Landkreis Sigmaringen
Stadt Pfullendorf

# Bebauungsplan
# "Bahnareal Pfullendorf"
# Stadt Pfullendorf
# (Misch- und Gewerbegebiet)

01.02.2012

PLANSTATT SENNER
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR ÖKOLOGISCHE STADTENTWICKLUNG UMWELTPLANUNG

Landkreis Sigmaringen
Stadt Pfullendorf

**Bebauungsplan "Bahnareal Pfullendorf" mit integriertem Umweltreport**

AUFTRAGGEBER:

Stadt Pfullendorf
Kirchplatz 1
88630 Pfullendorf

AUFTRAGNEHMER:

Planstatt Senner
Breitlestr. 21
88662 Überlingen
Tel. 07551 / 9199-0, Fax. 07551 / 9199-29
e-mail: info@planstatt-senner.de

Projektleitung:
Johann Senner Dipl.-Ing. (FH)
Freier Landschaftsarchitekt, BDLA, SRL

Projektbearbeitung:
Tina Hekeler, Dipl.-Ing. (FH) Stadtplanung

Proj. Nr. 1506

Stadt Pfullendorf, 01.02.2012

.....
Thomas Kugler
Bürgermeister

Überlingen, 01.02.2012

.....
Johann Senner

Inhaltsverzeichnis

**1. BEBAUUNGSPLAN, TEXTTEIL ..... 3**

**1.1. Verfahrensvermerke ..... 3**

**1.2. Städtebauliche Begründung zum Bebauungsplanentwurf ..... 4**
1.2.1. Vorbemerkungen ..... 4
1.2.2. Bebauungsplan der Innenentwicklung ..... 4
1.2.3. Räumlicher Geltungsbereich ..... 5
1.2.4. Erfordernis der Planung und Zielsetzung ..... 5
1.2.5. Flächenbedarf ..... 6
1.2.6. Beschreibung der städtebaulichen Planung ..... 6
1.2.7. Übertragung auf den Bebauungsplan ..... 6
1.2.8. Begründung für den Ausschluss der Einzelhandelsnutzungen ..... 7
1.2.9. Flächenbilanz ..... 9

**2. BEBAUUNGSPLAN, TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ..... 10**

**2.1. Rechtsgrundlagen ..... 10**

**2.2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen ..... 10**

**2.3. Hinweise ..... 15**

**2.4. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen ..... 16**

**2.5. Örtliche Bauvorschriften ..... 17**

**3. ANHANG ..... 19**

**3.1. Pfullendorfer Sortimentsliste ..... 19**

**3.2. Bebauungsplan, Planteil ..... 20**

**3.3. Umweltreport ..... 20**

# 1. BEBAUUNGSPLAN, TEXTTEIL

## 1.1. VERFAHRENSVERMERKE

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1. | Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren | § 2 (1) BauGB<br>§ 13 BauGB | 26.05.2011 |
| 2. | Beschluss zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange | § 3 (1) BauGB<br>§ 13 (2) Nr. 3 BauGB | 26.05.2011 |
| 3. | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs-beschlusses | § 2 (1) BauGB | 19.10.2011 |
| 4. | Beteiligung der Öffentlichkeit | § 13 (2) und (3) BauGB<br>§ 3 (2) BauGB | 27.10. - 11.11.2011 |
| 5. | Beteiligung der betroffenen Behörden | § 13 (2) und (3) BauGB | 14.10. - 17.11.2011 |
| 6. | Satzungsbeschluss | § 10 (1) BauGB | 26.01.2012 |
| 7. | Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung | § 10 (3) BauGB | 01.02.2012 |

## 1.2. STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF

### 1.2.1. Vorbemerkungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Bahnareal Pfullendorf" der Stadt Pfullendorf wurde das Planungsbüro Planstatt Senner mit der Erstellung des Bebauungsplans und der Bearbeitung des naturschutzfachlichen Gutachtens beauftragt.
Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6 ha. Der Bebauungsplan wird nach §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung erstellt.

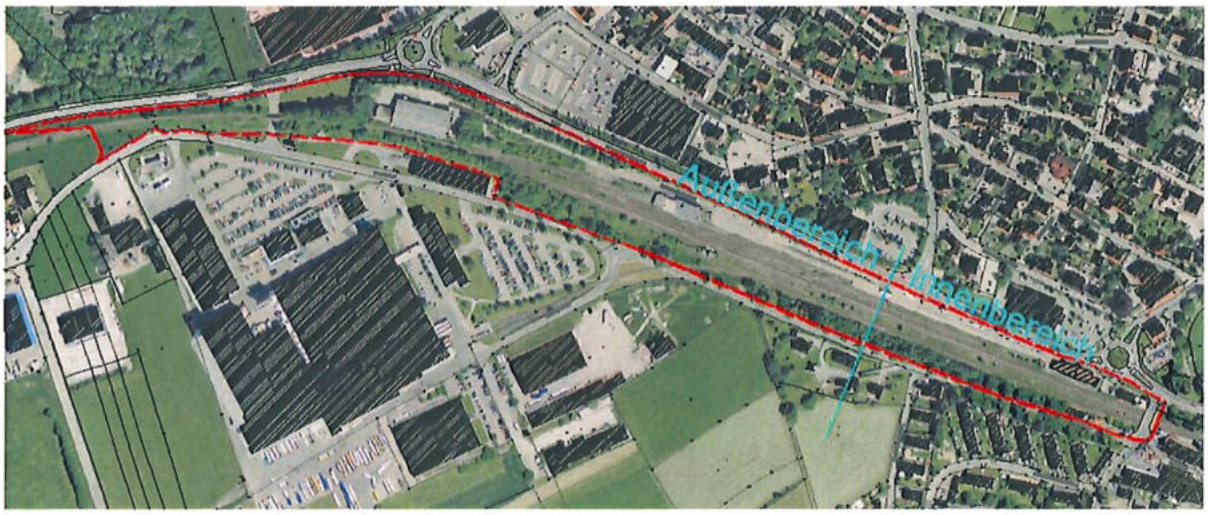
### 1.2.2. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Seit 01.01.2007 bietet das Baugesetzbuch mit § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung ein beschleunigtes Verfahren an. „Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden". Dies soll zu einer Verkürzung von Bebauungsplanverfahren führen.
Das beschleunigte Verfahren ist nur auf Maßnahmen der Innenentwicklung, daher auf bereits erschlossene Ortsteile, anwendbar. Dies ist beim vorliegenden Bebauungsplan der Fall, dessen Geltungsbereich vormals durch Gleisanlagen und Betriebsgebäude der Bahn genutzt war.

§ 13a BauGB bestimmt, dass die Anwendung des beschleunigten Verfahrens bei Vorhaben mit einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² grundsätzlich möglich ist.
Sollte die festgesetzte Grundfläche mehr als 20.000 m² betragen, ist eine überschlägige Prüfung der Umweltbelange notwendig. Wenn diese zu dem Ergebnis kommt, dass keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind, ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens möglich.

Insgesamt liegt die zulässige Grundfläche im gesamten Geltungsbereich bei ca. 26.840 m². Allerdings kann der Geltungsbereich in zwei Abschnitte geteilt werden. Der östliche Bereich liegt im Innenbereich, der westliche Teil im Außenbereich. Die Abgrenzung von Innen- und Außenbereich ergibt sich auf Grund der tatsächlich vorhandenen Bebauung und aus der verkehrlichen Erschließung (Erschließungs- und Verknüpfungsbereich).

Der Innenbereich kann nach § 34 BauGB beurteilt werden.
Somit ist die in § 13a BauGB genannte Obergrenze nur für den Außenbereich relevant. Die maximal zulässige Grundfläche beträgt im Außenbereich ca. 20.187 m². Eine Überschreitung der in § 13a BauGB genannten Obergrenze von 20.000 m² um lediglich 187 m² ist zu vernachlässigen.




Abgrenzung Innen- und Außenbereich, o.M.

Eine in § 13a (2) BauGB geforderte überschlägige Prüfung, ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wird für das Bahnareal Pfullendorf in Form eines Umweltreports durchgeführt. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, da im Rahmen der bereits vorliegenden naturschutzrechtlichen Genehmigung zum Schotterausbau und Abbau des Bahndamms die Ausgleichsmaßnahmen bereits durchgeführt wurden.

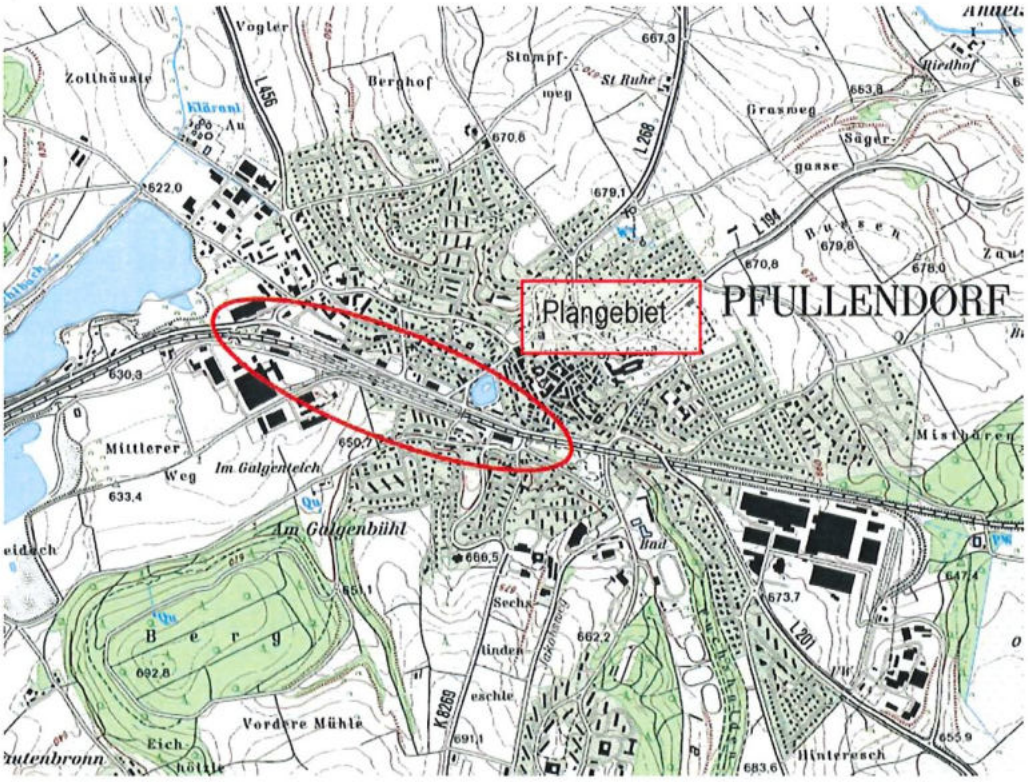
Der Umweltreport stützt sich auf die naturschutzrechtliche Genehmigung vom 01.03.2011 zum Schotterausbau und Abbau des Bahndamms nach §24 NatSchG – Landschaftspflegerischer Begleitplan vom Dezember 2010 (Planstatt Senner).
Hierin wurde bereits festgelegt, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter im Rahmen dieses Vorhabens ausgeglichen werden. Dieser Ausgleich ist zum jetzigen Zeitpunkt bereits erfolgt. Die Ersatzpflanzung außerhalb des Plangebietes erfolgt in 2012.

### 1.2.3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet befindet sich am südwestlichen Rand der Innenstadt von Pfullendorf. Das Plangebiet beinhaltet auf der Gemarkung der Stadt Pfullendorf folgende Grundstücke: 5/44, 576/4, 576/26, 1795/1.

Umgeben ist das Plangebiet von Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungseinrichtungen und gewerblich genutzten Flächen. Im Nordosten grenzt das Plangebiet an die Innenstadt von Pfullendorf. Im Westen grenzen ein bestehendes Gewerbegebiet und verschiedene Wohngebiete an.

Das Plangebiet selbst zeigt sich relativ eben. Lediglich im Randbereich des ehemaligen Bahndamms fällt das Gelände ab und an der bestehenden Wohnbebauung steigt das Areal stetig an.




Auszug aus der TK (ohne Maßstab) - rote Umrandung = Plangebiet

### 1.2.4. Erfordernis der Planung und Zielsetzung

Nach dem Wegfall der bisherigen Gleisanlagen soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan die innerstädtische Fläche revitalisiert und wieder nutzbar gemacht werden. Dabei sollen neue attraktive Wohn- und Gewerbeflächen entstehen. Die Fläche dient damit in erster Linie der Neuschaffung von Arbeitsplätzen.

Wichtig ist zudem die hochwertige Gestaltung und Definition des westlichen Stadteingangs und die Vernetzung der bestehenden Freizeitangebote und angrenzenden Stadtquartiere.
Ziel ist es, die Infrastruktur zu verbessern und den Busbahnhof in den innerstädtischen Bereich zu integrieren. Weiterhin soll der Fortbestand des denkmalgeschützten Bahnhofsgebäudes gesichert werden.

### 1.2.5. Flächenbedarf

Die neben dem ehemaligen Bahnareal noch auf Pfullendorfer Gemarkung vorhandenen Gewerbeflächen befinden sich außerhalb des städtischen Bereichs. Die durch den vorliegenden Bebauungsplan revitalisierten Flächen bieten nun die Chance, im zentralen städtischen Bereich hochwertige Misch- und Gewerbestrukturen zu entwickeln.

### 1.2.6. Beschreibung der städtebaulichen Planung

Die Planung basiert auf dem Ergebnis eines Planungsgutachtens aus dem Jahr 2008. Die Gewinner des Planungsgutachtens waren Schaudt Architekten, Konstanz mit W+P Landschaften, Schiltach, Berlin und Planungsgruppe Südwest, Lörrach.
Um flexibel auf die Nachfrage reagieren zu können, werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Festsetzungen nicht allzu streng formuliert. Die Grundidee basiert jedoch auf dem Ergebnis des Planungsgutachtens.

Zum Ergebnis des Planungsgutachtens:
Aus der Dokumentation: Im zentralen Bereich der Gesamtstadt entsteht eine neue Stadtqualität. Aus dem trennenden und ungeordneten Brachenbereich wird ein integrierendes und verbindendes „grünes Band" mit einer öffentlichen, langgestreckten, schmalen, parkartig gestalteten „grünen Zone" mit Fuß und Radweg im südlichen Bereich. Der Fuß- und Radweg wird an dem „grünen Band" über die Landesstraße geführt. Die Franz-Xaver-Heilig-Straße wird räumlich durch eine beidseitige Allee, die an wichtigen Verknüpfungspunkten geöffnet ist, gestärkt.
Die Gebäude sind in Cluster angeordnet und durch Zwischengrünstreifen gegliedert. Es soll eine mehrstöckige, gemischt genutzte Bebauung entstehen, dabei ist eine vor- und zurückgesetzte Punktstruktur der Gebäude geplant.
Der westliche Stadteingang und bestehende Querverbindungen werden neu gestaltet; tangierte Teilbereiche werden räumlich verknüpft.

Gestaltungsplan, Schaudt Architekten, Konstanz

### 1.2.7. Übertragung auf den Bebauungsplan

NUTZUNGEN:
Das Gebiet ist in mehrere Nutzungsschwerpunkte gegliedert.

- *Mischgebiet MI 1*
  Im Bereich des Mischgebiets 1 befinden sich historische Gebäude. Wichtig ist die Erhaltung und Sicherung des historischen Bestands (alter Bahnhof). Zudem werden die Voraussetzungen geschaffen, auf dieser Fläche einen vielfältig nutzbaren Platz zu realisieren.
  Gewerbenutzungen bzw. Gastronomie sollen im Erdgeschoss der Gebäude, eventuelle Wohnnutzung in den Obergeschossen vorgesehen werden.

- *Mischgebiet MI 2*
  Der Busbahnhof ermöglicht den Busverkehr im innerstädtischen Bereich. Die Linienbusse können halten, warten und wenden. Zudem ist das Rangieren von Gelenkbussen möglich. Zudem sind Stellplätze zum Abholen von Fahrgästen geplant. Weiterhin sind bauliche Anlagen, die für den Betrieb notwendig sind, möglich (z.B. Wartebereiche, Unterstände, Anzeigetafeln).

- *Mischgebiet MI 3a und 3b*
  Angrenzend sollen gemischt genutzte Gebäude entstehen. Es wäre wünschenswert, wenn diese Nachverdichtung in Anlehnung an das Konzept von Schaudt Architekten vorgenommen würde.
  Grundsätzlich sollen die Gewerbenutzungen im Erdgeschoss angesiedelt und die darüber liegenden Geschosse zum Wohnen genutzt werden.

- *Gewerbegebiet GEE*
  Das Gewerbegebiet GEE schließt direkt an das Mischgebiet MI-2 an. Es schafft den Übergang zu den größeren baulichen Strukturen der angrenzenden gewerblichen Nutzung.

- *Gewerbegebiet GE*
  Das Gewerbegebiet GE grenzt unmittelbar an das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet Theuerbach an. Die Fläche dient optional als Erweiterung für das bestehende Gebiet.

ERSCHLIEßUNG:
Die Erschließung der Gebiete MI-1, MI-2 und MI-3 erfolgt von der Franz-Xaver-Heilig-Straße. Die hierfür erforderlichen Linksabbiegerspuren von der Franz-Xaver-Heilig-Straße sind bereits gebaut oder befinden sich derzeit in der Planung.
In der Verlängerung der Industriestraße südlich des Geltungsbereichs wird eine Erschließungsstraße vorgesehen, um die bestehende Straße Teuerbach zu entlasten. Von dieser neuen Straße wird auch das Gebiet GEE im südlichen Bereich erschlossen. Das Gebiet GE wird am westlichen Ende des Geltungsbereichs von der Überlinger Straße mit einer neuen Erschließungsstraße erschlossen. Die bestehende Erschließung (Unterführung zur Firma Geberit) kann dadurch entfallen.
Besonderen Wert wird auf eine gute Erschließung für Fußgänger und Radfahrer gelegt. Am Ortseingang begleitet, durch einen großzügigen Grünstreifen abgetrennt, ein Fuß- und Radweg die Überlinger Straße im Bereich des ehemaligen Bahndamms. Dieser Fuß- und Radweg verschwenkt auf Höhe der Industriestraße von der Landesstraße weg an den südlichen Rand des Geltungsbereichs, wo er in Richtung Innenstadt weiterführt. Die Franz-Xaver-Heilig-Straße wird von einem Fußweg begleitet.

GRÜNFLÄCHEN:
Großzügige öffentliche Grünflächen stellen eine Verbindung zwischen Innenstadt, angrenzenden Wohnquartieren und dem Seepark sicher. Ein grünes Band zieht sich vom Ortseingang in Richtung Innenstadt, im Bereich des GE besonders kräftig als Zitat an den heutigen grünen Stadteingang. Mittig verschwenkt dieses kräftige grüne Rückrat in den südlichen Bereich. Bestandsbäume werden in das Gestaltungskonzept integriert.
Fuß- und Radwege werden durch Baumreihen oder -alleen begleitet. Ebenso werden die Zwischengrünstreifen in Nord-Süd-Richtung mit Bäumen gestaltet.
Der Theuerbach wird offen geführt. Wo möglich, soll anfallendes Oberflächenwasser offen versickert werden. Diese offene Versickerung ist Gestaltungselement im Freiraum und hat zudem positive Auswirkungen auf das Kleinklima.

### 1.2.8. Begründung für den Ausschluss der Einzelhandelsnutzungen

Im Juni 2088 wurde von der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) eine raumordnerische Vorprüfung zum Fachmarktzentrum „Haug-Gelände" in Pfullendorf durchgeführt. Der Stellungnahme zugrunde liegen ein GMA-Gutachten aus dem Jahr 1996 das sich mit der Ge-

samtsituation in der Stadt Pfullendorf befasst sowie ein CIMA-Gutachten aus dem Jahr 2007, begleitend zum Beteiligungsverfahren Innenstadt.
Das Fachmarktzentrum mit einer Verkaufsfläche von etwas über 9.000 m² ist inzwischen realisiert. Die Stadt verfolgte mit einem Fachmarktkonzept das Ziel, über die zusätzlichen Angebote die Einzelhandelszentralität des Mittelzentrums zu erhöhen. Ebenso von der Erhöhung der Einzelhandelsattraktivität und -ausstattung soll der innerstädtische Einzelhandel in Folge von Kopplungskäufen profitieren.
Beide der raumordnerischen Beurteilung zu Grunde liegenden Gutachten verweisen darauf, dass das Mittelzentrum zunehmend an Einzelhandelsattraktivität verliert. Besonders von den negativen Tendenzen betroffen ist der innerstädtische Einzelhandel mit den hierfür charakteristischen zentrenrelevanten Sortimenten. Dies hat negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung wie auch die städtebaulich-funktionale Situation. Mit der Errichtung des Fachmarktzentrums auf dem ehemaligen „Haug-Gelände" konnte, gesamtstädtisch gesehen, die Einzelhandelszentralität der Stadt mit einem Umsatzzugewinn von rund 25 Prozent deutlich erhöht werden.

Bei der Realisierung des Fachmarktzentrums auf dem ehemaligen „Haug-Gelände" erfolgte bewusst eine restriktive Handhabung bei den zentrenrelevanten Sortimenten. Dies geschah durch den Ausschluss bestimmter Sortimente sowie die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente bei Fachmärkten (Bau- und Gartenmarkt, Bettenlager).

Die Einzelhandelsstruktur der Stadt Pfullendorf ist wesentlich durch folgende Zentrenbereiche bestimmt:

- Der kleinstrukturierte Facheinzelhandel in der Innenstadt mit dem angegliederten Ergänzungsstandort des Linzgau-Centers.
- Die Streulagen zwischen Innenstadt und dem Fachmarktzentrum auf dem ehemaligen „Haug-Gelände" (Franz-Xaver-Heilig-Straße) mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel).
- Das Fachmarktzentrum auf dem ehemaligen „Haug-Gelände".

Die vorliegenden Einzelhandelsgutachten sprechen sich für die Stabilisierung bzw. Stärkung der Innenstadt als zentrale Einkaufslage und die Begrenzung bzw. den Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Einkaufslagen aus.
Das GMA-Gutachten sieht Verkaufsflächenpotentiale bis zum Jahr 2015 im Nahrungs- und Genussmittelsektor von ca. 800 – 850 m² sowie im Non-Food-Sektor zwischen 2.200 m² (Status-quo-Prognose) und 4.100 m² (Zielprognose).
Mit der Realisierung des Fachmarktzentrums auf dem ehemaligen „Haug-Gelände" sind unter Anrechnung der damit verbundenen Standortverlagerungen (Aldi, Bau- und Gartenmarkt) die Entwicklungspotenziale im Nahrungs- und Genussmittelsektor nahezu ausgeschöpft.
Im Non-Food-Bereich wurden rund 4.700 m² Verkaufsfläche neu geschaffen, womit die Zielprognose aus dem GMA-Gutachten bereits überschritten wurde.

Mögliche weitere Einzelhandelsansiedlungen würden zu einem zunehmenden Verdrängungswettbewerb führen, der insbesondere negative Auswirkungen auf die Innenstadt und deren Ergänzungsstandorte haben würde. Folgen wären die Beeinträchtigung des städtebaulichen Gefüges, der Verlust der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskerns sowie die Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung.

Die Darstellung der KE zu den raumordnerischen Auswirkungen des Fachmarktzentrums auf dem ehemaligen „Haug-Gelände" machen deutlich, dass wegen der ausgeschöpften Entwicklungspotenziale weitere Verkaufsflächenentwicklung an nicht integrierten Standorten, d.h. außerhalb der Innenstadt und des angrenzenden innerstädtischen Ergänzungsstandortes, den Zielen der Raumordnung widersprechen würden. Im Falle großflächiger Einzelhandelsbetriebe wäre die raumordnerische Kernregelung des Beeinträchtigungsverbots verletzt, da im zentralörtlichen Versorgungskern Geschäftsaufgaben drohen.

Bei dem Bebauungsplan „Bahnareal Pfullendorf" handelt es sich um einen nicht integrierten Standort, für die entsprechend der vorliegenden Begründung der Ausschluss von Einzelhandel jeglicher Art gilt.

### 1.2.9. Flächenbilanz

Die geplanten Nutzungen werden in einer Übersicht zusammengestellt:

| **Flächenbilanz** | | |
|---|---|---|
| | Fläche in m" | prozentualer Anteil (Werte gerundet) |
| GE | 21.920,12 | 34,9 |
| GEE | 4.849,69 | 7,7 |
| MI-3b | 4.835,20 | 7,7 |
| MI-3a | 1.592,00 | 2,5 |
| MI-2 | 4.737,60 | 7,6 |
| MI-1 | 3.171,24 | 5,1 |
| Private Grünflächen | 2.844,38 | 4,5 |
| Öffentliche Grünflächen | 12.714,12 | 20,3 |
| Verkehrsflächen (Strassen, Fuß- und Radwege) | 6.090,93 | 9,7 |
| **Gesamtsumme Geltungsbereich** | **62.755,28** | **100** |

Die maximale Grundfläche wird in untenstehender Übersicht dargestellt:

| **Maximale Grundfläche** | | |
|---|---|---|
| | GRZ | Nach GRZ in m² |
| GE | 0,7 | 15.344,08 |
| GEE | 0,5 | 2.424,85 |
| MI-3b | 0,5 | 2.417,85 |
| MI-3a | 0,6 | 954,53 |
| MI-2 | 0,8 | 3.790,08 |
| MI-1 | 0,6 | 1.902,74 |
| **Maximale Grundfläche** | | **26.834,13** |

# 2. BEBAUUNGSPLAN, TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 2.1. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) m.W.v. 01.07.2009
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185) m.W.v. 01.01.2009 (rückwirkend) bzw. 09.05.2009
4. Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (Bundesgesetzblatt 1991 I, S. 5 f.)
5. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) 18. Auflage vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 17.12.2009, m.W.v. 01.03.2010
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 29.07.2009, in Kraft getreten am 01.03.2010
7. Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (NatSchG BW) in der Fassung vom 13.12.2005, in Kraft getreten am 01.01.2006, zuletzt geändert durch das DLR-Gesetz BW vom 17.12.2009
8. Straßengesetz von Baden-Württemberg (StrG) vom 11.05.1992 (GBl. S. 330, 683), zu-letzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252) m.W.v. 16.06.2007

## 2.2. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

**1. Art der baulichen Nutzung** — § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. BauNVO

Folgende verschiedene Arten der baulichen Nutzung werden im Geltungsbereich festgesetzt. Die jeweilige Zuordnung kann der Nutzungsschablone entnommen werden.

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) — (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

a) Zulässige Arten von Nutzungen:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

b) Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

c) Nicht zulässige Arten von allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):
- Lagerplätze,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Einzelhandelsbetriebe

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben um fasst jegliche Art von Einzelhandel entsprechend der Pfullendorfer Sortimentsliste (zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente (Anlage)).

1.2 Gewerbegebiet (GE 1) § 8 BauNVO

Zulässige Arten von Nutzungen:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

b) Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Es ist ausnahmsweise maximal eine Wohneinheit zulässig.

c) Nicht zulässige Arten von allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):
- Tankstellen,
- Einzelhandelsbetriebe
Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben umfasst jegliche Art von Einzelhandel entsprechend der Pfullendorfer Sortimentsliste (zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente (Anlage)).
d) nicht zulässige Arten von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 und 9 BauNVO):
- Vergnügungsstätten.

1.3 Mischgebiete 1 bis 3 (MI 1, MI 2, MI 3a und 3b) (§ 6 BauNVO)

zulässig sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 5):
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

unzulässig sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 bis 8):
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe
Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben umfasst jegliche Art von Einzelhandel entsprechend der Pfullendorfer Sortimentsliste (zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente (Anlage)).

**2. Maß der baulichen Nutzung** — §9 (1) 1 BauGB i.V.m. BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung

(siehe Nutzungsschablone im Planteil)

- der Höhe der baulichen Anlagen, — § 18 BauNVO
- der Grundflächenzahl (GRZ), — § 19 BauNVO
- und der Zahl der Vollgeschosse. — § 20 BauNVO

**3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche** — § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. BauNVO

3.1 Im Plangebiet ist für das Mischgebiet die offene Bauweise festgelegt. — § 22 (2) BauNVO

3.2 Entsprechend den Eintragungen im Lageplan ist als Bauweise im Gebiet GEE die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise können Gebäude innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unter Einhaltung der nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen ohne Begrenzung ihrer Länge errichtet werden. — § 22 (4) BauNVO

3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen bestimmt. — § 23 BauNVO

**4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze** — § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. BauNVO

Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 14 (1) BauNVO sind, sofern sie Gebäude sind, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. — § 12 BauNVO

Oberirdische Stellplätze sind mit Bäumen I. und II. Ordnung sowie Heckenpflanzungen einzugrünen. Dabei soll pro 10 Stellplätze ein Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe) gepflanzt werden. Die Bäume (s. Pflanzliste Nr. 1) sind mit Sträuchern und bodendeckenden Stauden / Kleingehölzen zu unterpflanzen. — § 14 (1) BauNVO

**5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen** — § 9 (1) 4 BauGB i.V.m BauNVO

In den ausgewiesenen Sichtdreiecken sind bauliche Anlagen, insbesondere auch Werbeanlagen, nicht zulässig. Die Sichtdreiecke sind entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. — § 10 BauGB

**6. Verkehrsflächen und Anschluss an die Verkehrsflächen** — § 9 (1) 11 BauGB

<u>Mischgebiet MI-2</u>
Der Busbahnhof wird als Verkehrsanlage i.d.S. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Es handelt sich um eine sonstige örtliche, dem öffentlichen Verkehr dienende Verkehrsfläche.
Möglich ist das Halten, Warten und Wenden von Linienbussen. Kurz-

zeitparkplätze zum Abholen von Fahrgästen sind zulässig. Weiterhin sind bauliche Anlagen, die für den Betrieb notwendig sind, zulässig (Wartebereiche, Unterstände, Anzeigetafeln usw.).

Erschließung der Gebiete
Die Erschließung erfolgt von der Franz-Xaver-Heilig-Straße. Zudem wird in der Verlängerung der Industriestraße südlich des Geltungsbereichs eine Erschließungsstraße vorgesehen, um die bestehende Straße Theuerbach zu entlasten.
Das Gebiet GE wird am westlichen Ende des Geltungsbereichs von der Überlinger Straße mit einer neuen Erschließungsstraße erschlossen.
Im Lageplan sind die Verkehrsflächen jeweils mit ihrer Zweckbestimmung festgesetzt. Anschlussmöglichkeiten an die Kreisstraße sind vorzusehen, werden allerdings nicht in ihrer Lage festgesetzt. Die Erschließungsstraßen sowie unter Umständen nötige Wendehämmer sind entsprechend der Grundstücksnutzung ausreichend zu dimensionieren.

Versiegelungsgrad
Öffentliche und private Fuß- und Radwege sind, wo unter Beachtung der Barrierefreiheit möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten.

**7. Entwässerung** — § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Das Gebiet GE ist an die bestehende Trennkanalisation des Gewerbegebiets Theuerbach (mit nachgeschaltetem Regenklärbecken und Versickerungsbecken) anzuschließen.
Die Gebiete GEE und MI-2 sind im Trennverfahren zu entwässern und über die Paul-Heilig-Straße oder ebenfalls über das Gewerbegebiet Theuerbach an die bestehende Kanalisation anzuschließen.
Die Gebiete MI-3 und MI-1 sind bereits an ein Mischsystem angeschlossen. Etwaige Neubauten sind ebenfalls an dieses System anzuschließen.
Zisternen zur Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser sind möglich. Dies ist im Vorfeld mit der Stadt Pfullendorf im Detail abzuklären.
Eine Begrünung von baulichen Anlagen mit Flachdach, überdachten PKW-Stellplätzen/Carports ist erwünscht.

**8. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** — § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereiches ist an geeigneter Stelle ein lang gestrecktes Muldensystem zur Niederschlagswassersammlung und zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers der Dachflächen herzustellen. Die Retentionsmulden und das zuleitende Muldensystem sind dauerhaft zu unterhalten.
Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist über eine belebte Oberbodenschicht zu versickern.

**9. Grünflächen** — § 9 (1) 15 BauGB

9.1 Im Lageplan sind öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

9.2 Die privaten Grünflächen sind in naturnaher Weise unter Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und Düngemittel zu gestalten und zu pflegen.

**10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** § 9 (1) 21 BauGB

Die Festsetzungen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erfolgt gemäß Planeintrag.

**11. Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen** § 9 (1) 25a BauGB

11.1 Entlang der Überlinger Straße (L 194) und der Franz-Xaver-Heilig-Straße (L 201, L 194) ist zwischen der im Westen liegenden neuen Abfahrt von der L 194 und der Verbindung von der Franz-Xaver-Heilig-Straße zur Industriestraße, entsprechend Plandarstellung, eine den Fußweg säumende Allee aus schmalkronigen Hochstämmen zu pflanzen. Die bestehenden Bäume entlang der L 194 sind zu integrieren. Es ist ausschließlich eine Art aus der unten aufgeführten Liste zu pflanzen. Mindestqualität: Hochstämme, Stammumfang 18/20.

Zwischen der Verbindung Franz-Xaver-Heilig-Straße / Industriestraße bis zum Zentralen Omnibusbahnhof ist entlang der Landesstraße eine Baumreihe aus ausschließlich einer der unten aufgeführten Arten zu pflanzen. Mindestqualität: Hochstämme, Stammumfang 18/20.

Feld-Ahorn - *Acer campestre* 'Elstijk'

Spitz-Ahorn - *Acer platanoides* 'Columnare', 'Olmstedt'

Hainbuche - *Carpinus betulus* 'Fastigiata', 'Frans Fontaine'

Stiel-Eiche - *Quercus robur* 'Fastigiata Koster'

Winter-Linde - *Tilia cordata* 'Erecta'

Auf sonstigen im Lageplan mit Pflanzgeboten für Einzelbäume gekennzeichneten Standorten sind regionaltypische standortgerechte groß- oder mittelkronige Straßenlaubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abweichungen um bis zu 3,0 m vom festgesetzten Standort sind zulässig.

11.2 Die festgesetzten Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust sind sie durch entsprechende regionaltypische standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

**12. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers** § 9 (1) Nr. 26 BauGB

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind auf den Privatgrundstücken zu dulden (im Rechtsplan nicht dargestellt).

## 2.3. HINWEISE

**1. Straßenbeleuchtung (§ 126 BauGB)**

Die Eigentümer haben das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie das Anbringen von Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsstraßen zu dulden.

**2. Immissionsbereich der L 194 (Franz-Xaver-Heilig-Straße)**

Die im Bebauungsplan für Bebauung ausgewiesenen Flächen liegen im Immissionsbereich der L 194. Das Baugebiet ist durch die L 194 vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger deshalb an den Kosten eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutz- oder anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

**3. Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der L 194 / L268**

Im Bereich des Straßenkörpers der L 194/L268 dürfen keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Eventuell notwendig werdende Aufgrabungen im Bereich der Straße für Kreuzungen und Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen erst nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung (Nutzungsvertrag) mit dem Landkreis vorgenommen werden.

**4. Kosten für zusätzliche Verkehrseinrichtungen**

Durch die Ausweisung der Gewerbegebiete werden im Zuge der klassifizierten Straße zusätzliche Verkehrseinrichtungen (z.B. Wegweisung) erforderlich: die vorhandene Beschilderung muss geändert oder ergänzt werden. Die hierbei entstehenden Kosten sind von der Stadt zu tragen.

**5. Erschließung**

Die Detailplanungen über die Herstellung der neuen Straßenanschlüsse an die L 194 sind mit der Straßenbaubehörde rechtzeitig vor Baubeginn abzustimmen.

**6. Altlasten**

Das Bahngelände wurde von der unteren Altlasten- und Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Sigmaringen als B-Fall (belassen) mit Entsorgungsrelevanz eingestuft, d.h. bei Bauvorhaben kann das Antreffen von belastetem Bodenmaterial nicht ausgeschlossen werden. Mit erhöhtem Entsorgungsaufwand ist zu rechnen.
Es wurden weitergehende Untersuchungen von der Firma Geopro GmbH (Untersuchung vom 20.12.2011) durchgeführt. Das Gesamtergebnis der Untersuchung ist unbedenklich.
Eine Versickerung von unbedenklichem Niederschlagswasser ist nur auf den unbelasteten Flächen in offenen Mulden über eine ausreichend bemessene belebte Oberbodenschicht möglich. Bei belasteten Flächen ist vorab der Sachverhalt mit dem Fachbereich Umwelt- und Arbeitsschutz abzuklären.

**7. Abwasserbeseitigung / Gewerbliches Abwasser**

Jedes gewerbliche Bauvorhaben ist dem Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, zur Stellungnahme vorzulegen.
Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sowie Flächen, auf denen stärkere Ablagerungen durch Immissionen zu erwarten sind, müssen wegen

deren Schmutzfrachten und aus Vorsorgegründen an die Sammelkläranlagen angeschlossen werden.
Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 19 WHG ist die Anlagenverordnung -VAwS- vom 11.02.1994 in der jeweils gültigen Fassung, insbesondere § 6 Gefährdungspotenzial und der Anhang 1 zu § 4 der VAwS zu beachten.

**8. Grundwasserschutz**

Das Niederbringen von Erdwärmesonden für Geothermieanlagen ist unter Einhaltung von Auflagen und Bedingungen möglich. Eine Überprüfung des Sachverhaltes und eine verbindliche Auskunft über wasserwirtschaftliche Restriktionen zum jeweilig betroffenen Flurstück erteilt das Landratsamt auf Anfrage.
Sollte Grundwasser angetroffen werden, ist sofort das Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, zu benachrichtigen. Einer dauerhaften Grundwasserabsenkung kann nicht zugestimmt werden.

**9. Abfall**

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten.

**10. Telekom**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, PTI 33, Herr Kuno Sauter, Tel.: (07572) 762183, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

## 2.4. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften

**1. Archäologische Denkmalpflege**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten werden oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

**2. Wasserrecht**

Die Verpflichtung zur schadlosen Ableitung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken obliegt den Grundstückseigentümern.
Oberflächenwasser ist durch entsprechende Geländemodellierungen (Damm oder Mulde) dem öffentlichen Kanalnetz fernzuhalten und schadlos abzuleiten. Im Übrigen wird auf das Wassergesetz Baden-Württemberg (2005) verwiesen.

**3. Abfallbeseitigung**

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

**4. Bodenschutz**

Auf einen ordnungsgemäßen Umgang mit dem Mutterboden ist besonders zu achten. Der Mutterboden ist insbesondere während der Bauzeit so zu lagern und zu schützen, dass auch dem Schutzzweck des Bodenschutzgesetzes Rechnung getragen wird. Anfallender Erdaushub hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (Böschungen, landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.). Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umganges mit Boden zu berücksichtigen.

Reduzierung von Erdmassenbewegungen
• Es sollte möglichst wenig Erdaushub-Überschuss anfallen, der Überschuss soll im Plangebiet wiederverwertet werden.
- Sachgemäße Behandlung von Oberboden bei temporärer Entnahme und Zwischenlagerung, bodenschonende Lagerung und Wiedereinbau
- Flächensparende Ablagerung von Baustoffen, Aufschüttungen, Ablagerungen unter Beachtung der DIN 18915 „Bodenarbeiten"
• Vermeiden der Minderung von Deckschichten und Bodenverdichtungen
• Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, z. B. Öl, Benzin, etc. während der Bauphase und danach ist sicherzustellen.

## 2.5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 74 LBO in Verbindung mit § 4 (1) Gemeindeordnung Baden-Württemberg

**1. Anbaubeschränkungen** § 22 (1) Nr. 1a StrG

Der Bebauungs-Abstand für Hochbauten von 20 m im Bereich der äußeren verkehrlichen Erschließung zur Landesstraße L 194 ist laut § 22 Abs. 1.1a Straßengesetz von Baden-Württemberg (StrG) einzuhalten.

**2. Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Rechtsplan maßgebend.

**3. Dachgestaltung**

Zugelassen sind geneigte Dächer und Flachdächer. Für Flachdächer wird eine Begrünung empfohlen.

**4. Einfriedungen**

Gebiet GE:
Die beabsichtigten Einfriedungen sind als Zäune bis zu einer Höhe von 2,5m zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Abstand von mind. 0,5m einzuhalten.

Sonstige Gebiete:
Als Einfriedungen sind Zäune, Natursteinmauern oder verputzte Mauern, Gabionen sowie natürliche, standortgerechte Hecken zulässig.
Die Einfriedung darf bei toten Einfriedungen die Höhe von 1,2 m und bei Hecken die Höhe von 1,8 m -jeweils gemessen ab Gehwegoberkante- nicht übersteigen.

In sämtlichen Gebieten ist bei allen Einfriedungen zumindest auf 30% jeder Grundstücksseite auf eine Tierdurchlässigkeit (Igel, Amphibien, Kröten, usw.) zu achten.
Die ausgewiesenen Sichtflächen sind von jeder Sicht behindernden Nutzung oder Bepflanzung freizuhalten. Die max. Höhe der Bepflanzung bzw. die Einfriedung darf auf diesen Flächen 0,8 m -gemessen ab der Fahrbahnoberkante- nicht überschreiten.

**5. Vorflächengestaltung / Private Grünflächen**

Die unbebauten und nicht befestigten Flächen zwischen den Straßen und Gebäuden sind zu gestalten und zu unterhalten. Private Grünflächen sind zur gestalterischen Einbindung der baulichen Anlagen arten- und strukturreich zu bepflanzen und zu pflegen.

**6. Freileitungen**

Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldefreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

**7. Werbeanlagen**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Werbeanlagen aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zulässig.

~~nicht ganz richtig siehe Bericht RP 15.11.2011~~ 2

**8. Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. § 75 (3) LBO

gestrichen 23.06.20 Gf (Grüter)
keine Relevanz

Stadtverwaltung
– Bauverwaltung –
88630 Pfullendorf

# 3. ANHANG

## 3.1. PFULLENDORFER SORTIMENTSLISTE

Die Pfullendorfer Sortimentsliste dient zur Stärkung des zentralörtlichen Versorgungsbereichs der Innenstadt des Mittelzentrums Pfullendorf. Um die Entwicklungs- und Funktionsfähigkeit der Innenstadt nicht zu gefährden, sind Einzelhandelsnutzungen an nicht integrierten Lagen vor allen auf nicht-zentrenrelevante Warenangebote zu begrenzen.

Wegen dem fortlaufenden Wandel und den Sortimentsanpassungen im Einzelhandel handelt es sich hierbei um einen Orientierungsrahmen und kein starres Regelwerk.

Anhaltspunkte für die Zentrenrelevanz von Einzelhandelssortimenten ergeben sich aus dem vorhandenen Sortimentsbestand in den gewachsenen Versorgungskernen in Verbindung mit städtebaulichen Kriterien sowie Kundenerhaltensmustern.

Einzelhandel mit überwiegend zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten* Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost, Getränke, Tabakwaren *
- Apotheke, medizinische und orthopädische Artikel *
- Parfümeriewaren und Körperpflegemittel *
- Wasch-, Putz und Reinigungs- sowie Pflegemittel, Bürstenwaren und Besen, Kerzen u.ä. *
- Drogeriewaren*
- Blumen*
- Zeitschriften*
- Antiquitäten
- Baby-/Kinderartikel
- Bastelartikel
- Briefmarken
- Brillen- und Zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher
- Büromaschinen, Büroeinrichtung (private Ausrichtung)
- Computer (PC)
- Elektrowaren (kleinteilig)
- Feinmechanische Erzeugnisse
- Fotogeräte und Fotowaren
- Gardinen und Zubehör,
- Geschenkartikel
- Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik
- Haus- und Heimtextilien Innen-/Fensterdekoration, Bilderahmen
- Jagd- und Anglerbedarf
- Keramik
- Kosmetika
- Kürschnerwaren
- Kurzwaren und Handarbeit
- Leder- und Galanteriewaren
- Musikinstrumente, Musikalien
- Oberbekleidung
- Orthopädie
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf
- Schmuck
- Schuhe
- Silberwaren
- Spielwaren

- Sportartikel (kleinteilig)
- Stoffe
- Uhren
- Unterhaltungselektronik
- Wäsche
- Waffen
- Zooartikel

Einzelhandel mit überwiegend nicht-zentrenrelevanten Sortimenten

- Autos, Autozubehör, -teile und -reifen
- Badeeinrichtung
- Bauelemente
- Baustoffe
- Beschläge
- Bodenbeläge
- Boote und –zubehör
- Brennstoffe
- Büromöbel, Büromaschinen (gewerbliche Ausrichtung)
- Campingartikel
- Elektrogroßgeräte und Beleuchtung
- Farben, Lacke, Tapeten
- Fahrräder und Zubehör
- Fenster
- Fließen
- Gartenhäuser und Gartenbedarf
- Gitter
- Herde und Öfen
- Holz, Holzmaterialien
- Installationsmaterial
- Küchen
- Markisen
- Mineralölerzeugnisse
- Möbel
- Motorräder und Zubehör
- Pflanzen, Pflanzengefäße
- Düngemittel
- Rasenmäher
- Rollläden, Rollos
- Sanitärerzeugnisse
- Sportgeräte (großteilig)
- Teppichböden, Teppiche, Raumausstattung
- Tiernahrung und Heimwerkerbedarf
- Türen
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Wohnwagen
- Zäune

### 3.2. BEBAUUNGSPLAN, PLANTEIL

beigefügt

### 3.3. UMWELTREPORT

beigefügt