Gemeinderatsdrucksache Nr. 109/2022

Beratungsfolge	Datum		
Bauausschuss	25.10.2022	Vorberatung	nichtöffentlich
Gemeinderat	08.11.2022	Beschlussfassung	öffentlich

Bebauungsplan „Arbach-Quartier Teil Süd"

hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Anl.: 1. Lageplan vom 11.10.2022

Beschlussvorschlag:

1. Für den in Anlage 1 gekennzeichneten räumlichen Geltungsbereich ist das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans „Arbach-Quartier Teil Süd" einzuleiten. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach 13b BauGB aufgestellt. Es finden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB Anwendung.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Absatz 1 BauGB wird beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer 4-wöchigen Planauslage mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung durchzuführen.

Stefan Wörner
Bürgermeister

Finanzierungsübersicht:

Direkte finanzielle Auswirkungen auf den Haushaltsplan: ☐ Ja
☒ Nein

Bemerkungen: Kostenrahmen / Kostenschätzung / Kostenberechnung etc.

GESAMTKOSTEN der Maßnahme	jährliche Folgekosten	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)
€	€	€

Die Maßnahme ist im Haushaltsplan unter

der Investitionsnummer	
der Kostenstelle/Kostenträger/ Sachkonto	
bzw. im Budget	

mit einem Ansatz von XXX Euro veranschlagt.

Ausreichende Mittel sind ☐ vorhanden
☐ nicht vorhanden (ÜPL / APL)

Finanzierung Über-/außerplanmäßige Ausgaben:

Betrag	Deckung über KST/KTR/SK	☐ Mehreinnah. ☐ Wenigerausg.	Erläuterungen
€			

Bei Maßnahmen des Finanzhaushalts zusätzlich:

Kalkulatorische Kosten:

Die dargestellte Maßnahme hat unter Berücksichtigung der nachfolgenden Annahmen Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt.

Angenommene Nutzungsdauer (ND): XX Jahre -> jährl. AfA-Satz: XX Prozent
Kalk. Zins = (Buchwert 01.01. + Buchwert 31.12.) x 0,5 x Zinssatz 3,5 %

	Jahr der Investition	Jahr der Investition + 1	Jahr der Investition + 2	Jahr der Investition + 3
Abschreibung				
Kalk. Zinsen				

Sachverhalt:

Allgemein

Die Stadt Pfullingen sieht sich angesichts des aktuellen Mangels an bezahlbarem Wohnraum und den steigenden Immobilienpreisen mit einem angespannten Wohnungsmarkt konfrontiert. Es fehlt insbesondere günstiger Wohnraum für Menschen mit geringerem Einkommen und Wohnraum für Eigennutzer in einem günstigeren Preissegment. Der Stadt Pfullingen ist es daher ein großes Anliegen, die bedarfsorientierte Wohnraumversorgung auch für die Zukunft sicherzustellen. Die Bereitstellung von Wohnraum stellt nicht nur eine wesentliche Säule der kommunalen Daseinsvorsorge dar, sondern auch einen zentralen wirtschaftlichen Standortfaktor für die Stadt Pfullingen. Ein attraktives, bedarfsgerechtes und bezahlbares Wohnungsangebot für alle Bevölkerungsschichten und Haushaltstypen in einem lebenswerten Umfeld und in intakten Wohnquartieren hat große Bedeutung für die Zukunftsfähigkeit der Städte.

Eine konzeptionelle kommunale Wohnungspolitik, die die Lösung räumlicher und sozialer Probleme zum Ziel hat, wird daher künftig erheblich an Bedeutung gewinnen. Insofern leistet eine aktive und vorausschauende Wohnungspolitik einen wichtigen Beitrag zur Stadtentwicklung. Zugleich hat eine ausreichende Versorgung mit Wohnraum, insbesondere im preiswerten Segment, auch erhebliche sozialpolitische Bedeutung.

Der Aufstellungsbeschluss zur Entwicklung des „Arbach-Quartiers Teil Süd" schafft daher einen wichtigen Beitrag für die kommunale Wohnungspolitik der Stadt Pfullingen.

Städtebauliches Konzept

Im Jahr 2016/17 wurde ein städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb mit insgesamt 24 Büros durchgeführt. Aufgabe und Ziel des Wettbewerbs war es ein städtebauliches Gesamtkonzept für den Realisierungsteil (Teil Nord) und Ideenteil (Teil Süd) zu entwerfen. Für den Teil Nord hat sich ein Investor die Projektabwicklung vertraglich gesichert und ist aktuell dabei das zwischenzeitlich freigemachte und lastenfreie Grundstück des ehemaligen Schlachthofes durch eine Neuordnung mit einer Mischung von Wohn- und (wohnverträglichen) Gewerbenutzung zu bebauen.

Zusätzlich war es Aufgabe des Wettbewerbs für den Teil Süd, eine mögliche bauliche Entwicklung aufzuzeigen. Ein besonderes Augenmerk der Stadt Pfullingen lag in diesen Bereich auf der Schaffung von Wohnraum für Bürger mit geringerem Einkommen, die vor dem Hintergrund der aktuellen Immobilienpreisentwicklung in der Region Reutlingen in der Regel nur noch geringe Chancen haben, sich allein aus eigener Kraft mit adäquatem Wohnraum zu versorgen.

Als Sieger wurde der Entwurf von Thomas Schüler Architekten aus Düsseldorf mit faktorgruen Landschaftsarchitekten Stuttgart ausgewählt. Dieser dient als Grundlage für die Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts.

Die Erschließung des „Arbach-Quartier Teil Süd" soll über die Arbachstraße erfolgen. Die vorhandenen Radwegeverbindungen in Richtung Reutlingen, Eningen

unter Achalm und Stadtmitte werden aufgenommen und durch innere Wegeverbindungen ergänzt.

Am nordöstlichen Stadtrand von Pfullingen entsteht ein flächensparendes und klimagerechtes Stadtquartier in einer besonderen landschaftlichen Lage. Die Arbachaue wird zukünftig als zentrales Grünelement durch das Quartier geführt und verwebt die Siedlungsbereich mit dem Landschaftsraum.

Das Bauleitplanverfahren wurde bisher nicht eingeleitet, da das Ergebnis des wasserrechtlichen Verfahrens, dass im März 2021 eingeleitet wurde, noch aussteht und die Entwicklung wesentlich von der Trassenentscheidung der Regional-Stadtbahn Neckar-Alb abhängt. Die mögliche künftige Stadtbahntrasse wird gegebenenfalls in das städtebauliche Konzept integriert.

Verfahren

In Abstimmung mit dem Landratsamt Reutlingen wurde festgelegt für das Plangebiet Arbach-Quartier Nord und Süd das beschleunigten Verfahren nach § 13a bzw. 13b BauGB anzuwenden.

Der Bebauungsplan „Arbach-Quartier Teil Süd" wird als Bebauungsplan unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach 13b BauGB aufgestellt. Es finden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB Anwendung, wonach unter anderem von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen wird.

Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB liegen vor, da nach § 13b BauGB weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB wird in Form einer 4-wöchigen Planauslage mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung durchgeführt. Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan überwiegend als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist das Arbach-Quartier Teil Süd als geplante Wohn-

baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt beziehungsweise kann der Flächennutzungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a Absatz 2 Nummer 2 Halbsatz 3 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschrift über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

Pfullingen, den 11.10.2022

gez.
Timo Kühnel
Fachbereichsleitung
Fachbereich 4 – Stadtentwicklung und Baurecht

gez.
Jan Grube

Anlage 1 zur GRDS-Nr. 109/2022

Karl-von-Drais-Straße
Arbach ob der Straße
Arbachstraße
Arbach
Kaiserstraße
Hauffstraße
Wielandstraße
Gemarkung Eningen u. A.
Gemarkung Pfullingen

STADT PFULLINGEN
FACHBEREICH 4 - STADTENTWICKLUNG

Bebauungsplan
"Arbach-Quartier Teil Süd"
Räumlicher Geltungsbereich

NORD

Plandatum	bearb.	JG	Maßstab	Plan-Nr.:
11.10.2022	gez.	JG	1:1000	1
	gepr.	TK		

Dateiname: SE_BPlan_Arbach-Quartier_Teil_Sued

H/B = 594 / 420 (0.25m²)

Druckdatum: 12.10.2022