Bebauungsplan
Besonderes Wohngebiet
Heiligenberger Straße

Stadt Pfullendorf

Donaueschingen, 29.06.2012

im Auftrag der :

Stadt Pfullendorf

Fachbereich II
Bauverwaltungsamt

bearbeitet von :

ARCUS Ing.-Büro
Stadtplanung Landschaftsplanung
CAD + GIS Bioenergienutzung

Hindenburgring 34 Tel 0771–831435
78166 Donaueschingen Fax –8978679

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

II. RECHTSGRUNDLAGEN

III. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB/ BauNVO und PlanzVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Seite 3

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Seite 3

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Seite 4

4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Seite 4

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Seite 4

6. Behandlung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) Seite 5

7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Seite 5

8. Böden mit umweltgefährdenden Stoffen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) Seite 5

9. Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 Abs. 1 und 2 BauGB) Seite 6

IV. BEGRÜNDUNG

1 Vorbemerkung
1.1 Veranlassung Seite 7
1.2 Auftragsvergabe Seite 7

2 Vorgaben und Rahmenbedingungen
2.1 Vorbereitende Bauleitplanung Seite 7
2.2 Verbindliche Bauleitplanung Seite 8
2.3 Abgrenzung Seite 8
2.4 Verkehrliche Anbindung Seite 8
2.5 Vorhandene Bebauung und Nutzung Seite 9
2.6 Auswertung städtebaulicher Kennziffern Seite 10
2.7 Denkmalschutz Seite 12
2.8 Infrastruktur Seite 12
2.9 Bestandsaufnahme Umweltbelange Seite 12

3 Städtebauliches Konzept
3.1 Nutzung und Bebauung Seite 14
3.2 Grünordnung ohne Umweltprüfung Seite 14

4 Begründung der Festsetzungen
4.1 Art der baulichen Nutzung Seite 15
4.2 Maß der baulichen Nutzung Seite 15
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen Seite 16
4.4 Flächen für Nebenanlagen Seite 17
4.5 Verkehrsflächen Seite 17
4.6 Behandlung/ Ableitung von Niederschlagswasser Seite 17
4.7 Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen Seite 17
4.8 Böden mit umweltgefährdenden Stoffen Seite 19
4.9 Ausnahmen und Befreiungen Seite 19

5 Empfehlungen und Hinweise
5.1 Wasserwirtschaft - Bodenschutz Seite 19
5.2 Baustoffe und deren Verwendung Seite 20
5.3 Denkmalschutz Seite 20
5.4 Altlasten Seite 20

6 Realisierung
6.1 Flächenbilanz Seite 21
6.2 Kosten Seite 21
6.3 Bodenordnung Seite 21
6.4 Verfahren Seite 21
6.5 Baugrund Seite 21

Anlagen
1 Pflanzliste A Seite 22
2 Entwurfsplanung Bauantrag Seniorenresidenz Seite 23

II. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan besonderes Wohngebiet "Heiligenberger Straße" wurde auf der Grundlage der nachstehenden Rechtsvorschriften ausgearbeitet:

- 🕮 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23.9.2004 (BGBL. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes v. 31.07.2009 (BGBL. I S.2585)
- 🕮 **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) v.18.12.1990 (BGBL. I, S.58, BGBL III 213-1-6)
- 🕮 **Landesbauordnung** (LBO) in der Fassung vom 5.03.2010 (GBL., S. 357)
- 🕮 **Gemeindeordnung Baden-Württemberg** (GO) in der Fassung vom 24.7.2000 (GBL., S. 581) zuletzt geändert am 4.05.2009 (GBL. S.185) m.W. vom 1.01.bzw. 9.05.2009

III. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB, BauNVO und PlanzVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung wird in den im zeichnerischen Teil eingetragenen Bereichen ein **besonderes Wohngebiet WB** festgesetzt **(§ 4a BauNVO).**

1.1. Im **WB** sind zulässig (§ 4a Abs. 2 BauNVO)
- Wohngebäude
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche , kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2. Im **WB** wird festgesetzt, dass gem. § 4a Abs. 4 BauNVO ein Anteil von 33% der Geschoßfläche für Wohnungen zu verwenden ist.

1.3. Die in §4a Abs. 3 Nr. 2 aufgeführten Nutzungen werden für das Planeinzugsgebiet ausgeschlossen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1. Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgeschrieben.

2.2. Garagengeschoße sind auf die Geschoßzahl und –flächenzahl nicht anzurechnen (§ 21a Abs. 1 und 4 BauNVO)

2.3. Als Bezugspunkte der Höhenfestsetzungen gelten die im zeichnerischen Teil festgelegten Höhenkoten (in Meter über NN) im öffentlichen Straßenraum einschließlich ihrer Zuordnung zu den Straßen zugewandten Abschnitten der Baufenster (BauNVO §18 Abs. 1). Für Gebäude und Gebäudeteile erfolgt eine Zuordnung durch Interpolation der nächstgelegenen Höhenkoten. Die Lage der Interpolationskote ergibt sich aus der Mitte eines (gleich hohen) Gebäudes oder Gebäudeteiles rechtwinklig zum Straßenverlauf. Abwei-

chend hiervon gilt die im Bebauungsplan bezeichnete Höhenkote im Falle WB 2 für das gesamte Baufenster.

2.4. Die Höhenfestsetzungen bestimmen die Höhenlage der Gebäude bzw. ihre Geschoßzahl, GRZ , GFZ und die max. Firsthöhe. Alle letztgenannten beziehen sich auf die EFH (=Erdgeschoßfußbodenhöhe). Als EFH gilt die Oberkante des Rohbodens. Die EFH wird auf max. 0,5 m über der dem Gebäude nächst gelegenen Höhenkote bzw. der Interpolation zwischen zwei oder mehreren Höhenkoten der angrenzenden Straße festgelegt.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1. Als Bauweise wird entsprechend den Eintragungen in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil eine abweichende (WB 1) oder eine offene Bauweise (WB 2-4) festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

3.2. Als abweichende Bauweise wird die gestalterisch durch Treppenhäuser abgesetzte, verglaste Fassadenabschnitte, Vor- und Rücksprünge der Fassade gekennzeichnete Bauweise entsprechend der Vorplanung vom 6.09.2010 (Entwurf J) im Bereich der Nutzungsschablone WB 1 festgesetzt.

3.3. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Unterschiedliche Baugrenzen innerhalb eines Nutzungsbereiches (WB 1 bis WB 4) sind enthalten bei

⇨ WB 1 : im südwestlichen Randbereich wird eine Baugrenze nur für das 2.UG (= an dieser Stelle ebenerdig) festgesetzt (dunkelblaue Farbgebung im zeichn. Teil)

⇨ WB 3 : zur Heiligenbergerstraße ist eine Baugrenze mit max. vier Geschoßen festgesetzt (hellblaue Farbgebung im zeichn. Teil), während für den nördlich anschließenden Teil hin zur Bebauungsplangrenze die Baugrenze für eine max. dreigeschossige Bebauung festgesetzt ist (mittelblaue Farbgebung im zeichn. Teil)

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1. Inner- und außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen sind im Baugebiet Nebenanlagen zulässig (§ 14 Abs. 2 BauNVO), die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.

5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1. Öffentliche Verkehrsflächen (Fahrbahn für Kfz und Gehwege sowie verkehrsberuhigte Bereiche) sind durch entsprechenden Planeintrag im zeichnerischen Teil gekennzeichnet.

5.2. Private Stellplätze und Garagen sind in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. BEHANDLUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

6.1. Unbelastetes Regenwasser ist soweit als möglich auf dem Grundstück des Anfalls in Zisternen zu nutzen und/ oder über eine mind. 30 cm starke Mutterbodenschicht breitflächig zu versickern.

6.2. Für die im zeichnerischen Teil als überbaubar eingetragenen Grundstücksflächen gilt, dass alle Stellplätze, d.h. einschließlich der privaten, in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind. Hierzu ist das Einvernehmen mit der Wasserrechtsbehörde des Landratsamtes Sigmaringen einzuholen.

6.3. Bei Erfordernis sind Flächen für Regenrückhaltung und Versickerung auch in den überbaubaren Grundstücksflächen zu nutzen.

6.4. Einer Versickerung von Oberflächenwasser auf den Flurstücken 592 und 592/2, Gemarkung Pfullendorf, kann in Anbetracht des beim Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt- und Arbeitsschutz registrierten Altstandortes „AS Konrad-Heilig-Straße Flst. 592“ und „AS Heiligenbergerstraße 22, Flst. 592/2“ (ehem. Werkstatt mit Tankstelle) nicht zugestimmt werden.

7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

7.1. Die im zeichnerischen Teil mit einem Pflanzgebot ‚Baumpflanzung’ bezeichneten Eintragungen sind als großkronige Laubgehölz-Hochstämme gemäß Pflanzliste A auszuführen. (Qualität STU 12-15cm , 3xv). Die Pflanzstandorte sind verschieblich. Die Baumscheiben bedürfen einer Mindestgröße von 4m².

7.2. Bei offenen Stellplatzanlagen ist pro 6 Stellplätze ein großkroniger Baum gemäß Pflanzliste A als Untergliederung der Stellplätze zu pflanzen.

7.3. Für Flachdächer aller Art – einschl. Tiefgaragen, gilt ein Begrünungsgebot in Form einer zumindest extensiven Dachbegrünung.

8. BÖDEN MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

8.1. Bei Aushubarbeiten auf den Flst. 592 und 592/2 muss ein anerkanntes Altlastenbüro vor Ort den Aushub organoleptisch beurteilen und die Ergebnisse dem Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt- und Arbeitsschutz sofort mitteilen. Organoleptisch auffälliger Aushub muss entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 untersucht und entsprechend entsorgt oder verwertet werden.

9. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN (§ 31 Abs. 1 u. 2 BauGB)

9.1. Von den Festsetzungen können Ausnahmen und Befreiungen erteilt werden, wenn

- alternative Lösungen das gleiche Ziel erreichen,
- Gesichtspunkte der Gesundheit, des Lärm- und Klimaschutzes sowie der Verkehrssicherheit nicht dagegen sprechen oder
- die Umsetzung zu einer unbilligen Härte bzw. zur Unwirtschaftlichkeit des geplanten Vorhabens führen würde.

9.2. Als Ausnahme wird benannt

- die Nichtanwendung des §1.2 der textlichen Festsetzungen für den Bereich WB 4.
- die Nichtanrechnung von begehbaren, nicht zum andauernden Aufenthalt vorgesehenen Dachterrassen mit einem Mindestanteil intensiver Dachbegrünung von 50% der Dachfläche auf die Gebäudehöhe.
- die Entbindung von der Pflicht zur Dachbegrünung (Ziff.7.3) im Falle einer flächendeckenden aktiven Solarenergienutzung auf der jeweiligen Fläche. .

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der planungsrechtlichen Vorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Pfullendorf übereinstimmt.

Pfullendorf, den

. . . . . .
Thomas Kugler, B ü r g e r m e i s t e r

IV. BEGRÜNDUNG

1. Vorbemerkung

1.1. Veranlassung

Die Stadt Pfullendorf sieht sich veranlasst, aufgrund intensiver Projektinteressen aus dem Bereich Seniorenwohnen einschließlich betreuender Einrichtungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für geeignete Flächennutzungen in einem dann aber größeren räumlichen Zusammenhang zu schaffen.
Der derzeitige städtebauliche Missstand von insgesamt fünf ins Auge fallenden, unbebauten „Brachflächen“ – mit Zwischennutzung Parkierungsflächen, macht eine planerische Bearbeitung erforderlich.

1.2. Auftragsvergabe

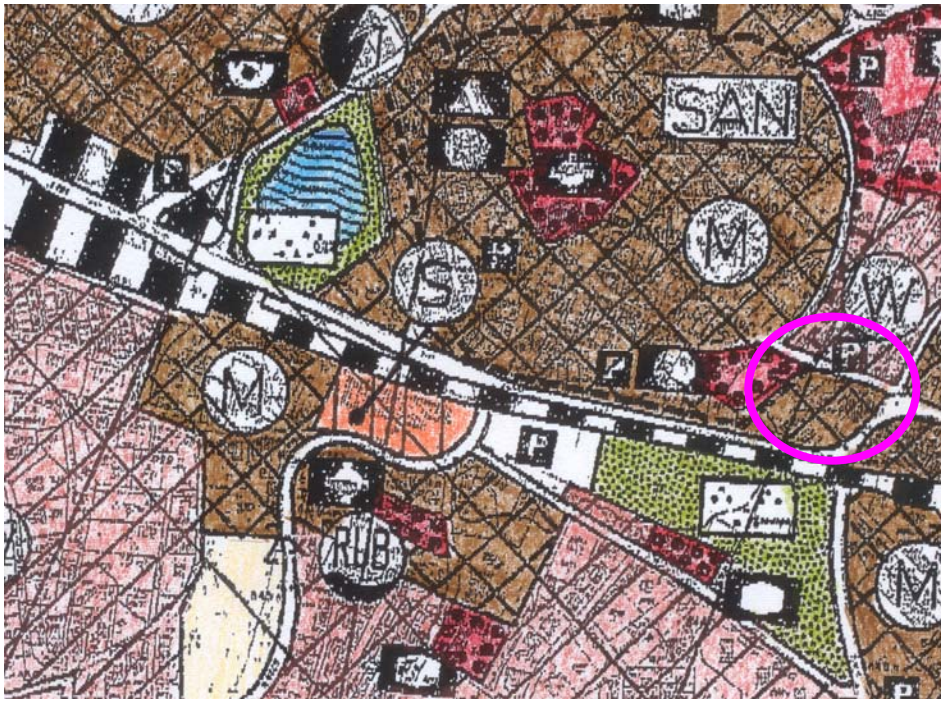
Dazu wurde Mitte 2011 der Auftrag an das Ing-Büro ARCUS vergeben, den Bebauungsplan ohne begleitende naturschutzrechtlicher Eingriffbilanzierung bzw. eine Umweltprüfung entsprechend §2a BauGB zu erstellen, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB handelt.

2. Vorgaben und Rahmenbedingungen

2.1. vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der VG Pfullendorf ist die Fläche enthalten als überwiegendes Mischgebiet im Quartier, das von der Straße Roter Bühl, der Konrad-Heilig-Straße und der Heiligenberger Straße umschlossen wird. Der Teilbereich nördlich der Heiligenberger Straße ist dagegen als Wohngebiet ausgewiesen. Die jeweils östlich angrenzenden Quartiere sind als Mischgebiete dargestellt.

Abb. 1 Auszug aus Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)mit Lage Plangebiet(magenta)



2.2. verbindliche Bauleitplanung

In Abb. 2 sind die westlich angrenzend Bebauungspläne wiedergegeben, zwischen denen die Heiligenberger Straße die Grenze bildet :

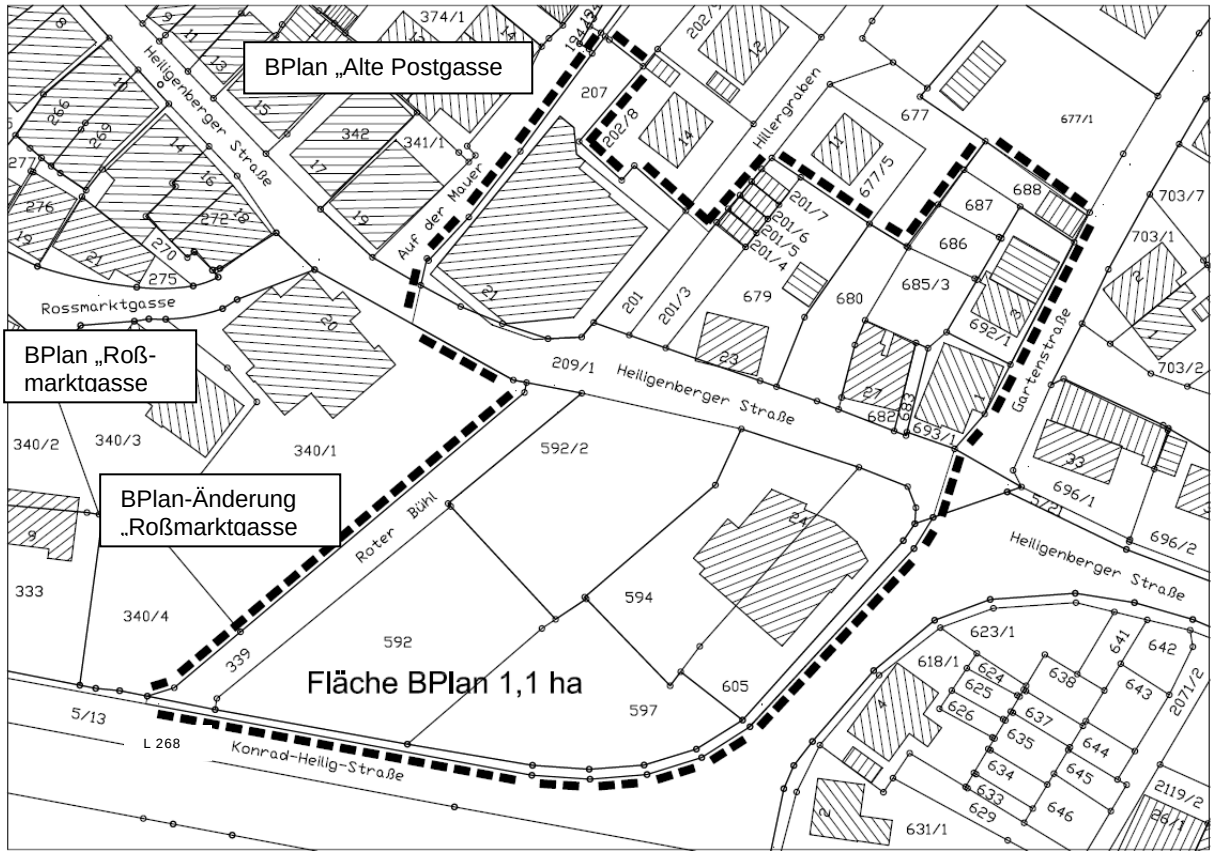
1. nördlich der Heiligenberger Straße der BPlan „Alte Postgasse, Stadtkern II " vom 20.01.1982 und
2. südlich der Heiligenberger Straße der BPlan „Roßmarktgasse, Stadtkern I " vom 16.12.1980 sowie dessen auf Flrst. 340/1 bezogene BPlan-Änderung vom 30.05.1990 (Festsetzung als Besonderes Wohngebiet);

2.3. Abgrenzung

Die im aktuellen Bebauungsplanentwurf vorgesehene Abgrenzung bestimmt sich

- im Osten durch die Gartenstraße
- im Südosten und Süden durch die Konrad-Heilig-Straße
- im Westen durch die Straßen Roter Bühl und Auf der Mauer als Grenze zu den bestehenden BPlänen (s.Ziff. 2.2)
- und im Norden durch die zumeist erste Reihe von Flurstücken nördlich der Heiligenberger Straße

Abb. 2 Lageplan und Abgrenzung des geplanten Bebauungsplanes Besonderes Wohngebiet „Heiligenberger Straße" (unmaßstäblich)



2.4. Verkehrliche Anbindung

Das Gebiet ist verkehrlich sehr gut erschlossen durch die südlich/südöstlich verlaufende Konrad-Heilig-Straße als Landesstraße L 268 mit Hauptverkehrsstraßen-Charakter.

2.5. Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Im Plangebiet selbst prägen gegenwärtig die Volksbank (Flst. 594 + 604) und das City-Center (Flst. 207) – letzteres mit Einkaufsmarkt und baulich wuchtiger Architektur, das Erscheinungsbild des Gebietes.
„Brach“ liegende Grundstücke (Flst. 592 + 592/2) und ein zur Parkierung genutztes (Flst. 597) sind in Abb. 2 südlich der Heiligenberger Straße erkennbar. Nördlich dieser Straße ist das ALK jedoch nicht mehr aktuell, da zwischenzeitlich die Gebäude Gartenstr. 1 und Heiligenberger Straße 27 abgerissen wurden und Stellplatz-Zwecken dienen.

Abb. 3 Blick von der Gartenstraße (südlich Gebäude Gartenstraße 3) nach Südwesten

Abb. 4 Blick von nördlich Gebäude Gartenstraße 3 nach Südwesten : linke hinter Fichten und Garagenzeile das City-Center

Abb. 5 Aufnahme aus dem Jahr 2007 von der L 201 Konrad-Heilig-Straße nach Norden mit der ehemaligen Kfz-Werkstatt (Bihl, zwischenzeitlich abgerissen), links am Bildrand „Hotel Adler“, dann rechts anschließend im Hintergrund das City-Center(hellgelber Giebel). Die stark nach Norden ansteigende Topografie wird an den am linken Bildrand auf der Straße Roter Bühl parkenden Fahrzeugen erkennbar

2.6. Auswertung städtebauliche Kennziffern

Im Rahmen der städtebaulichen Beurteilung des Vorhabens „Seniorenresidenz“ und seiner Vorgängerplanung „El Palacio“ wurden städtebauliche Nutzungskennziffern, die Höhenentwicklung in Form von Firsthöhen , die angetroffenen Dachformen sowie die Topografie im Umfeld des geplanten Vorhabens ermittelt. Sie sind im Folgenden wiedergegeben.

Abb. 6 Grundflächenzahl mit Korrektureintrag

Abb. 7 Geschoßflächenzahl mit Korrektureintrag

Abb. 8 Firsthöhen über OK Straße

Abb. 9 Dachformen

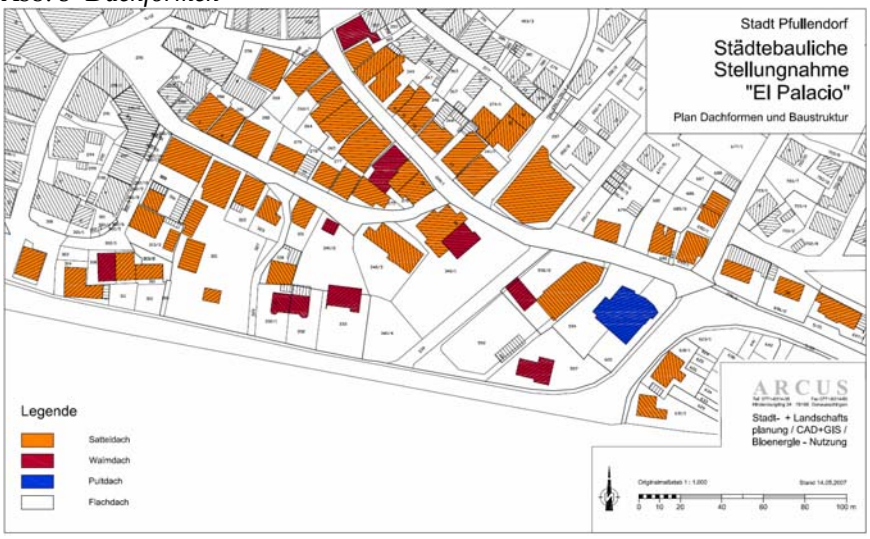


Abb. 9 Topografie

2.7. Denkmalschutz

Die westliche Bebauungsplangrenze bildet in etwa die Grenze des unter Denkmalschutz stehenden Bereiches der historischen Altstadt Pfullendorf, die unter Ensembleschutz steht.

2.8. Infrastruktur

Sämtliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist in den Straßenzügen bereits vorhanden.

2.9. Bestandsaufnahme Umweltbelange

Der ***Bereich des Bebauungsplanes*** "Heiligenbergerstraße" liegt am Rande der Pfullendorfer Altstadt. Bis auf das Flurstück 592 im Südwesten sind oder waren alle Flurstücke in unterschiedlicher Intensität überbaut:

Flurstück	Nutzung
201	Hillergraben (Asphalt)
201/3	Parkplatz mit Grünflächen?
201/4	Garage (100% versiegelt)
201/5	Garage (100% versiegelt)
201/6	Garage (100% versiegelt)
201/7	Garage (100% versiegelt)
207	Bebauung (Citycenter): 90% befestigt, 10% ‚Grün'fläche
209/1	Heiligenbergerstraße (Asphalt)
339	Straße Roter Bühl (Asphalt)
592	Ehem. Parkplatz. 100% Schotter
592/2	Ehem. Gebäude abgerissen: 100% Schotter
594 + 605	Bebauung (Volksbank) ca. 40% Zufahrt/ Parkplatz (Asphalt): ca. 50% gärtnerische Grünflächen mit 1 Baum (Kiefer): ca. 10%
597	Ehem. Wohngebäude abgerissen: 80% Schotter, 20% Brache (ehem. Garten und randständige Gehölze)
679	Wohnhaus: ca. 35% Hoffläche (befestigt): ca. 10% Garten: ca. 55%
680	Parkplatz: 100% befestigt
682	Parkfläche(Ehem. Wohngebäude mit Hof): 100% Schotter
685/3	Parkplatz: 100% befestigt (Kies)
683	Parkplatz: 100% Schotter
686	Hof befestigt (Kies) 100%
687	Hausgarten
688	Garage ca. 30%, Garten ca. 70%
692/1	Gebäude mit Hoffläche: 100% befestigt
693/1	Wohngebäude: 90%, 10% Garten/ Hecke

Diese Flächen sind komplett oder bis auf kleine, ökologisch nicht relevante Flächen versiegelt oder stark verdichtet (Abrissflächen) und daher als ökologisch sehr stark verarmt zu bezeichnen.
Ökologisch relevante Flächen finden sich daher nur in den Gartengrundstücken im Nordosten des BPlan-Gebietes. Sie weisen allgemeine ökologische Funktionen auf, eine ***Arten- und Biotop-Qualität*** besteht nahezu nicht.

Das ***Umfeld*** des BPlan-Gebietes weist im Norden einen vergleichbaren stark bebauten (Wohngebiets-)Charakter auf. Im Westen schließt die dichtest bebaute Altstadt Pfullendorf an. Im Osten befinden sich hinter zwei Straßen angrenzenden Wohnhäusern Kleingärten, die anschließen an die gehölzgesäumte Bahntrasse im Süden und südlich der Konrad-

Heilig-Straße und des Bahngleises in gehölzreiche Parkanlagen (oder parkähnliche Grundstücksnutzungen) übergehen.
Das ***Stadtbild*** ist durch die z.T. gegebene Wahrnehmung der Altstadt gekennzeichnet, leider mit zwei deutlich gestalterischen „Missklängen“ an sehr exponierten Stellen. Aufgrund der erheblichen Anteile unbebauter Flächen besteht keine Präferenz mehr in Richtung einer bestimmenden Dachform und Architektur.

Wasser ist im BPlan-Gebiet ebenso wenig zu finden wie prägende ***Einzelbäume*** oder Bepflanzungen. Außerhalb des BPlan-Gebietes gegenüber der Volksbank, auf der gegenüberliegenden Seite der Konrad-Heilig-Straße steht eine ältere, sehr vitale und groß gewachsene Sommerlinde – der einzige Großbaum mit prägendem Charakter.

Das für die Einwohner bedeutsame ***Kleinklima*** baut derzeit auf den beachtlichen Anteil an Kleingärten nördlich der Heiligenberger Straße, die eine sommerlicher Durchlüftung des BPlan-Gebietes gewährleisten dank des Kaltluftabflusses in Richtung Parkanlagen südlich der Konrad-Heilig-Straße. Diese Parkanlagen selbst tragen mit ihrem hohen Grundwasserspiegel ganz wesentlich zur Kaltluftbildung und damit einem angenehmen Wohlfühlklima in der Stadt bei mit unterschiedlicher Sog-Wirkung (Kaltluftabfluss !) auf die umgebenden Siedlungsbereiche.
Sie bieten gleichzeitig und multifunktional eine hohe innerstädtische ***Erholungsqualität***, die sich abgeschwächt bzw. reduziert ausgeprägt bis zum Stadtweiher fortsetzt, im BPlan-Gebiet aber fehlt.

Dadurch, dass das Gebiet bereits in wesentlichen Teilen überbaut ist oder (nach Abriss) war – geschätzt etwa 85%, steht für das Schutzgut ***Boden*** nicht die Bewertung des Ist-Zustandes im Vordergrund, sondern eine effektive Wiedernutzung, die im Optimalfall neue Versiegelung an anderer Stelle verringert oder vermeiden hilft.

3. Städtebauliches Konzept

3.1. Nutzung und Bebauung

Zentraler Ansatz für die städtebauliche Konzeption ist die Entwicklung der „Eingangspforte“ zur Altstadt. Bedeutsam als Rahmenbedingungen sind

- die Lage im Vorfeld der Altstadt und südlich wesentlicher Wohnfunktionen.
- hinzu kommt eine optimale verkehrliche Anbindung (eventuell bis zur „Über“erschliessung),
- die eine beachtliche Frequenzsteigerung von Besucher-/Nutzerströmen gegenüber heute zulässt
- und damit aber gleichzeitig auf empfindliche Nutzungen einschränkend wirkt.
- zur Verfügung stehende Entwicklungsflächen – eventuell mit weiteren Ergänzungen, ermöglichen eine Weg weisende Schwerpunkt-Innenstadtentwicklung
- die neben einer Revitalisierung des Bereiches selbst
- bei sorgsamer Wahl der Nutzung mit bedeutender Ausstrahlung auf die Altstadt und seines sonstigen Umfeldes verbunden sein kann

Daher soll an diesem Standort ein Dienstleistungsschwerpunkt innerhalb des Stadtgefüges entwickelt und ausgebaut werden, der zwar diese Stärkung vorrangig vorsieht, gleichzeitig aber – zur Vermeidung eines abendlich „toten Quartiers“, auch die Beibehaltung der Wohnfunktion als wichtiges, belebendes Ziel festschreibt.

Besonderes Augenmerk ist auf einen angemessenen Übergang zur und damit eine Berücksichtigung der bestehenden, eher kleinteiligen Wohnnutzung nördlich der Heiligenberger Straße und des nördlich daran anschließenden Bereiches zu legen. Dies gilt insbesondere auch für eine gebotene Rücksichtnahme der Höhenentwicklung neuer Gebäude gegenüber dem Bestand (meist zweigeschossig plus steiles Stteldach)

3.2. Grünordnung ohne Umweltprüfung

Der BPlan hat gleichwohl entsprechende umweltrelevante Grundlagen in die Abwägung einzustellen wie er auch Zielformulierungen und planerische Umsetzungsmaßnahmen zum Lebensumfeld des Menschen in der Stadt zu treffen hat.

Die Zielsetzung einer Bebauungskonzeption in grünordnerischer Sicht unterstützt die möglichst weitgehende und intensive Flächenausnutzung für bauliche Maßnahmen an diesem Standort, um die Innenentwicklung der Stadt zu beleben und Außenbereichsentwicklungen zu minimieren.
Als wesentliche Elemente sind für das BPlan-Gebiet zu nennen

1. Gestalterisch im Sinne des Stadtbildes erfolgt eine Nutzungs- und Höhenstaffelung nach Norden als Rücksichtnahme auf den dortigen Wohngebäudebestand
2. die Vielgestaltigkeit der Dachformen ist im Vorfeld der Altstadt zu harmonisieren. Zeitgemäße Ausnutzung mit einer Obergrenze von vier Geschoßen bedeutet an dieser Stelle, die Wahrnehmbarkeit und auch Unterscheidbarkeit zur Altstadt zu verdeutlichen. Daher wird einheitlich für die Ausbildung als Flachdach plädiert.
3. die Intensität der Flächenausnutzung/Bebauung bedarf für die hier lebenden und wohnenden Menschen einer Kompensation insbesondere in kleinklimatisch-lufthygienischer Verbesserung durch angemessene und passende Begrünungsmaßnahmen
4. eine ökologische Mindestausstattung, die auf dem Strukturgerüst „Straßen und Parkplätze“ und
5. der Sicherung des Wasserhaushaltes durch so weit als mögliche Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers

4. Begründung der Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Für das BPlan-Gebiet wird die Festsetzung eines Besonderen Wohngebietes umgesetzt. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass trotz Schaffung eines gesamtstädtisch betrachteten Dienstleistungsschwerpunktes an diesem Standort auch die Wohnnutzung einen wichtigen Stellenwert einnehmen soll. Die Festsetzungen des BPlanes zielen daher auf eine stärkere städtebauliche Ausnutzung der vorhandenen Flächenpotenziale unter Wahrung der belebenden Funktion einer für die Innenstadtlage wichtigen Wohnfunktion.
Dies wird dokumentiert durch die Festsetzung eines Mindestanteiles für Wohnungen von 33% an der Geschoßfläche. Hintergrund ist eine mögliche vertikale Nutzungsgliederung, die diese Zahl untermauert: die Nutzung im EG sollte eine stark frequentierte sein, darüber im I. OG Dienstleistungen (=2. Geschoß) und im II. OG und darüber Wohnungen ($\geq$3. Geschoß). Diese Festlegung hat als Auswirkung einen positiven und erwünschten Nebeneffekt, so dass eine Nutzungs- und Funktionenmischung entsteht und keine Monostruktur.

Mit der Ausschlussklausel für Vergnügungsstätten folgt dieser Bebauungsplan der Leitlinie der Bündelung dieser Nutzungen an anderer Stelle. Im Übrigen entspricht der vorliegende Bebauungsplan Heiligenberger Straße damit den wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungen und Zielen der im angrenzenden Altstadtbereich gelegenen Bebauungspläne (s. Ziff. 2.2).

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Mit den Grundflächen-/Geschoßflächenzahlen von 0.6/1.6 im WB sollen die Obergrenzen der BauNVO ausgeschöpft werden im Sinne einer hohen baulichen Verdichtung. Diese städtebaulichen Nutzungskennziffern werden quartiersweise festgelegt.

Im Einzelnen zu den darauf bezogenen Abweichungen :
- zu WB 1 : GRZ wird nach BauNVO eingehalten, während die GFZ die Obergrenze um 25% überschreitet. In Anlehnung an die Verhältnisse in der direkt angrenzenden Altstadt (s. Ziff. 2.6 – städtebauliche Nutzungskennziffern) wird dies als städtebauliche Begründung für die mögliche Überschreitung herangezogen.
- zu WB 2 : die beträchtlichen Überschreitungen der BauNVO (GRZ + 55%, GFZ +105%) sind dem Bestand geschuldet

Die Höhenentwicklung ist von zentraler Bedeutung für die städtebauliche Ausprägung im BPlangebiet. Die in den parallel zum BPlan erstellten „Örtlichen Bauvorschriften Heiligenberger Straße“ geben die in den Nutzungsschablonen enthaltenen Obergrenzen von Gebäudehöhen vor (siehe dort).
Um die Höhenentwicklung bestimmbar zu machen, sind die Bezugspunkte – die Höhenkoten, im BPlan festgelegt einschließlich ihrer Zuordnung zu den jeweiligen Baufenstern wie WB 2. Für die anderen Quartiere gilt eine Zuordnung zu den der jeweiligen Straße zugewandten Seiten der Baufenster. Sie sind entnommen einer topografischen Gesamtaufnahme, die die Stadt Pfullendorf für die Altstadt und deren Umgebung im Jahr 1993 anfertigen ließ und aus der im Bedarfsfall weitere Höhenkoten entnommen werden können. Die innerhalb des BPlan-Einzugsbereiches gelegenen Höhenkoten sind festgesetzt, die außerhalb liegenden dienen der informativen Orientierung.

Zur Ermittlung der dem BPlan – genauer den „Örtlichen Bauvorschriften Heiligenberger Straße“ entsprechenden zulässigen Höhe ist folgende Methodik anzuwenden und in den textlichen Festsetzungen Ziff. 2.3 vorgegeben :

Es wird jeweils von der lageplanmäßigen Mitte eines (gleichhohen) Gebäudeteiles ausgegangen. Ihre Lage wird rechtwinklig zum Straßenverlauf (= Tangente) auf die Straße projeziert. Dann wird dieser Punkt in seiner Höhe bestimmt durch Interpolation zwischen den festgelegten Höhenkoten.
Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird quartiersweise die Zahl der Vollgeschoße festgelegt. Grundsätzlich wird von einer Obergrenze von vier Geschoßen als städtebaulich verträglichem Maximalwert ausgegangen, sofern es sich um Flachdach-Gebäude handelt (WB 1, 3 und 4). Für WB 2 gilt eine bestandsbezogene Festsetzung.
Die Nichtanrechenbarkeit von Garagengeschoßen wird als Ziel führend angesehen, da Stellplatznachweise einerseits erforderlich, andererseits aber möglichst nicht als offene, „flächen-verbrauchende" Stellplatzanlagen errichtet werden sollen. Die Nichtanrechenbarkeit wird als Anreiz zur Gebäudeintegration verstanden. Die Höhenfestsetzung in den „Örtlichen Bauvorschriften Heiligenberger Straße" bilden aber, unabhängig von der Zahl der Vollgeschoße die stringentere Obergrenze.

Als Besonderheit ist die nördlich der Heiligenberger Straße vorgesehene Abstaffelung der Zahl der Vollgeschoße von vier Vollgeschoßen entlang der Straße und von drei Geschoßen zur nördlichen Gebietsgrenze und damit zur außerhalb gelegenen, angrenzenden Wohnbebauung hin zu sehen.

4.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festlegung der offenen Bauweise sollen Gebäude auf max. 50m Länge begrenzt werden – somit besteht ein Gliederungserfordernis bei größeren Gebäuden, das in der Ortsrandlage an sich begründet liegt. Im unterschied dazu wird in WB 1 eine „abweichende" Bauweise vorgeschrieben, die in ihrer Ausformung einen ca. 80m langen Baukörper durch architektonische Gestaltelemente (Terrassierung dreier Gebäudeabschnitte, verglaste Treppenhäuser zwischen jeweils zwei Gebäudeabschnitten mit Vor und Rücksprüngen usw.) untergliedert und die per Gemeinderatsbeschluss im Frühsommer 2011 bereits ihre parlamentarische Zustimmung erhalten hat.

Die Baugrenzen zur Bestimmung der überbebaubaren Flächen werden so großzügig wie möglich gezogen, wobei die Konkretheit der Planung für WB 1 eine detailliertere Festsetzung (allerdings mit Spielräumen) erlaubt und erfordert.
Exkurs hierzu:
Die Baugrenzen zur Straße Roter Bühl und Heiligenberger Straße sind soweit ausgereizt, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen bis in die Mitte des jeweiligen Straßenraumes reichen – eine maximale Ausnutzung !
Für die nächst zu den Flrst. 597 und 594 gelegene Baugrenze auf Flrst. 592 + 592/2 wird der Abstand zur Grundstücksgrenze – im zeichnerischen Teil in der Reihenfolge von der Konrad-Heilig-Straße nach Norden gesehen, mit 7,50m , 6,00m und 8,00m Abstand festgelegt. Das ermöglicht der Architektur in WB 1 einen größeren „Spielraum" und berücksichtigt die bauordnungs-rechtlichen Abstandsflächen, die damit noch (gerade) auf den eigenen Grundstücken 592 + 592/2 abdeckbar sind.

Die Lage der Baugrenzen so nah wie möglich an die jeweilige Straße zielt auf eine Raum bildende, den Straßenraum fassende Architektur analog der Erlebbarkeit in der Altstadt. Lediglich im nördlich der Heiligenberger Straße gelegenen Quartier WB 3 wird mit 7,5m eine deutlich über erforderliche Nachbarschaftsabstände hinausgehende Abstandsfläche festgelegt zur Rücksichtnahme und zum Schutz des nördlich außerhalb angrenzenden Wohngrundstückes Nr. 677/5. Im östlichen Bereich von WB 3 werden die Abstandsflächen mit reduziert 5m festgelegt zu den angrenzenden Grundstücken, die unbebaut oder nur mit Nichtwohngebäuden bestanden sind.

4.4. Flächen für Nebenanlagen

Die Zulässigkeitserklärung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen geht davon aus, dass solche Nebenanlagen sich in die Gesamtkonzeption einfügen.

4.5. Verkehrsflächen

Als Hauptverkehrsstraße ist die Heiligenberger Straße mit begleitenden Gehwegen festgesetzt. Durch die Lage der Gebietsgrenze des BPlanes ist außerdem der Gehweg entlang der Konrad-Heilig-Straße festgesetzt. Als weitere Verkehrsflächen sind der im Plangebiet gelegene Teil des Hillergraben und die Straße Roter Bühl aufgrund ihrer unzureichenden Verkehrstüchtigkeit (geringe Straßenbreite), angrenzender schutzbedürftiger Wohnnutzung (z.T. geplant) und fehlender Relevanz im Verkehrsnetz der Stadt an dieser Stelle als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen. Eine Begrenzung auf Schrittgeschnwindigkeit bzw. Tempo 20/30 wird empfohlen.

Aufgrund einer effizienten Grundstücksausnutzung im Bereich der Baufenster soll eine Zulässigkeit von privaten Stellplätzen und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein, sofern nicht andere Festsetzungen dem entgegenstehen.

4.6. Behandlung/Ableitung von Niederschlagswasser

Entsprechend der Abwasserkonzeption der Stadt Pfullendorf soll möglichst wenig gering und unbelastetes Niederschlagswasser in die Schmutzwasserkanäle und damit in die angrenzend gelegene Kläranlage eingeleitet werden.

Eine Versickerung erscheint bei gegebenem Untergrund möglich. Daher sind die Möglichkeiten zur Nutzung unbelasteten Regenwassers sowohl mittels Zurückhaltung und Sammlung einschl. Nutzung über Zisternen als auch soweit als möglich über Versickerung mit Mulden, die mit einer mind. 30 cm starken Mutterbodenschicht versehen werden, auf den Grundstücken sinnvoll einsetzbar. Dies gilt nicht nur für die nicht überbaubaren Flächen - für diese vorrangig, sondern auch für derzeit freie Flächen innerhalb der Baugrenzen !

Trotzdem ist ein hoher Versiegelungsgrad für das Besondere Wohngebiet zu erwarten. Hier soll – vor dem Hintergrund der in Kürze einzuführenden gesplitteten Abwassergebühr das Thema “Dachbegrünung“ eine Option bieten, die insbesondere bei Neubauten bei vorheriger Einplanung (statt aufwändiger Nachrüstung) kostengünstig errichtet werden kann (s. Ziff 4.7)

Dem Grundsatz eines möglichst wenig beeinträchtigten Wasserhaushalt dient auch die Festsetzung, alle Stellplätze möglichst versickerungsfähig auszubilden. Dieser und alle die Versickerung betreffenden Maßnahmen stehen unter dem Vorbehalt des Einvernehmens mit dem Landratsamt Sigmaringen – Wasserwirtschaft, da der Vorsorgeaspekt für sauberes Grundwasser hohe Bedeutung genießt. Aus diesen genannten Vorsorgegründen ist auf den Flurstücken 592 und 592/2 aufgrund der vorhandenen Belastungen der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen eine Versickerung bis auf weiteres nicht zulässig. Dies entbindet von den zuvor genannten Verpflichtungen zur weitestgehend Versickerung unbelasteter Niederschlagswässer.

4.7. Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen von vier großkronigen Baumpflanzungen innerhalb des Planeinzugsbereiches sind Bestandteil des Konzeptes einer Mindestausstattung an „grünen“ Wohlfühlele-

menten mit Öko-Effekten – dies aber nur dann, wenn ein entsprechend guter Wuchsstandort (Bodenqualität, Pflanzbeetgröße, Wurzelraumgröße) bereitet wird.

Mit Ziff. 7.2 soll erreicht werden, dass die erforderlichen Stellplätze (nicht : Tief- und normale Garage) durch die Bepflanzung mit einem großkronigen Baum je 6 Stellplätze untergliedert und damit gestalterisch positiv für das Gesamtbild wirksam werden. Hinzu kommt eine effektive Beschattungsfunktion im Sommer einschließlich des kleinklimatischen Ausgleichs.
Die Festlegung der Pflanzliste A erfolgt vor dem Hintergrund, für neue Pflanzmaßnahmen standortheimische Gehölze zum Einsatz kommen zu lassen.

Da vier großkronige Bäume und nur wenige Stellplatzbäume – die meisten Stellplätze werden als Garagen bzw. gebäudeintegriert ohne Pflanzpflicht errichtet, kaum eine Wohnumfeldqualität und ökologische Wirkung entfalten können, ist gerade vor dem Hintergrund einer stark verdichteten und höheren Bebauung ein zumindest für das menschliche Wohlbefinden wichtiger Ausgleich anzustreben. Als Flächen sparende Varianten von kleinklimatisch-lufthygienisch bedeutsamen Maßnahmen kommen dazu Fassaden- und Dachbegrünung in Frage. Aufgrund der Festsetzung „Flachdach“ für Neubauten ist letztere besonders geeignet. Dazu folgende kurzen Erläuterungen :

Die Definition „extensive Dachbegrünung“ umfasst Aufbauhöhen zwischen 6 und 20cm, wobei unter Aufbauhöhe alles zu verstehen ist : von der untersten Ebene der Wasserableitung über die Wurzelschutzbahn und Drainagesubstrat bis zur obersten Ebene, dem Pflanzsubstrat. Die Kosten belaufen sich auf 20-40€/m²; dazu zum Vergleich Kosten für eine Ausführung als Kiesdach mit 10 €/m². Die jährliche Pflege betrifft Sichtkontrollen bei i.d.R. einer Begehung sowie Wartungsarbeiten an den Ab- + Überläufen (Reinigung).
Informationshalber sei noch auf die Intensiv-Dachbegrünung hingewiesen, unter der Aufbauhöhen ab 20cm und höher verstanden werden. Zum Einsatz kommt sie i.d.R. dort, wo eine Begehbarkeit erwünscht ist (Dachterrassen), und je nach beabsichtigter Aufenthalts- und Ausstattungsqualität steigen die Kosten naturgemäß an.

Für Dachbegrünungen bestehen Qualitätsstandards und –kriterien. Eine sachgerechte und zuverlässige Ausführung ist sehr wesentlich; dies gilt aber für Flachdach-Abdeckung grundsätzlich. Ein wesentlicher Vorteil der Dachbegrünung gegenüber einem Kiesdach ist die Verringerung der Temperaturdifferenzen (pro Tag und im Jahresverlauf) auf der Dichtungsebene, weshalb von einer mindestens doppelten Lebensdauer ausgegangen werden kann. Dies hängt zusammen mit der einerseits sommerlichen Aufheizung der Kieselsteine und andererseits dem ungehinderten Kältezutritt. Mit Dachbegrünung wird dagegen durch das im Substrat gebundene Wasser für sommerliche Kühlung gesorgt und der gesamte Aufbau wirkt wärmedämmend. (Quelle : Dachbegrünungsrichtlinie der FLL, orientiert an der DIN EN 13948)

Ein wichtiger Vorteil ist im Zusammenhang mit der anstehenden Einführung der gesplitteten Abwassergebühr die Abflussreduzierung um 50-65% bereits durch eine extensive Dachbegrünung. Dieser Wert wird in den Mustersatzungen angenommen, ausgehend von einer Aufbauhöhe von 10cm. Bei intensiver Dachbegrünung erreicht die Abflussreduzierung Werte von bis zu 90% bei entsprechender Aufbauhöhe.
(Quelle : Mustersatzungen Städte- und Gemeindetag sowie www.dachgaertnerverband.de-> Rubrik „Dachbegrünung für Kommunen“ mit z.B. aktuellstem Infomaterial v. 8.11.2011)

Eine weitere Maßnahme mit Klimaschutzrelevanz wäre die Installation eines Erdgas- oder mit Biomethan (aus Biogas) betriebenen BHKW's, das an dieser Stelle idealtypisch eingesetzt werden könnte und z.B. bei der Fa. Geberit modellhaft mit Biomethan betrieben wird.. Dies trifft insbesondere mit Blick auf die geplante Seniorenresidenz zu, strategisch aber auch als Ausgangspunkt einer weiter greifenden Nahwärmeversorgung auf Basis eines rationellen, hocheffizienten Energieeinsatzes.

4.8. Böden mit umweltgefährdenden Stoffen

Das Flst. 592 der Gemarkung Pfullendorf wird im Altlastenkataster unter der Objektnummer 2079-000 mit dem Namen „AS Konrad-Heilig-Straße Flst. 592" und das Flst. 592/2 der Gemarkung Pfullendorf wird im Altlastenkataster unter der Objektnummer 2079-000 mit dem Namen „AS Heiligenberger Straße 22" geführt. Auf beiden Flächen wurde eine Tankstelle mit Werkstatt betrieben. Nach der durch das Ing.-Büro Geo Terton durchgeführten orientierenden Untersuchung werden die Flurstücke 592 und 592/2 mit B (belassen), mit Entsorgungsrelevanz, bewertet.

Aus Vorsorgegründen gegenüber menschlicher Gesundheit muss bei Aushubarbeiten ein anerkanntes Altlastenbüro vor Ort den Aushub organoleptisch beurteilen und die Ergebnisse dem Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt- und Arbeitsschutz sofort mitteilen. Organoleptisch auffälliger Aushub muss entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 untersucht und entsprechend entsorgt oder verwertet werden.

4.9. Ausnahmen und Befreiungen

Als Ausnahmen werden festgesetzt :

- dass im Quartier WB 4 die anteilige Wohnnutzung nicht eingehalten werden muss, da der Quartiersbestand nahezu hälftig bereits als Dienstleistung genutzt wird und die Konrad-Heilig-Straße den geometrisch ungünstig liegenden Rest des Baufensters so verlärmt, dass dieser für eine Wohnnutzung ungeeignet ist.
- dass Aufbauten für eine begehbare Dachterrasse dann nicht auf die maximale Gebäudehöhe angerechnet werden, wenn diese (nicht zum andauernden Aufenthalt vorgesehene) Dachterrasse einen Anteil von mindestens 50% an intensiver Dachbegrünung aufweist
- dass eine Verpflichtung zur Dachbegrünung entfällt auf den Dachflächen, die flächendeckend der aktiven Solarenergienutzung dienen (Solarthermie, Solarstrom). Soweit Restflächen unter 10% frei bleiben, kann die Dachbegrünung des Flachdaches insgesamt entfallen.

5. Empfehlungen und Hinweise

5.1 Wasserwirtschaft – Bodenschutz

Es sind die Bestimmungen der Verordnungen des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung VAwS) in der jeweils gültigen Fassung genau einzuhalten.

Zur dezentralen Behandlung / Ableitung von Niederschlagswasser ist die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungsbereichen (LfU Baden-Württemberg 2005, 32.S., vgl. Anlage 1) zu beachten.

Das Niederbringen von Erdwärmesonden und Wasserwärmepumpen ist unter Einhaltung von Auflagen und Bedingungen möglich. Eine flurstücksgenaue Überprüfung des Sachver-

haltes und eine verbindliche Auskunft über wasserwirtschaftliche Restriktionen erteilt das Landratsamt Sigmaringen.

Sollte Grundwasser angetroffen werden, ist sofort der Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz zu benachrichtigen. Erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist vier Wochen vor Baubeginn beim Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, zu beantragen.

Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu bewahren. Grundsätze hierfür enthalten die DIN 18915. Bei Baumaßnahmen ist ein Erdmassenausgleich anzustreben.

Die Boden- und Klärschlammbelastung mit Schwermetallen ist neuerdings Anlaß, dem Verursacherprinzip folgend Quellen derartiger Belastungen auszuschalten. Daher wird den Bauherren empfohlen, auf metallische Dächer zu verzichten und auch Regenrinnen und Fallrohre entweder in Kunststoff oder in beschichteten Metallen ausführen zu lassen. Durch Verwitterung, saure Niederschläge u.a. werden permanent Metallpartikel aus Kupfer-, Zink- und Titanzinnblechen gelöst und führen zu Anreicherungen entweder in oberflächigen Regenwassermulden oder – als Schmutzwasser im Klärschlamm.

5.2. Baustoffe und deren Verwendung

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die möglichen Bodengefährdungen durch Farbe, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche u.a. 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.

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.

5.3 Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf §20 DSchG wird verwiesen

5.4 Altlasten

Wird bei Baumaßnahmen auf Müllablagerungen gestoßen oder werden Verunreinigungen des Baukörpers bzw. des Bodens (z.B. unnatürlicher Geruch, Verfärbung) festgestellt, ist umgehend das Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt- und Arbeitsschutz zu verständigen.

6. Realisierung

6.1 Flächenbilanz

Die Aufteilung in die entsprechenden städtebaulichen Werte im BPlan-Gebiet sieht wie folgt aus :

1. Nutzflächen			
- überbaubare Grundstücksfläche	5.687 m²	52,6 %	
- nicht überbaubare Nutzflächen	3.171 m²	29,4 %	8.858 m²
2. Erschließung			
- Heiligenbergerstrasse mit Gehweg + Gehweg K-H-Str.	1.236 m²	11,4 %	
- verkehrsberuhigte Bereiche	754 m²	6,6 %	1.980 m²
ergibt Summe		***100,0 %***	***10.838 m²***

6.2 Kosten

Auf die entsprechenden Berechnungen kann aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung verzichtet werden.

6.3 Bodenordnung

Ist aufgrund einer Bestandssituation nicht erforderlich.

6.4 Verfahren

Die Stadt Pfullendorf beabsichtigt die rasche Durchführung des BauGB-Verfahrens . Ziel ist die Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben im Winterhalbjahr 2011/12.

6.5 Baugrund

Der Baugrund ist durch bestehende Bebauung als standfest einzuschätzen. Bauherren wird bei erkannten Auffüllungen empfohlen, eine Baugrundprüfung vornehmen zu lassen.

Donaueschingen, den 29.06.2012

Dipl-Ing. Otto. Körner

Anlage 1

Pflanzliste

A. Pflanzgebot Bäume

Botanischer Name	deutscher Name	max. Höhe	max. Breite	Bemerkungen
Acer campestre	Feldahorn	10-15	10	Kalklieb.,tiefgründ.Böden => nicht bei Bodenverdichtung u. hohem Versiegelungsgrad
Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn	6-12	4-6	
Acer platanoides	Spitzahorn	20-30	15-22	Empfindl. gegen Bodenverdichtung
Acer platanoides 'Cleveland'	Spitzahorn	10-15	7-9	
Acer platanoides 'Columnare'	Spitzahorn	10	3-7 je nach Typ	
Acer platanoides 'Globosum'	Kugel-Spitzahorn	-6	5-8	
Carpinus betulus	Hainbuche	10-20	7-12	Nicht in befestigten Flächen
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche	15-20	4-5	
Carpinus betulus 'Frans fontaine'	Säulen-Hainbuche	10-15	4-5	
Corylus colurna	Baumhasel	15-18	8-12	Fruchtfall
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	20-35	20-35	Kalkliebend, frische, tiefgründige Böden, empfindl. Gegen Oberflächenverdichtung
Fraxinus excelsior 'Atlas'	Gemeine Esche	15-20	10-15	
Fraxinus excelsior ''Diversifolia'	Gemeine Esche	10-18	6-12	Untypisches Blatt
Fraxinus excelsior 'Geessink'	Gemeine Esche	15-20	10-12	Schwächer wachsend
Fraxinus excelsior Globosa	Kugel-Gemeine Esche	3-5	3-5	Langsam wachsend
Fraxinus excelsior 'Westhof's Gibrie'	Gemeine Esche	20-25	12-15	Spät austreibend
Malus spec.	Zierapfelformen	4-8	4-6	Verlangt nährstoffreiche Standorte, Fruchtfall
Prunus schmittii	Zierkirsche	8-10	3-5	Langsam wachsend
Prunus calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne	8-12	4-5	gebietsweise frost-, Birnenrost- u. Feuerbrandgefährd.
Quercus cerris	Zerreiche	20-30	10-15	
Quercus petraea	Traubeneiche	20-30	15-20	
Quercus robur	Stieleiche	25-35	15-20	Gefahr d. Befalls durch Schadorganismen
Quercus robur 'Fastigiata'	Säuleneiche	15-20	5-7	
Robinia pseudoacacia	Scheinakazie	20-25	12-18	Windbruchgefährdet auf nährstoffreichen Böden, im Alter Totholzbildung
Robinia pseudoacacia 'Monophylla'	Straßenakazie	15-20	8-10	Wenig Dornen, gebietsweise frostgefährdet

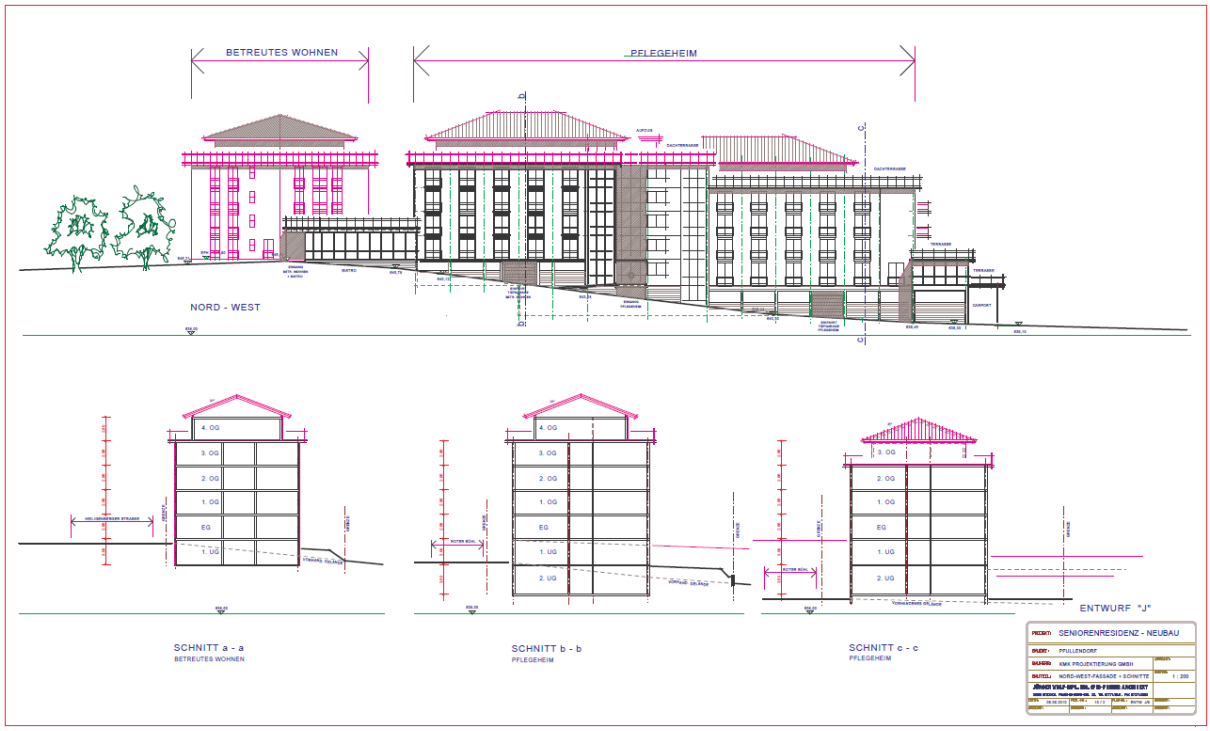
Soweit es die Standorte zulassen, sind heimische Arten zu wählen.

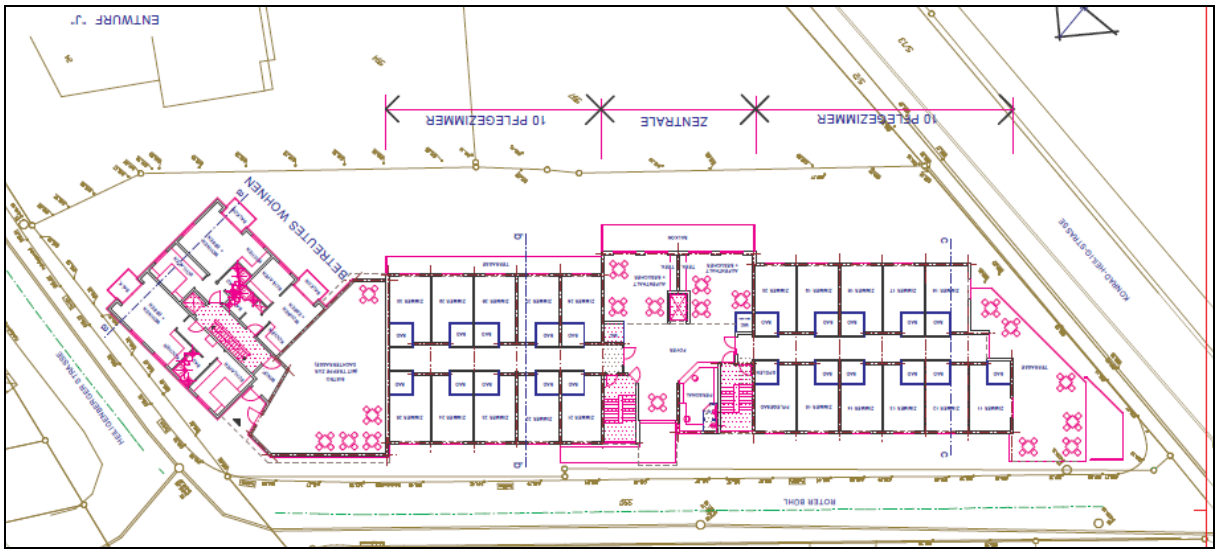
Quelle: GALK Straßenbaumliste 2006 (dort noch weitere Angaben zu den Arten und Sorten)

Anlage 2

Entwurfsplanung Bauantrag Seniorenresidenz

Planungsunterlagen zum Entwurf vom 27.4.2011 – Entwurf „J“
(Architektur-Büro Jürgen Wolf, 78333 Stockach Franz-Schubert-Straße 23)



Die Abb. zeigt die Nordwest-Fassade einer Vorläuferplanung aus dem September 2010. Der aktualisierte Entwurf „J“ vom 27.4.2011 unterscheidet sich von ihr im Wesentlichen durch Weglassen der drei Penthäuser und der zugehörigen umlaufenden Geländer.

Die nachfolgende Abb zeigt eine Geschoßebene – hier das EG, als eine von insgesamt sechs Ebenen (UG 1+2, EG, OG 1.-3.). Die Lage des „Betreuten Wohnen“ ermöglicht die Zuordnung der beiden Abb. zueinander.