Stadt Pfullendorf
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Haug-Areal“

Begründung

19.11.2008

pB **planBaar**
Büro für Städtebau und Raumordnung
Bismarckstr. 8
78166 Donaueschingen
Tel.: 0771-3944
Mail: adwoka@t-online.de

andreas rogg
helmut hagmüller
martin cleffmann
roland sorichter
herbert schaudt

hafenstraße 10
D 78462 konstanz
telefon 07531-22002
fax 07531-22003
www.schaudt-architekten.de
info@schaudt-architekten.de

schaudt architekten bda

Teil 1 städtebauliche Begründung

1. Abgrenzung und Lage im Stadtgefüge.

Der Bereich „Haug-Areal" liegt am nordwestlichen Rand der Stadt Pfullendorf.

Es umfasst die Grundstücke 1374/1 und 1375, sowie Teile der Grundstücke 1367, 1362, 1371 und 1375/2. Dazu gehört der angrenzende Straßenabschnitt Am Lizelbacher Weg und der neu zu gestaltende Einmündungsbereich der Otterswanger Straße.

- Im Nordosten grenzt der Geltungsbereich an die Otterswanger Straße, die L194.
- Unmittelbar im Südosten, auf der gegenüber liegenden Seite der Otterswanger Straße grenzt ein bestehendes Wohngebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
- Im Südwesten wird der Geltungsbereich von der Straße Am Lizelbacher Weg begrenzt.
- Südlich der Straße Am Lizelbacher Weg grenzt ein bestehendes Gewerbegebiet an.
- Im Süden befindet sich im Dreieck zwischen dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der Otterswanger Straße und der Straße Am Lizelbacher Weg ein kleines Mischgebiet. In diesem befindet sich ein gewerblicher Betrieb und ein freies Grundstück auf dem ein REWE-Lebensmittelmarkt und ein Tiernahrungsgeschäft (Fressnapf) errichtet wird. Letzteres ist bereits bauordnungsrechtlich genehmigt und grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan an.
- Nordwestlich des Geltungsbereiches, in Verlängerung der Straße Am Lizelbacher Weg befindet sich in unmittelbarer Nähe die Kläranlage der Stadt Pullendorf und der städtische Recyclinghof.
- In unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich der Seepark, eine wichtige Naherholungseinrichtung der Stadt Pfullendorf. Dieser wird erschlossen über die Straße Am Lizelbacher Weg.

2. Gründe für die Planaufstellung

2.1 Städtebaulicher Zustand

Die Flächen im Geltungsbereich sind unbebaut und werden derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Ackerflächen genutzt.
Auf dem südlichen Teil befand sich eine Tennishalle. Diese ist abgebrannt. Auf dem Gelände befindet sich derzeit Bauschutt und weist den Charakter einer ungeordneten Brachfläche aus.

Nördlich an das Gelände der ehemaligen Tennishalle grenzt ein verwilderter Flächenstreifen, welcher künstlich modelliert wurde und früher als Carbahn benutzt wurde.

Das Gelände der ehemaligen Tennishalle und der ehemaligen Carbahn ist durch einen Gehölzstreifen von der Ackerfläche getrennt.

Ziel der Stadt ist es, diesen Bereich städtebaulich neu zu ordnen und einer zukunftsträchtigen Nutzung zuzuführen.

2.2 Planungsziel und Verankerung im Flächennutzungsplan

Ziel der Stadt Pfullendorf ist es, seine Einzelhandelszentralität als Mittelzentrum zu erhöhen, um somit zu einer Aufwertung des gesamtstädtischen Einzelhandels für seine Bürger, aber auch für das Umland zu gelangen. Bisher fehlt in Pfullendorf eine attraktive Einzelhandelsagglomeration mit einer entsprechenden Versorgungsfunktion für das Umland.

Da das Gebiet „Haug-Areal" sowohl verkehrsgünstig an der Otterswanger Straße liegt und durch seine Lage zwischen der Otterswanger Straße, den angrenzenden Gewerbegebiet und Mischgebiet, sowie seiner Nähe zur Kläranlage bereits vorbelastet ist, bietet es sich als Standort für eine zukünftige Einzelhandelsagglomeration an.

Daher hat es die Stadt Pfullendorf im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Einkaufen dargestellt.

2.3 Investor und zukünftige Nutzung

Mit der Firma Kirchmaier & Staudacher Projektmanagement GmbH in Ravensburg wurde ein Investor gefunden der entsprechend den Zielvorgaben der Stadt Pullendorf auf dem Gelände ein Fachmarktkonzept errichten will.

Angesiedelt werden sollen:

- ein Lebensmitteldiscounter,
- ein Bau- und Heimerkermarkt mit Gartenmarkt,
- ein Bettenlager mit Möbel, Matratzen, Lattenroste und Ober-/Unterbetten, Kissen, Bettwäsche,
- ein Elektrofachmarkt mit brauner und weißer Ware,
- ein gastronomischer Betrieb.

Bezüglich der im Bebauungsplan festgesetzten Verkaufsflächen und Sortimentsbegrenzungen wird auf Ziffer 3.2 dieser Begründung verwiesen.

2.4 Raumordnung

Da es sich bei dem geplanten Fachmarktprojekt um ein großflächiges Einzelhandelskonzept handelt, das aufgrund seiner Größe Auswirkungen auf ein weites Einzugsgebiet hat, stellt sich die Frage wie es aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung zu bewerten ist und welche Auswirkungen seine Realisierung auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, aber auch auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Pfullendorf hat.

Zur Beantwortung dieser Fragen hat die Stadt Pfullendorf mehrere Gutachten in Auftrag gegeben:

- CMA-Gutachten 1996, aktualisiert 2005, das sich mit der Gesamtsituation in der Stadt Pfullendorf befasst, u.a. auch mit Aussagen zur Entwicklung des Haug-Areals.
- CIMA-Gutachten 2007 begleitend zum Beteiligungsverfahren Innenstadt.
- Raumordnerische Vorprüfung Fachmarktprojekt „Haug-Gelände" Pfullendorf vom Juli 2008 der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, aus der die Festsetzungen zu Verkaufsflächen und Sortimenten im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Haug-Areal" abgeleitet werden.

Letzteres kommt zum Schluss:

„Das Projekt entspricht der räumlich-funktionellen Versorgungsaufgabe eines Mittelzentrums und kann gerade im dünn besiedelten ländlichen Raum der Region zu einer Verbesserung der Versorgungssituation für ein weites Umland führen. Es bedeutet auch für Pfullendorf selbst eine Verbesserung der wohnortnahen Versorgung von Teilen des östlichen Stadtgebietes.

Die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns wird nicht beeinträchtigt, da die zentrenrelevanten Sortimente mit 17 Prozent Verkaufsfläche und 19 Prozent Umsatzanteil einen deutlich untergeordneten Charakter haben und anhand aktueller Potenzialermittlungen ein Entwicklungsrahmen für innerstädtischen (zentralrelevanten) Einzelhandel verbleibt.

Das Fachmarktkonzept fügt sich sowohl in Größe als auch die Sortimente betreffend in das zentralörtliche Gefüge ein und lässt keine unvertretbaren Auswirkungen auf die Verflechtungsbereiche des Umlandes und die zentralörtlichen Bereiche benachbarter zentraler Orte erkennen. Die Vorgaben des Kongruenzgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes werden hierbei erfüllt."

Mit der Begrenzung der Verkaufsflächen des Lebensmitteldiscounters auf maximal 800qm Verkaufsfläche sind auch keine Verstöße gegen das Integrationsgebot mehr gegeben.

2.5 Bisheriges Planungsrecht

Der süd-süd-östliche Bereich des Geltungsbereiches wird überdeckt von dem Bebauungsplan Ziegelrain, Lange Äcker, Goldäcker aus dem Jahre 1973. Dieser setzt für die betreffende Fläche ein Mischgebiet fest.

Für den überwiegenden nördlichen Teil der Fläche besteht derzeit kein verbindliches Planungsrecht.

Damit das Projekt realisiert werden kann, soll mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung und Erschließung geschaffen werden.

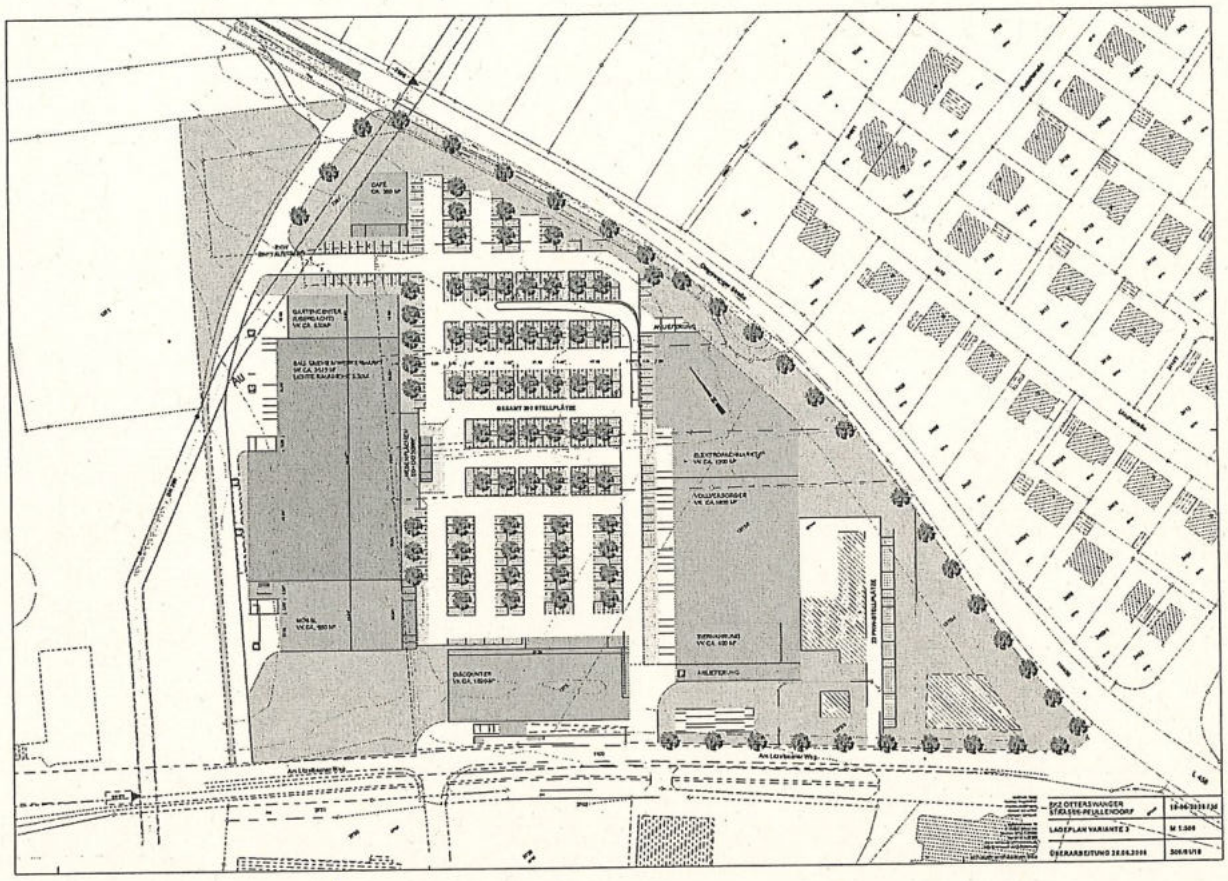
3. Konzept

3.1 Städtebauliches Konzept

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan basiert auf dem Bebauungsplanentwurf des Büros Schaudt Architekten in Konstanz.

Das Konzept sieht eine u-förmige Bebauung mit insgesamt vier Einzelbaukörper vor, welche sich nach Nord-Nord-Ost öffnet und sich um einen zentralen, mit Bäumen durchgrünten Parkplatz erstreckt.

Siehe Schaubild nächste Seite



Im rechten Baukörper entsteht ein Elektrofachmarkt.
Dieser Baukörper grenzt unmittelbar an den bereits nach dem bestehenden Bauplanungsrecht genehmigten Baukörper mit je einem Fachmarkt für Nahrungs- und Genussmittel und für Tiernahrung an und bildet mit diesem eine bauliche Einheit.
Die Fläche für diesen bereits genehmigten Bauteil ist nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Im unteren Baukörper entsteht ein Lebensmitteldiscounter.

Der linke Baukörper ist einem Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter und einem Bettenhaus vorbehalten.

Im Norden wird in einem kleineren separaten Gebäude ein gastronomischer Betrieb untergebracht.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wurde insgesamt ein Sondergebiet festgesetzt, wobei für jedes einzelne Baufenster die branchenspezifischen Nutzungen festgesetzt wurden.

Diese Festsetzungen entsprechen den Darstellungen im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Pfullendorf.

Folgende branchenspezifischen Nutzungen wurden festgesetzt:

So	Bezeichnung	Verkaufsfläche maximal	Verkaufsflächenoberbegrenzung zentrenrelevante Sortimente*
1	Lebensmitteldiscounter	800 qm	keine Begrenzung
2	Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter	4.000 qm	600 qm.
3	Möbel, Matratzen, Lattenroste und Ober-/Unterbetten, Kissen, Bettwäsche	800 qm	keine Begrenzung
4	Elektrofachmarkt	1.200 qm	600 qm

* siehe nachfolgende Sortimentsliste

Die Obergrenze für die Festlegung für zentrenrelevante Randsortimente des Bau- und Heimwerkermarktes mit Gartencenter orientiert sich an der „Raumordnerischen Vorprüfung - Fachmarktzentrum „Haug-Gelände – Juni 2008". Bei der raumordnerischen Vorprüfung wird bei der Prüfung der Auswirkungen des Fachmarktes im Hinblick auf die raumordnerischen Kernregelungen von einem Anteil zentrenrelevanter Sortimente von maximal 15 % ausgegangen und eine entsprechende Empfehlung ausgesprochen.

Die Obergrenze für die Festlegung für zentrenrelevante Randsortimente des Elektrofachmarktes orientiert sich an der „Raumordnerischen Vorprüfung - Fachmarktzentrum „Haug-Gelände – Juni 2008". Bei der raumordnerischen Vorprüfung wird bei der Prüfung der Auswirkungen des Fachmarktes im Hinblick auf die raumordnerischen Kernregelungen von einem Anteil zentrenrelevanter Sortimente von maximal 50 % ausgegangen.

Zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente sind der nachfolgenden Sortimentsliste zu entnehmen.

Sortimentsliste:

Die Pfullendorfer Sortimentsliste dient der 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 allem 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 Kundenverhaltensmustern.

Die Sortimentsliste wurde auf der Grundlage der vorliegenden GMA und CIMA Gutachten zusammengestellt und in Hinblick auf das Vorhaben bei der raumordnerischen Vorprüfung modifiziert.

Einzelhandel mit überwiegend zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente	**Einzelhandel mit überwiegend nicht-zentrenrelevanten Sortimente**
• Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost, Getränke, Tabakwaren • Apotheke, medizinische und orthopädische Artikel	• Autos, Autozubehör, -teile und -reifen • Badeeinrichtung • Bauelemente • Baustoffe

- Parfümeriewaren und Körperpflegemittel
- Wach-, 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, Bilderrahmen
- 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

- 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
- Rollos
- Sanitärerzeugnisse
- Sportgeräte (großteilig)
- Teppichböden, Teppiche, Raumausstattung
- Tiernahrung und Heimwerkerbedarf
- Türen
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Wohnwagen
- Zäune

3.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 -21 a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der überbaubaren Grundfläche, der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Anzahl der maximal zulässigen Geschosse und der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen über Erdgeschoßfußbodenhöhe.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen und Baulinien

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert.

3.5 Bauweise

Als Bauweise wird durchweg die abweichende Bauweise festgesetzt.

Diese Festsetzung wird dem Charakter der umliegenden städtebaulichen Ordnung entlang der Straße Am Litzelbacher Weg und der geplanten Länge der zukünftigen Baukörper gerecht. Gleichzeitig bewirkt dies ein geschlossenes Erscheinungsbild der geplanten Maßnahme.

3.6 Erschließung / Parkierung

Der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird über die Otterswanger Straße erschlossen.
Damit auf der Otterswanger Straße der Verkehrsfluss gewährleistet bleibt, wird diese aufgeweitet und mit einer Linksabbiegespur versehen. Der Knoten entspricht dem Knoten 2 der RAS-K. Dieser Knoten wird mit einer Querspange im Nordosten des Geltungsbereiches mit der Straße Am Lizelbacher Weg verbunden.

Da die Straße Am Lizelbacher Weg die Haupterschließungsstraße für das angrenzende Gewerbegebiet und für den Seepark ist, soll über diese kein Kundenverkehr des zukünftigen Fachmarktzentrums fließen. Daher wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan der gesamte Bereich entlang des Lizelbacher Weges als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Es wurden lediglich Ein- und Ausfahrten für den notwendigen Andienungsverkehr der einzelnen Fachgeschäfte festgesetzt.

Die Zu- und Abfahrten zu den Parkplätzen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gekennzeichnet. Nachrichtlich ebenfalls dargestellt ist die Anordnung und Organisation der einzelnen Stellplätze.

4. Ökologie

Bisher war die Fläche des Geltungsbereich weitestgehend unversiegelt. Durch die Art der geplanten Nutzung wird sich dieses ändern und ein Großteil der Fläche versiegelt werden.
Als Ausgleich wurden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:

- Die geplanten Parkplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,9.

- Auf dem geplanten Parkplatz sind 59 Standorte mit einem Pflanzgebot für Bäume festgesetzt. Insgesamt sind 90 Standorte mit einem Pflanzgebot versehen.
- Zwischen den einzelnen Stellplätzen werden abgesenkte Grünstreifen mit einer Breite von 1,50 m angebracht, in welchen das unbelastete Oberflächenwasser der Stellplätze vor Ort versickert und dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden kann.
- Entlang der Otterswanger Straße wird südwestlich der Straße ein 15 m breiter Grünstreifen, welcher mit Bäumen bepflanzt wird, festgesetzt.
- Ein weiterer Grünstreifen ist nordöstlich der Otterswanger Straße festgesetzt. Auf diesem ist die Anlage einer Baumreihe festgesetzt. Deren Anlage erfolgt im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens.
- Südwestlich des geplanten Baufenster Nr. 1 wird entlang des Lizelbacher Weges ebenfalls ein bepflanzter Grünstreifen festgesetzt.
- Ein weiterer Grünstreifen zieht sich entlang des Verbindungsweges zwischen der Otterswanger Straße und dem Lizelbacher Weg.
  Dieser wird im Nord-Osten mit Bäumen bepflanzt.
- Die Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden mit Mulden zur Versickerung des unbelastete Oberflächenwasser versehen.
- Der Investor versieht sämtliche Gebäude mit einer Solaranlage.

Weitere Maßnahmen sind außerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen und im Umweltbericht dargestellt.

Seit Inkrafttreten des EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) am 20. Juli 2004 sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Auch wenn die Überwachung sich erst auf die Durchführung der Bauleitpläne bezieht, müssen sich die planaufstellenden Gemeinden bereits bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit der Frage befassen, welche Maßnahmen zur Überwachung geeignet und zweckmäßig sind. Diese sind im Umweltbericht aufgeführt.

5. Auswirkungen auf die technische und soziale Infrastruktur

Da es sich um die städtebauliche Neuordnung und Reaktivierung einer teilweisen Gewerbebrache (abgebrannte Tennishalle) handelt, sind negative Auswirkungen auf die vorhandene technische und soziale Infrastruktur außerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

6. Gasfernleitung

Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan verläuft die GVS-Bodenseeringleitung 3 DN 250 MOP 67,5 bar und parallel dazu verlegte GVS-Telekommunikationskabel.

Die Gasfernleitung und die Kabel haben gemäß den Vorschriften über Gashochdruckleitungen einen Schutzstreifen von 6,00 m (je 3,00 m beiderseits der Rohrachse).

In diesem Schutzstreifenbereich dürfen für die Dauer des Bestehens der Gasfernleitungsanlagen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Auch Dachvorsprünge dürfen nicht in den Schutzstreifenbereich hineinragen. Darüber hinaus

dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, welche die Sicherheit, den Betrieb oder die Wartung der Gasfernleitung und Kabel beeinträchtigen oder gefährden. So ist unter anderem das Einrichten von Dauerstellplätzen (z.B. für Container, Wohnwagen usw.) sowie das Lagern von schwer zu transportierenden Materialien im Schutzstreifenbereich unzulässig.

7. Städtebauliche Daten

Baugrenze	11.284,50 m²
Sonderbauflächen	26.853,20 m²
Straßenverkehrsflächen	4.497,50 m²
private Grünflächen	5.351,60 m²
Straßenbegleitgrün	1.187,30 m²
Geltungsbereich	37.908,80 m²

Teil 2 Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde vom Büro Planstatt Senner in Überlingen erstellt.

Stadt Pfullendorf
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Haug-Areal“

Stand: 19.11.2008

Rechtsgrundlagen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Haug-Areal“, wurde auf den nachstehenden Rechtsvorschriften ausgearbeitet:

- Baugesetzbuch (BauGB in der Fassung vom 21.12.2006 (BGBL. I, S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBL. I, S. 132) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBL. I, 466 ff)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBL. I, S. 58)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 25.04.2007 (GBL., S.252)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBL., S. 582, ber. S. 698) in der Fassung vom 14.02.2006 (GBL., S. 20)

A) Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 u. 5 BauGB u. 1-15 BauNVO)

1.1 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Sonderbaufläche für den Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen. Das Sondergebiet SO dient der Unterbringung mehrerer großflächiger Einzelhandelsbetriebe in einem Fachmarktzentrum.

1.2 Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt max. 6.800 m². Davon im:

1.2.1 Baufenster 1
- Bau- und Heimerkermarkt mit Gartenmarkt mit insgesamt maximal 4.000 m² Verkaufsfläche. Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente auf insgesamt maximal 600 m² Verkaufsfläche.
- Bettenlager mit Möbel, Matratzen, Lattenroste und Ober-/Unterbetten, Kissen, Bettwäsche bis insgesamt maximal 800 m² Verkaufsfläche

1.2.2 Baufenster 2
- Lebensmitteldiscounter mit insgesamt maximal 800 m² Verkaufsfläche.

1.2.3 Baufenster 3
- Elektrofachmarkt mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche. Begrenzung zentrenrelevanter Sortimente auf insgesamt maximal 600 m² Verkaufsfläche.

1.2.4 Baufenster 4
- Schank- und Speisewirtschaften

1.3 Zentrenrelevanten Sortimente sind der Pfullendorfer Sortimentsliste in der Begründung zu entnehmen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 -21 a BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der überbaubaren Grundfläche, der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Anzahl der maximal zulässigen Geschosse und der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen über Erdgeschoßfussbodenhöhe.

2.2 Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Anzahl der maximal zulässigen Geschosse und der Höhe der baulichen Anlagen erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil.

2.3 Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich, mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

3 Bebaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)

3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist in den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen bestimmt.

3.2 Außerhalb der im zeichnerischen Teil festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen kann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde ein Werbepylon aufgestellt werden. Dessen Platzierung, Gestaltung und Höhe wird im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt. Sein Abstand zum Rand der Otterswanger Straße muss mindestens 15 Meter betragen.

4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Als Bauweise wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die maximale Länge der Baukörper wird mit 125 Metern festgelegt. Der Bauwich entspricht dem Abstand der Baufenster im zeichnerischen Teil.

5 Ableitung des Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)

Das anfallende Dach- bzw. Oberflächenwasser ist unter Berücksichtigung der Regeln der Technik auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Versickerungsflächen und –mulden dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Standsicherheit der Gebäude, vorhandenen unterirdische Leitungen sowie angrenzende Grundstücke nicht beeinträchtigt werden. Auf die Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (NiVO) vom 22. März 1999 (GBl S.1) wird verwiesen.

6 Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Die im zeichnerischen Teil festgesetzten privaten Grünflächen sind zu bepflanzen. Dabei sind Pflanzen aus der in den Ziffern 6.2 bis 6.5 dieser Festsetzungen aufgeführten Listen zu verwenden.

6.2 <u>Pflanzliste 1: Bäume I. und II. Ordnung entlang der Straßen</u>
(Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erzeugen, sollte nur eine Baumart aus der Liste ausgewählt werden):
Quercus robur (Stieleiche)

Robinia pseudoacacia (Gewöhnliche Robinie)
Tilia cordata (Winter-Linde)

6.3 Pflanzliste 2: Parkplatzbäume II. Ordnung

6.3.1 2a (Nördlicher und Südlicher Bereich)
Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
Sorbus domestica (Speierling)

6.3.2 2b (Allee auf dem Parkplaz zwischen den Baufenstern Nr 1 und Nr. 3)
Acer platanoides pitzahorn)
Betula pendula (Hänge-Birke)

6.4 Pflanzliste 3: Bäume für die südliche Retentionsmulde
Alnus icana (Grauerle)
Prunus padus (Gewöhnliche Traubenkirsche)
Quercus robur (Stieleiche)

6.5 Pflanzliste 4: Hecken und Kletterpflanzen zur Zauneingrünung
Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Rosa arvensis (Feldrose)
Rosa canina (Hundsrose)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
Clematis vitalba (Waldrebe)
Hedera helix (Efeu)
Lonicera periclymenum (Windendes-Geißblatt)

6.6 An den Standorten (Parkplatz Sondergebiet), welche im zeichnerischen Festsetzungen mit einem Pflanzgebot Einzelbaum versehen sind, sind Bäume mit mindestens 15cm Stammumfang in 1m Höhe gemessen, zu pflanzen.

7 Sichtfelder

7.1 An der neuen Einmündung in die L 194 sind Sichtfelder nach RAS-K-1-88 mit einer Abmessung von 10/135m festgesetzt.

7.2 Die Sichtfelder sind zwischen 0,80m und 2,50m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehindertem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

7.3 Standorte innerhalb der Sichtfelder welche im zeichnerischen Festsetzungen mit einem Pflanzgebot Einzelbaum versehen sind dürfen nicht innerhalb eines Sichtfeldes mit der Abmessung 3/135m gepflanzt werden. Die genauen Standorte sind vorab mit der Straßenmeisterei Überlingen einvernehmlich abzustimmen.

8 **Ausnahmen und Befreiungen**

Im Einzelfall können im Einvernehmen mit der Stadt Pfullendorf von den einzelnen Festsetzungen Ausnahmen und Befreiungen erteilt werden.

B) Sonstige Bestandteile und Hinweise

1 Der Bebauungsplan ist auf einer vom Vermessungsamt bezogenen digitalen Karte (BGrund) ausgearbeitet.

2 Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim RP unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

3 Im Schutzstreifenbereich der Gasfernleitungsanlage dürfen für die Dauer des Bestehens dieser Anlagen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Auch Dachvorsprünge dürfen nicht in den Schutzstreifenbereich hineinragen. Darüber hinaus dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, welche die Sicherheit, den Betrieb oder die Wartung der Gasfernleitung und Kabel beeinträchtigen oder gefährden. So ist unter anderem das Einrichten von Dauerstellplätzen (z.B. für Container, Wohnwagen usw.) sowie das Lagern von schwer zu transportierenden Materialien im Schutzstreifenbereich unzulässig.

4 Ordnungswidrig im Sinne des § 213 des Baugesetzbuches handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

C) **Örtliche Bauvorschriftensatzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Haug-Areal", in Pfullendorf**

Rechtsgrundlage: Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 25.04.2007 (GBL., S.252)

1 Dach

1.1 *Dachform*: Als Dachform werden Flachdächer und Pultdächer festgesetzt.

1.2 *Eindeckung*: Metalleindeckungen sind unzulässig.

2 Höhe der Baukörper

2.1 Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe: Die endgültige Erdgeschossfußbodenhöhe wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von der Baugenehmigungsbehörde festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen: Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist im zeichnerischen Teil festgelegt. Sie wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zur Oberkante der baulichen Anlagen.

2.3 Eine Abweichung von den jeweils festgesetzten Werten ist generell bis zu einem halben Meter zulässig.

3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind

- nur am Ort der Leistung zulässig,
- nur am Gebäude, nicht oberhalb der Traufe (=auf dem Dach), zulässig,
- so zu gestalten, dass das Naherholungsgebiet „Seepark" im Südwesten und die nördlich angrenzende Wohnbebauung nicht wesentlich beeinträchtigt werden,
- nicht als bewegliche Lichtwerbeanlagen zulässig; ebenfalls sind Booster (Lichtwerbung am Himmel), Fesselballone u.ä. nicht zulässig.

4 Stellplätze

Stellplätze und deren Zufahrten sind, in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,9.

5 Einfriedungen

5.1 Einfriedungen und Zäune sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,90 m zulässig. Draht und Metallzäune sind zu hinterpflanzen.

5.2 Davon ausgenommen sind Einzäunungen von Freilandverkaufsflächen. Deren Platzierung, Gestaltung und Höhe wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

D) **Ausnahmen und Befreiungen**

Sind begründet einzelne Festsetzungen nicht realisierbar, können Ausnahmen und Befreiungen im Einzelfall erteilt werden.

Pfullendorf, den 30.04.2009
Stadt Pfullendorf

STADT 17 PFULLENDORF

THOMAS KUGLER
(Bürgermeister)