Stadt Pfullendorf

Bebauungsplan
„Bahnareal Pfullendorf 1. Teiländerung“

07.11.2016

Auftraggeber:

Stadt Pfullendorf
Kirchplatz 1
88630 Pfullendorf

Projektbearbeiter:

Planstatt Senner
Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA,SRL

Tina Hekeler, Stadtplanerin

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

Proj. Nr. 1506A

Verfahrensvermerke 4
1. Planungsrechtliche Festsetzungen 5
1.1 RECHTSGRUNDLAGEN 5
1.2 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 5
1.3 § 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 5
1.4 § 3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 7
1.5 § 4 HINWEISE 7
1.6 § 5 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN 7
1.7 § 6 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN 7
1.8 § 7 INKRAFTTRETEN 7
2. Begründung 8
2.1 LAGE DES PLANGEBIETES 8
2.2 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG 9
2.3 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN 10
2.4 BEGRÜNDUNG FÜR DIE ÄNDERUNG DER EINZELHANDELSFESTSETZUNGEN 10
2.5 BEGRÜNDUNG FÜR DIE ÄNDERUNG DES BAUFENSTERS 13
2.6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 13
3. Anlagen 14

VERFAHRENSVERMERKE

1.	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB, Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründung und Auslegungsbeschluss gem. § 13a BauGB durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung	21.05.2015
2.	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	03.06.2015
3.	Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründung gem. § 13 (2) BauGB	11.06.- 26.06.2015
4.	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	02.06.2015
5.	Behandlung der Stellungnahmen nach 1 (7) BauGB und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung gem. § 10 BauGB	15.12.2016
6.	Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung gem. § 10 (3) BauGB	21. Dez. 2016

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund §§ 1, 2, 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 m.W.v. 24.10.2015 in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung kommunalwahlrechtlicher und gemeindehaushaltsrechtlicher Vorschriften vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) hat der Gemeinderat der Stadt Pfullendorf am 15.12.2016 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Bahnareal Pfullendorf 1. Teiländerung" als Satzung beschlossen.

1.1 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 m.W.v. 24.10.2015
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts in Baden-Württemberg vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000 zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013

1.2 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderungs-Satzung ist die Planzeichnung vom 07.11.2016 maßgeblich.

1.3 § 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die **Planungsrechtlichen Festsetzungen** des rechtsgültigen Bebauungsplans „Bahnareal Pfullendorf" einschließlich Hinweise und Pflanzliste gelten bis auf folgende Änderungen weiter:

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, § 1 Abs. 6 und § 6 BauNVO
Mischgebiet MI-1

Bisher:

Zulässig sind:
- 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:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe

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

Neu:

Zulässig sind:
- 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,
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Pfullendorfer Sortimentsliste.

Unzulässig sind:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Pfullendorfer Sortimentsliste.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Bisher:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen bestimmt.

Neu:

Die Festsetzung bleibt unverändert, das Baufenster wird in der Planzeichnung jedoch vergrößert.

3. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB
   Bereiche ohne Grundstücksein- und Ausfahrt sind im Lageplan gekennzeichnet.

4. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
   Anbauverbotszone entlang der Landesstraße L 194
   Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen. Nebenanlagen gemäß §§ 14 und 23 (5) BauNVO sowie Garagen sind hier nicht zulässig.

1.4 § 3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Örtlichen Bauvorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplans „Bahnareal Pfullendorf" gelten unverändert weiter.

1.5 § 4 HINWEISE

Die Hinweise des rechtsgültigen Bebauungsplans „Bahnareal Pfullendorf" haben weiterhin ihre Gültigkeit.

1.6 § 5 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

1.7 § 6 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

1.8 § 7 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Pfullendorf, den 19. Dez. 2016

Stadt Pfullendorf

2. BEGRÜNDUNG

2.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Gegenstand der 1. Teiländerung ist das Mischgebiet MI-1 im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Bahnareal Pfullendorf". Dieses befindet sich am südwestlichen Rand der Innenstadt von Pfullendorf. Die Größe des Plangebiets beträgt 3.171m², es beinhaltet die Flurstücke Nr. 576/4 teilweise und 576/26.

Das Plangebiet wird im Norden begrenzt durch die Franz-Xaver-Heilig-Straße. Daran schließt sich in nordwestlicher Richtung ein Drogeriemarkt und in nordöstlicher Richtung die Pfullendorfer Innenstadt an.
In südöstlicher Richtung, jenseits der Erschließungsstraße Theuerbach, befinden sich Lagergebäude der Raiffeisen, im Süden Wohnnutzung und Westen der Busbahnhof.

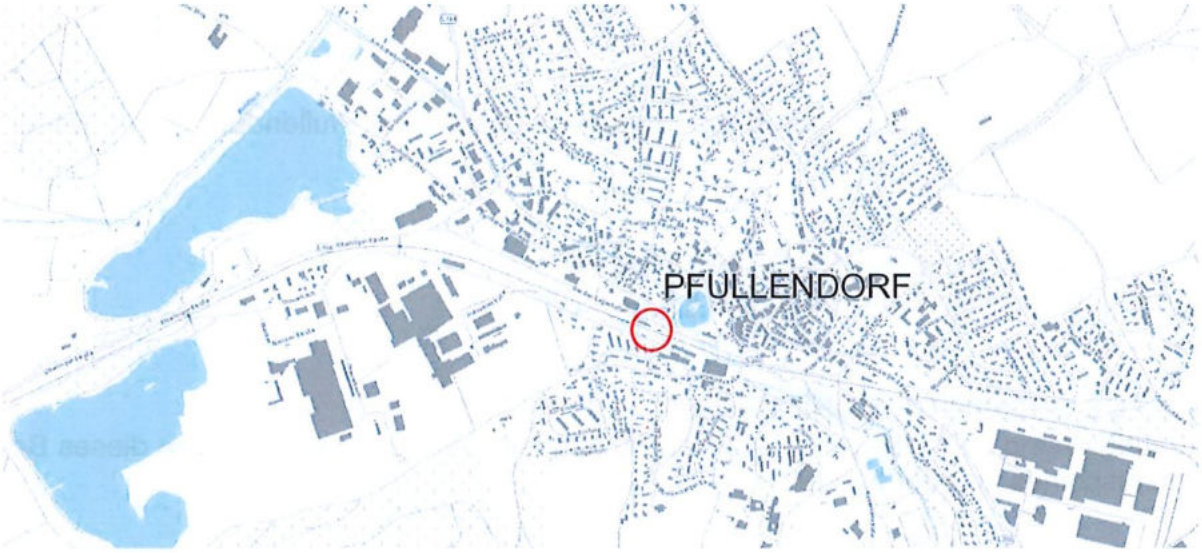

Abb.: Lage des Plangebiets

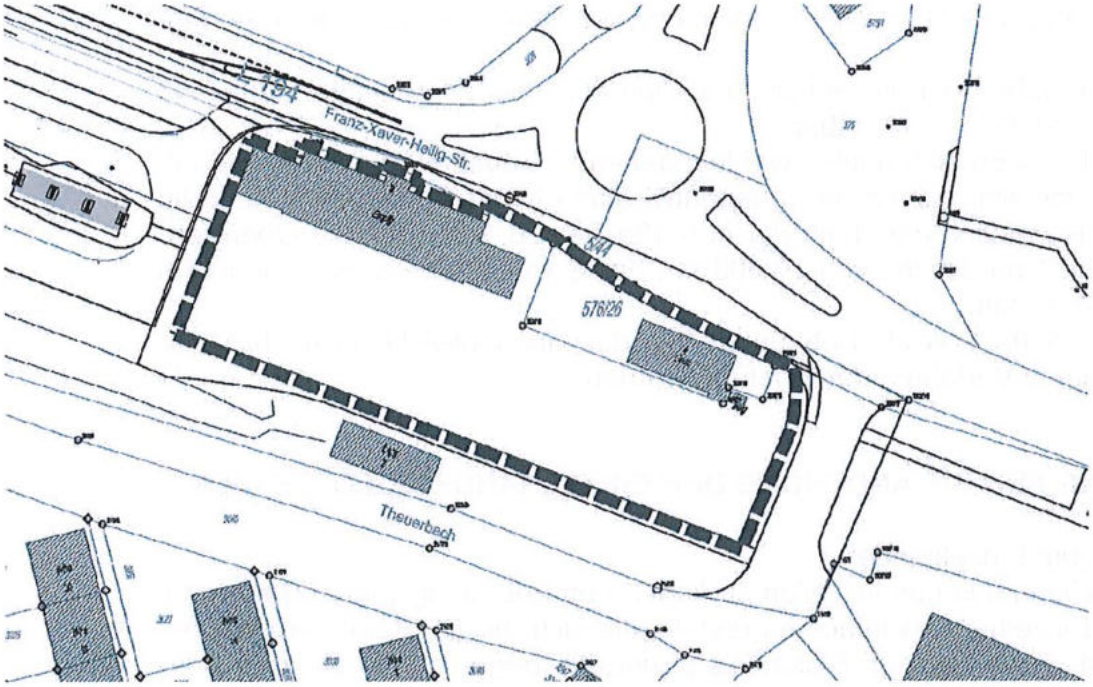

Abb.: Geltungsbereich des Bebauungsplans, 3.171 m²

2.2 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Für die Stabilisierung bzw. Stärkung der Innenstadt als zentrale Einkaufslage wurde im Jahr 2012 für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bahnareal Pfullendorf" ein Einzelhandelsausschluss festgesetzt.

Im Rahmen der Innenstadtoffensive Pfullendorf, die unter Beteiligung der Einzelhändler und der Öffentlichkeit entstanden ist, wurde vom Gemeinderat der Stadt Pfullendorf eine Abgrenzung der Innenstadt beschlossen, die festlegt, wo zukünftig zentrenrelevante Einzelhandelssortimente zulässig sein sollen. Das MI-1 des Bebauungsplans „Bahnareal Pfullendorf" liegt innerhalb dieses Bereichs. Es ist erforderlich, den Bebauungsplan an die neue Beschlusslage anzupassen.

2.3 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

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.
Im Geltungsbereich befinden sich heute zwei leerstehende Gebäude, bei deren Reaktivierung es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Insgesamt liegt die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb der in § 13a BauGB festgesetzten Obergrenzen für eine maximale Grundfläche von 20.000 m², der Geltungsbereich weist lediglich eine Größe von 3.171 m² auf.
Die 1. Teiländerung kann somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB in beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

2.4 BEGRÜNDUNG FÜR DIE ÄNDERUNG DER EINZELHANDELSFESTSETZUNGEN

Bisherige Regelung zum Einzelhandel

Im Vorfeld der Aufstellung des nun in Teilen zu ändernden Bebauungsplans „Bahnareal Pfullendorf" wurden Einzelhandelsgutachten erstellt, die sich für die Stabilisierung bzw. Stärkung der Innenstadt als zentrale Einkaufslage und die Begrenzung bzw. den Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Einkaufslagen ausgesprochen haben. In der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan von 2012 wurde dargestellt, dass mögliche weitere Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der zentralen Einkaufslagen zu einem zunehmenden Verdrängungswettbewerb führen, der insbesondere negative Auswirkungen auf die Innenstadt und deren Ergänzungsstandorte hätte. Folgen wären die Beeinträchtigung des städtebaulichen Gefüges, der Verlust der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskerns sowie die Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung.

Neue Regelung zum Einzelhandel

Der Grundsatz, zentrenrelevante Sortimente auf zentrale Einkaufslagen zu beschränken, gilt nach wie vor. Allerdings ging der zu ändernde Bebauungsplan „Bahnareal Pfullendorf" für den gesamten Geltungsbereich davon aus, dass es sich um einen nicht integrierten Standort handelt, für den der Ausschluss von Einzelhandel jeglicher Art gelten sollte.

Zwischenzeitlich hat die Stadt Pfullendorf im April 2012 die imakomm AKADEMIE, Aalen, mit der Erarbeitung einer „Innenstadtoffensive Pfullendorf" beauftragt. Ziel der Innenstadtoffensive Pfullendorf war es, inhaltliche und räumliche Entwicklungsperspektiven für die Innenstadt zu definieren.

Dazu wurden zunächst planungsrechtliche Instrumente (gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept) definiert. Ebenso wurden klare Ansiedlungspotenziale definiert, um, differenziert nach Standortlagen, realistische Handelskonzepte für Pfullendorf auch gezielt akquirieren zu können. Über die Erarbeitung möglicher Funktionen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung usw.) für Standortlagen für innerstädtische Teilräume wurden Entwicklungsperspektiven für die Innenstadt definiert. Darüber hinaus beinhaltete die Innenstadtoffensive Maßnahmen für ein künftiges Standortmarketing, die vorgeben, wie bestehende Potenziale, insbesondere Kaufkraftkopplungen und eine schlagkräftige Vermarktung der Innenstadt, besser in Wert gesetzt werden können.

Ziel ist es, die Innenstadt kompakt zu halten. Diese besteht aus der Altstadt und dem Bereich Innenstadt (siehe untenstehende Graphik). Dabei sollen neue Einzelhandelsansiedlungen künftig folgendermaßen erfolgen:

- Ansiedlungen im Bereich der Innenstadt (außerhalb der Altstadt) dienen grundsätzlich deren Stärkung als Einkaufsstandort. Wobei im Einzelfall stets beachtet werden muss, dass die Altstadt nicht geschädigt wird und durch eine optimale Anbindung an die Altstadt dieser Bereich zusätzlich frequentiert wird.
- Generell gilt, dass jede Neuansiedlung stets im Einzelfall geprüft, bewertet und entschieden werden muss. Eine Beschränkung der Sortimente ist daher nicht im Vorfeld festgelegt.
- Im Bereich Altstadt ist Einzelhandel unabhängig von Sortiment und Größe möglich.

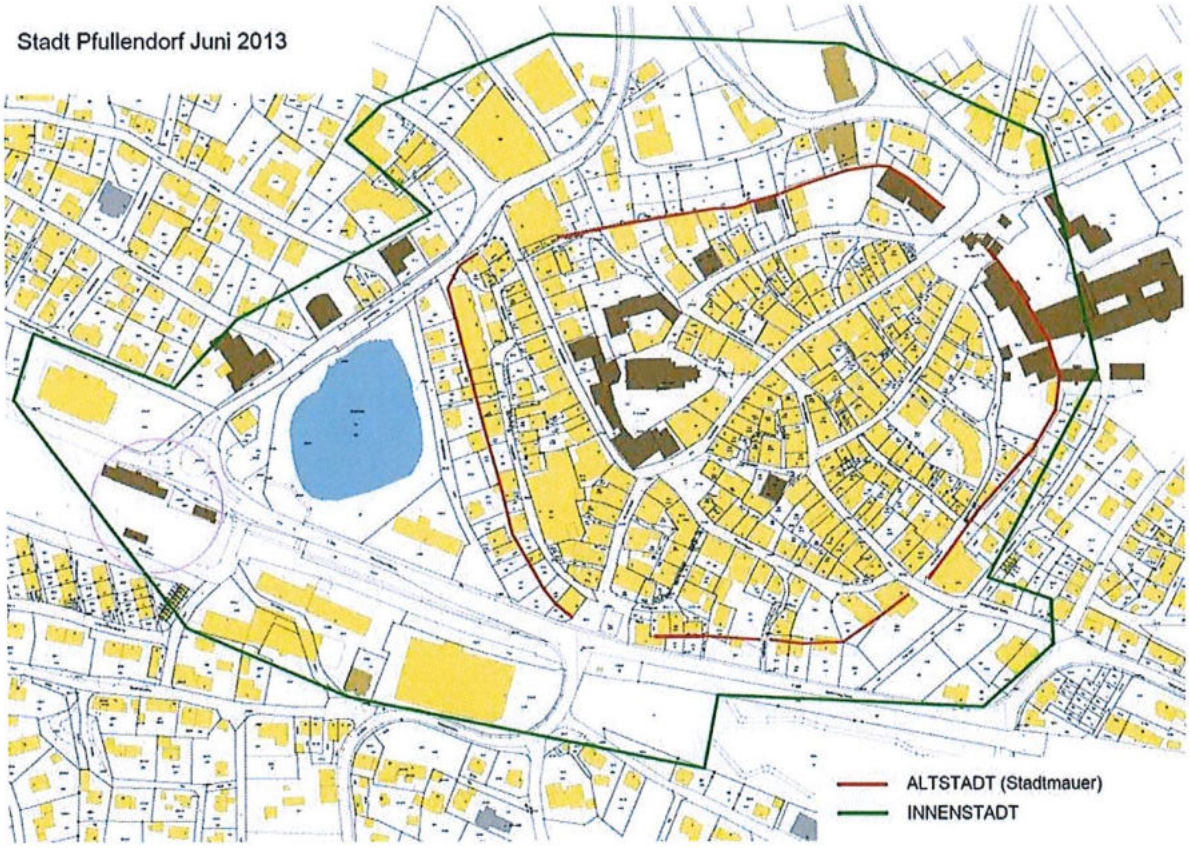

Abb.: Abgrenzung Altstadt und Innenstadt, Stadt Pfullendorf, Juni 2013

Die Innenstadtoffensive Pfullendorf sieht den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bahnareal Pfullendorf 1. Teiländerung“ als Teil der Innenstadt und somit als integrierte Lage. Dies ist aufgrund der direkten Nähe des Plangebiets zur Innenstadt und der vergleichsweise geringen Größe des Plangebiets nachvollziehbar. Entsprechend der dargelegten Kriterien sind innerhalb von integrierten Lagen zentrenrelevante Sortimente zulässig. Damit ist die Änderung der Einzelhandelsfestsetzungen für diesen Bereich erforderlich.

2.5 BEGRÜNDUNG FÜR DIE ÄNDERUNG DES BAUFENSTERS

Die Reaktivierung des MI-1 mit dem ehemaligen Bahnhofsgebäude und der Gaststätte ist seit Jahren Ziel der Stadt Pfullendorf. Um für einen möglichen Investor die Entwicklung des Mischgebiets MI-1 attrakiver zu machen und größere Handlungsspielräume zu ermöglichen, wird das Baufenster nach Süden hin zum Fußweg erweitert. Somit wird die überbaubare Fläche vergrößert. Diese Änderung ist vertretbar, da eine geordnete städtebauliche Entwicklung hierdurch nicht in Frage gestellt wird und aus städtebaulicher Sicht zum Radweg hin ein so großer Abstand wie bisher vorgesehen nicht notwendig ist. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben jedoch unverändert.

2.6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung des Bebauungsplans vom 01.02.2012 gelten weiterhin.

Pfullendorf, den 19. Dez. 2016

Stadt Pfullendorf

3. ANLAGEN

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.

<u>Einzelhandel mit überwiegend zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten* Sortimente</u>

- 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