5. Begründung

5.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt östlich des Stadtkerns von Pfullendorf (siehe Abb.1). Es grenzt westlich an das Alno-Werkgelände an. Südlich verläuft die Heiligenberger Straße (L 201) und nördlich befinden sich die Bahngleise der sporadisch fahrenden Bahn zwischen Pfullendorf und Altshausen. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 2129 und 2129/2 und hat eine Größe von insgesamt 3.100 m².

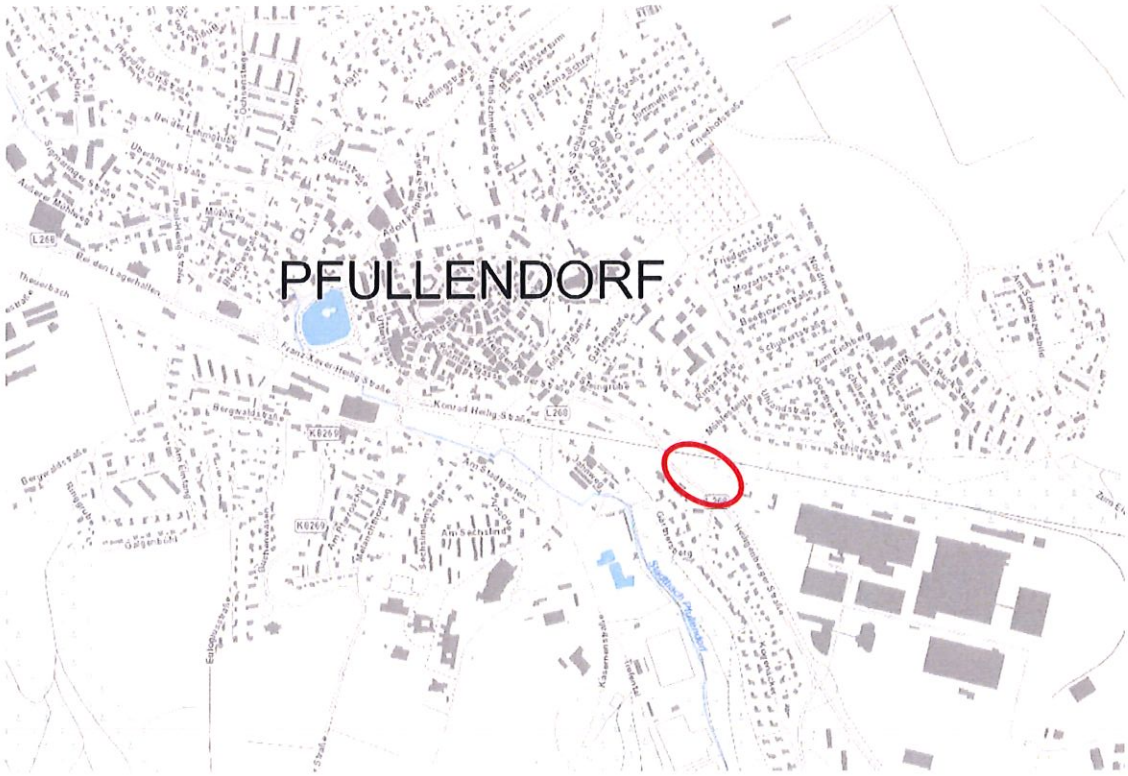

Abb. 1: Lage des Plangebietes

Das Plangebiet an sich weist keine besonderen Strukturen auf. Es handelt sich um eine Grünlandfläche mit überwiegend jüngeren Streuobstbäumen und einer Baumreihe entlang der L 201. Entlang der Bahngleise im Norden ist ein Gehölzstreifen mit mehreren großen Bäumen, die erhalten werden sollen.

Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans, ca. 4400 m² (schwarze Linie)

5.2 ANLASS DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Im Rahmen der Ausschöpfung von Innenentwicklungspotenzialen beabsichtigt die Stadt Pfullendorf die Flurstücke 2129 und 2129/2 mit einer Mischnutzung zu entwickeln. Die Flurstücke liegen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Alno-Werkgelände“, Gemarkung Pfullendorf, vom 21.11.1980 und sind als Verkehrsgrün festgesetzt. Mit der Änderung werden die bisherigen Festsetzungen für diesen Geltungsbereich ersetzt.

Der Bebauungsplan "ALNO-Werkgelände", Gemarkung Pfullendorf, vom 21.11.1980 wird auf Grund von § 2 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 8 BauGB geändert.

5.3 ZIELE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Mit der Bebauungsplanänderung sollen detaillierte planungs- und bauordnungsrechtliche Grundlagen durch Umwandlung einer Verkehrsgrünfläche in eine Mischbaufläche (MI-§ 6 BAUNVO) geschaffen werden. Nach den Vorgaben des Baugesetzbuchs, sollen die Gemeinden einer Innenentwicklung den Vorzug vor einer Außenentwicklung geben. Die Bebauung dieser Baulücke entspricht somit diesem Gebot. Ferner stellt die Bebauung in Bezug auf den bestehenden Bebauungsplan eine Nachverdichtung dar. Auf der Fläche wurden im Jahr 1995 62 Kfz-Stellplätze (öffentliche Parkfläche im Zuge des Parkraumkonzeptes der Stadt Pfullendorf) genehmigt, die aber nie zur Ausführung gekommen sind.

5.4 DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der rechtswirksameFlächennutzungsplan der WG Pfullendorf weist für den betroffenen Bereich eine Gewerbliche Baufläche aus. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, die Mischbaufläche wird aus der dargestellten Gewerbebaufläche heraus entwickelt.

5.5 BEBAUUNGSPLAN ALNO- WERKGELÄNDE UND BESTANDSNUTZUNG

Der bestehende Bebauungsplan Alno-Werkgelände setzt für den Geltungsbereich eine Verkehrsgrünfläche fest. Direkt östlich angrenzend ist nicht störendes Gewerbe mit Betriebsleiterwohngebäuden für den Geschäftsführer der Alno festgesetzt. Im Bestand hat sich mittlerweile in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet ein Malergeschäft mit Wohngebäude angesiedelt.

5.6 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Eine frühzeitige Beteiligung, in Form einer Offenlage, soll auf Wunsch der Gemeinde dennoch durchgeführt werden. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Ein Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz ist nicht erforderlich. Ein Umweltreport ist beigefügt.

5.7 PLANUNG

Pfullendorf als prosperierende Stadt im Landkreis Sigmaringen konnte in den letzten Jahren einige große Firmen ansiedeln und zahlreiche neue Arbeitsplätze schaffen. Durch die Ausweisung eines Mischgebietes soll im Zuge der Innenentwicklung eine bebaubare Fläche zur Nachverdichtung entstehen.

Entlang der Straße befindet sich bereits eine Geh- und Radweg, womit eine sichere fußläufige Anbindung an die Innenstadt gewährleistet wird. Angrenzend an den Radweg befindet sich ein 10 m breiter Grünstreifen als Puffer zur Straße. Generell gilt eine 15 m breite Anbauverbotszone zur Heiligenberger Straße. Die Erschließung erfolgt über eine Zufahrt von der Heiligenberger Straße. Die Bebauung soll möglichst im nördlichen Bereich der überbaubaren Fläche platziert werden. Ausreichend Raum für überdachte Stellplätze für Fahrräder sind in der Planung berücksichtigt.

5.8 BEGRÜNDUNG FÜR DIE ÄNDERUNG

Um die planungsrechtlichen Voraussetzung für eine Bebauung entlang der Heiligenberger Straße zu schaffen, wird die bisher festgesetzte Verkehrsgrünfläche in ein Mischgebiet umgewandelt.

Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Der Gebietstyp wird angrenzend an das Werksgelände der Alno im Osten, sowie den Bahngleisen im Norden und der Heiligenberger Straße im Süden als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt, damit eine verdichtete Bauweise umgesetzt werden kann.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche hat aufgrund der Anbauverbotszone zur Landesstraße, die langfristig auf eine Kreisstraße heruntergestuft werden soll, einen Abstand von 15 m zur Straße, wobei Stellplätze auf den nicht überbaubaren Flächen mit einem Abstand von 10 m zur Straße erlaubt sind. Nebenanlagen sind auch nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um zu gewährleisten, dass die Anbauverbotszone frei von baulichen Anlagen bleibt.

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt über eine Grundstückszufahrt von der L 201 (Heiligenberger Straße) auf die Flurstücke 2129 und 2129/2, die im Zuge der Ortsumfahrung in eine Kreisstraße heruntergestuft werden soll. Entlang der Straße befindet sich ein Geh- und Radweg mit Anbindung an die Innenstadt.

Grünflächen / Erhaltungsgebote

Entlang der Anbauverbotszone entlang der Straße wird eine 10 m breite Grünfläche festgesetzt sowie ein zusätzlicher 5 m Streifen der von Bebauung frei zu halten ist. Die bestehende Straßenbegrünung mit den Straßenbäumen soll beibehalten werden, daher wurden Erhaltungsgebote festgesetzt. Ebenso werden Erhaltungsgebote entlang der Bahntrasse festgesetzt, um Teile der Bestandseingründung zu sichern.

Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund der Lage an der Heiligenberger Straße wird bei der Bebauung ein besonderes Augenmerk auf das Stadtbild gelegt, daher werden Vorschriften zur Fassadengestaltung festgesetzt.

5.9 FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich teilt sich in folgende Flächen auf:

	Fläche in m²	Prozentualer Anteil
Mischgebiet	2.172	49 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	394	9 %
Öffentliche Verkehrsfläche	726	16 %
Private Grünfläche	1.141	26 %
Gesamtsumme Geltungsbereich	**4.433 m²**	**100 %**

Pfullendorf, den 02. Juli 2019

(Thomas Kugler)
Bürgermeister

Bürgermeister Thomas Kugler

Überlingen, den __.__.__

Johann Senner