinderat zur Diskussion stellen.

Auch die Bürger haben die Möglichkeit Stellung zu beziehen. Ein Plan, auf dem das Gebiet »Arbach-Quartier Teil Süd« eingezeichnet ist, wird demnächst für die Öffentlichkeit einsehbar für insgesamt vier Wochen im Pfullinger Rathaus ausgelegt. (GEA)