

Ersteller: Fachbereich 4  
Marc-Christian  
Knoblich  
Az.: A023.222;  
A022.32; 621.49  
Datum: 19.03.2024

Beratungsfolge	Datum	Zweck	Status	TOP
Bauausschuss	16.04.2024	Vorberatung	nichtöffentlich	3.
Gemeinderat	23.04.2024	Beschlussfassung	öffentlich	10.

**Bebauungsplan "Burgweg - Teiländerung II, 1. Änderung"  
hier: Aufstellungsbeschluss**

Anlage(n): Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans „Burgweg –  
Teiländerung II, 1. Änderung“

**Beschlussvorschlag:**

1. Für den in Anlage 1 dargestellten räumlichen Geltungsbereich wird nach § 1 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan „Burgweg – Teiländerung II, 1. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg aufgestellt.

Die Aufstellung erfolgt gemäß § 13 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren.

Stefan Wörner  
Bürgermeister

## **Sachverhalt**

### **KURZFASSUNG / ZIEL DER VORLAGE**

Mit dem Bebauungsplan „Burgweg – Teiländerung II, 1. Änderung“ sollen die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung klargestellt und konkretisiert werden. Zur Stärkung dieses Bereichs vor allem auch im Kontext mit der Burgwegsiedlung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die entlang der Marktstraße - wichtige Laufwege - und Arbachstraße eine Freihaltung der Erdgeschosszone für gewerbliche Nutzungen weiterhin ermöglichen. Ziel ist es weiterhin, in dieser exponierten Lage einen attraktiven Nutzungsmix und eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums zu schaffen.

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13 Abs. 1 Alt. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Mit dieser Drucksache soll der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren gefasst werden.

### **1. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG**

Bereits im ursprünglichen Bebauungsplan „Burgweg – Teiländerung II“, rechtskräftig seit 13.02.1988, wurde die besondere städtebauliche Bedeutung der Gebäude entlang der Marktstraße und der Arbachstraße festgestellt. In der Begründung des Bebauungsplans wurde dargestellt, dass an der Marktstraße – damals noch B 312 – eine Bushaltestelle errichtet werden soll, weshalb die Erschließung ausschließlich über die Arbach- und die Hauffstraße erfolgen sollte. Auf dieser Erwägung, sowie auch wegen des hohen Verkehrsaufkommens war die Intention und städtebauliche Zielsetzung das Bebauungsplangebiet zu gliedern. Ziel des Bebauungsplans war es, „die im südwestlichen Teil des Bebauungsplangebietes vorgesehene Wohnbebauung durch eine geschlossene Randbebauung, in der eine gemischte Nutzung vorgesehen ist (Mischgebiet gem.§ 6 BauNVO), abzuschirmen“ [Begründung zum Bebauungsplan Burgweg – Teiländerung II; Pkt. 4]. Ergänzend dazu wurde im Mischgebiet entlang der Marktstraße und der Arbachstraße auf die Möglichkeit einer vertikalen Gliederung zurückgegriffen. Im Bebauungsplan wurde dazu im Textteil unter Ziff. 1.1.2 festgesetzt, dass Wohnungen nur ab dem 1. Obergeschoss zulässig sind. Für die Festsetzung einer vertikalen Gliederung war zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses Voraussetzung, dass besondere städtebauliche Gründe im Sinne des § 9 Abs. 3 BauGB 1986 vorlagen, die eine Gliederung nach Geschossen rechtfertigen. Die rechtlich erforderliche städtebauliche Begründung, welche die Festsetzung der gewerblichen Nutzung in der Erdgeschosszone trägt, enthält der Bebauungsplan jedoch nicht. Es besteht daher eine erhebliche Rechtsunsicherheit im Hinblick auf die Wirksamkeit dieser Festsetzung. Sollte die Festsetzung unwirksam sein und daher nicht angewandt werden können, wäre eine Wohnnutzung in den Erdgeschosslagen baurechtlich zu genehmigen.

Da die ursprünglichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung darauf schließen lassen, dass bereits damals ein attraktiver Nutzungsmix vor allem im Erdgeschossbereich der Marktstraße und die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums von Bedeutung waren und aktuell noch immer sind, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan „Burgweg – Teiländerung II, 1. Änderung“ soll nun, eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden. Ziele dabei sind, die zulässigen Nutzungen in den Erdgeschossen zu steuern, eine marktgerechte Bebaubarkeit des Plangebiets herbeizuführen sowie eine maßvolle Wohnnutzung in die Planung und die Gegebenheiten zu integrieren.

Die bereits im ursprünglichen Bebauungsplan erwähnte und festgesetzte Bushaltestelle im Bereich an der Marktstraße leistet noch heute einen wichtigen Beitrag im öffentlichen

Nahverkehr zur Erreichbarkeit der Burgwegsiedlung. Weshalb den direkt angrenzenden Erdgeschosszonen weiterhin eine besondere stadtgestalterische und auch funktionale Bedeutung im Sinne eines Ankunfts-/Umsteigepunkts zukommt. Daher sollen – wie bisher auch angestrebt – die Erdgeschosszonen frequenzbringenden Nutzungen vorbehalten sein um die vorhandenen Strukturen zu erhalten und eine Attraktivität der Laufzone durch z.B. ein Kiosk, Bäckerei- bzw. Metzgereifiliale, o.ä. zu gewährleisten.

Konkret sollen folgende Ziele erreicht werden:

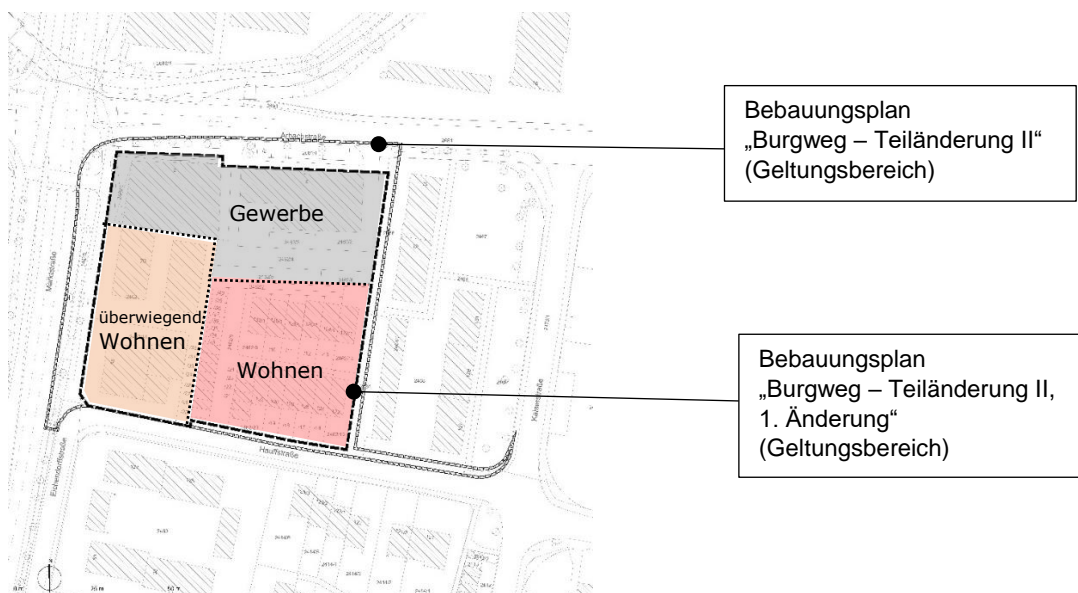
- Beibehaltung der Festsetzung eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO für die bereits festgesetzten Mischgebiete unter Berücksichtigung der nachfolgenden weiteren Planungsziele,
- Gezielte Steuerung der zulässigen Nutzungen in den Erdgeschosszonen der Marktstraße und somit Attraktivierung dieses Bereichs durch frequenzbringende bzw. unterstützende Nutzungen (Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Gastronomiebetriebe, etc.),
- Zulässigkeit von Wohnnutzung erst ab dem 1. Obergeschoss bzw. in den der Markt-/Arbachstraße abgewandten Bereichen ab dem Erdgeschoss,
- Erhalt und Verbesserung der Aufenthalts- und Nutzungsqualität der öffentlichen Räume (Straßen, Wege und Plätze), insbesondere im Hinblick auf die Qualität der Laufzonen,
- Steuerung von Vergnügungsstätten,
- Anwendung der aktuellen planungs- und bauordnungsrechtlichen Rechtsgrundlagen.

## 2. LAGE, GELTUNGSBEREICH, BESTAND

Der ursprüngliche und rechtskräftige Bebauungsplan „Burgweg – Teiländerung II“ befindet sich im Norden von Pfullingen. Der Bebauungsplan ist begrenzt durch die Arbachstraße im Norden, Wohnbebauung im Westen, die Hauffstraße im Süden und die Eichendorff- bzw. Marktstraße im Westen.

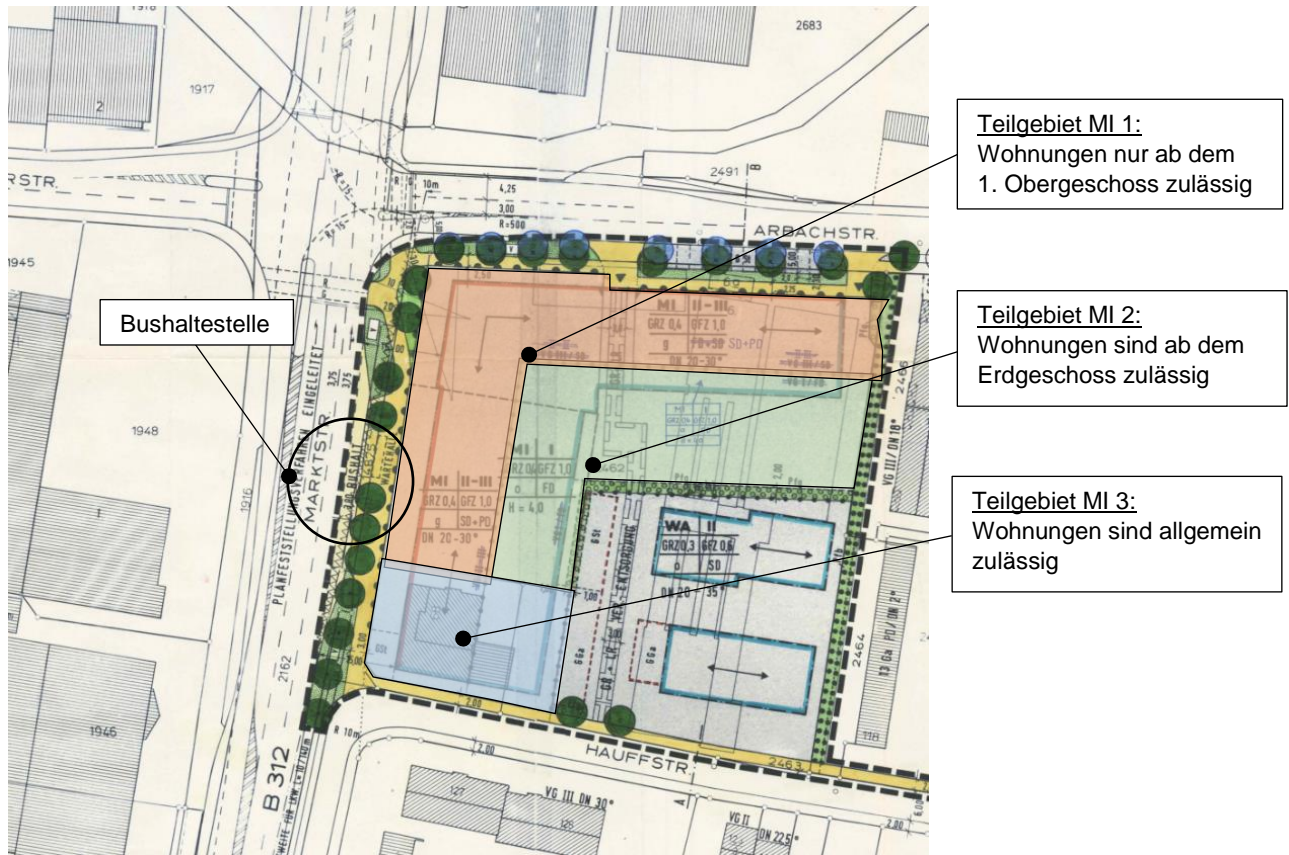
Die Bebauungsplanänderung „Burgweg – Teiländerung II, 1. Änderung“ umfasst die Flurstücke Nrn. 2462, 2462/1 bis 2462/41.

Das Gebiet ist geprägt durch Wohnbebauung im Südosten (Reihenhäuser), Gewerbebetrieben entlang der Arbachstraße und überwiegender Wohnnutzung entlang der Eichendorffstraße. Die stark frequentierte Bushaltestelle in der Marktstraße ist für den ÖPNV von großer Bedeutung.



### 3. FESTSETZUNGEN

Bereits im ursprünglichen Bebauungsplan wurde als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet festgesetzt. Die Durchmischung ist durch das zusammenhängende Gebiet entlang der Eichendorff- und Arbachstraße gewährleistet. Entsprechend wird in der Bebauungsplanänderung das Mischgebiet aufgegriffen, wobei eine differenzierte Gliederung in Teilgebiete erfolgen soll:



### 3. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Der Bebauungsplan „Burgweg – Teiländerung II, 1. Änderung“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB liegen vor, da durch eine Klarstellung und Begründung bereits vorhandener Festsetzungen die Grundzüge der Planung durch die Änderungen nicht berührt werden.

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Es bestehen daneben keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB). Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

gez. Timo Kühnel  
Fachbereichsleitung  
Stadtentwicklung und Baurecht

gez. Marc-Christian Knoblich  
Stadtentwicklung und Baurecht



# ZEICHENERKLÄRUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

## Nachrichtliche Übernahme



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Burgweg - Teiländerung II"

topographischer Aufnahme

7081/2

Flurstücksnummern



Baubestand gemäß topografischer Aufnahme



STADT PFULLINGEN  
LANDKREIS REUTLINGEN



Anlage 1 zur Drucksache Nr. 038/2024

## SATZUNGEN

# BEBAUUNGSPLAN

und  
örtliche Bauvorschriften

## "Burgweg - Teiländerung II, 1. Änderung"

### Verfahrensangaben

#### Aufstellungsbeschluss § 2 (1) BauGB

Beschluss des Gemeinderates am .....  
 öffentliche Bekanntmachung am .....  
 frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom ..... bis .....  
 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom ..... bis .....

#### Auslegungsbeschluss §§ 3 und 4 BauGB

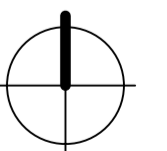
Beschluss des Gemeinderates am .....  
 öffentliche Bekanntmachung am .....  
 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom ..... bis .....  
 Beteiligung der Öffentlichkeit vom ..... bis .....

#### erneuter Auslegungsbeschluss §§ 3 und 4 BauGB

Beschluss des Gemeinderates am .....  
 öffentliche Bekanntmachung am .....  
 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom ..... bis .....  
 Beteiligung der Öffentlichkeit vom ..... bis .....

#### Satzungsbeschluss § 10 BauGB

Beschluss des Gemeinderates am .....



Plandatum: 05.04.2024	Plan-Nr.: 001	<b>Abgrenzungsplan</b>	M 1: 500
Ausgefertigt: Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.		Durch ortsübliche Bekanntmachung am XX.XX.XXXX sind der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten.	
Pfullingen, den XX.XX.XXXX	Stefan Wörner Bürgermeister	Pfullingen, den XX.XX.XXXX	Timo Kühnel Fachbereichsleitung

