STADT PFULLENDORF
KREIS SIGMARINGEN

Bebauungsplan "Hohkreuzerlänge 1. Planabschnitt" in Pfullendorf

Begründung zum Bebauungsplan mit Anlagen

Textteil
Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtlichen Bauvorschriften
mit Anlagen

Hohkreuzerlänge
Hohkreuzerlänge
Hohkreuzerlänge

STADT PFULLENDORF
KREIS SIGMARINGEN

Begründung
zum
Bebauungsplan "Hohkreuzerlänge 1. Planabschnitt"
in Pfullendorf

(§9 Abs. 8 BauGB)

Inhalt

1 Anlass der Planung
2 Lage und Bestand
3 Ziele und Zwecke der Planung, Leitlinien
4 Nutzung
5 Grünordungsplanung
6 Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung
7 Erschließung, Ver- und Entsorgung
8 Städtebauliche Gestaltung

Anlagenverzeichnis

1. Anlass der Planung

In Pfullendorf besteht nachweislich Bedarf an zusätzlichem Wohnraum. Der Stadtverwaltung liegen entsprechende Anfragen vor.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet "Hohkreuzerlänge" ein wesentlicher Teil der geplanten Wohnbauflächen (s. Anlage 1). Der Gemeinderat hat daher am 26.7. 2001 beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen. Damit soll, aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der Nachfrage entsprochen werden.

2. Lage und Bestand

Das Gebiet "Hohkreuzerlänge" liegt nördlich an der bebauten Ortslage von Pfullendorf und hat eine Größe von ca. 11,65 ha. Die nordwestliche Begrenzung bildet die Bebauung an der Neidlingstraße und im Südosten schließt sich die Roßknechtsiedlung an. Östlich wird das Gebiet von dem Feldweg auf Flurstück Nr. 786 abgeschlossen. Die nordwestliche Grenze folgt den Flurstücken Nrn. 807, 800/1, 802 und dem Feldweg auf Flurstück Nr. 755/2.

Das Gebiet wird zur Zeit landwirtschaftlich, überwiegend ackerbaulich genutzt.

- Die Bindigkeit der Böden bewirkt, dass das Wasser lange gehalten und nur schwer wieder abgegeben wird. Das bedeutet eine hohe Speicherleistung der Böden.
- Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.
- Geschützte Biotope gem. § 24 a NaturSG sowie Flächenausweisungen im Rahmen des Natura 2000-Programmes (FFH-Richtlinie) sind im Plangebiet nicht vorhanden.
- Das Plangebiet ist eine windoffene Hochlage die zugleich aber auch eine Kaltluftproduktionsfläche ist .

3. Ziele und Zwecke der Planung, Leitlinien

Die Vorplanungen für die gesamte im Flächennutzungsplan enthaltene Wohnbaufläche reichen bis in das Jahr 1990 zurück. Zuvor war bereits am 07.12.1989 eine Veränderungssperre für die betroffenen Grundstücke beschlossen worden. In mehreren Varianten wurde seitdem das Gesamtgebiet in Form städtebaulicher Entwürfe überplant und an die Bedürfnisse einer sinnvollen Stadtentwicklung angepasst. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für den südlichen Teil sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den 1. Planabschnitt (s. Anlage 2) geschaffen werden, wobei dieser wiederum in Teilabschnitten je nach Bedarf erschlossen wird.

Während der Planungsphase haben sich nachstehende grundlegende Zusammenhänge herausentwickelt, die in besonderem Maße in den Entwurf einbezogen wurden:

- Die Lage am nördlichen Stadtrand Pfullendorfs erfordert einen sensiblen Umgang mit dem Siedlungsrand und eine landschaftliche Einbindung in die sich anschließende freie Landschaft.
- Die Blickbezüge von der Wallfahrtskirche Maria Schray zum Neidling-Wald über Streuobstwiesen und offene Feldfluren sollen nicht tangiert werden.
- Um den verschiedenen Ansprüchen nach Eigenheimen gerecht zu werden soll die Möglichkeit eingeräumt werden Einzel-, Doppel oder Reihenhäuser zu errichten.
- Es soll ein Wohngebiet entstehen, das sich in Körnung und Dichte an der umgebenden Bebauung orientiert, aber in Struktur und Form einen eigenständigen Charakter erhält. Mit Kommunikationszonen, Grünflächen und Wegbeziehungen soll ein ansprechendes Wohnumfeld entstehen.
- Die planerische Option für einen Kinderspielplatz ist enthalten.

– Zur Entlastung des städtischen Kanal- und Abwassersystems wurde ein Konzept entwickelt werden, in dem die Oberflächenwasser gepuffert und nach Möglichkeit auch retentiert werden können.

4. Nutzung

4.1 Geltungsbereich

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll zunächst der südöstliche Teil des Gewannes "Hohkreuzerlänge" zur Rechtskraft geführt werden. Dieser 1. Planabschnitt umfasst nachfolgend aufgelistete Flurstücke mit einer Gesamtgröße von **ca. 6,56 ha**:

806, 809,

810, 810/1, 810/2, 810/3, 810/4, 810/5, 810/6, 810/7, 810/8,

814, 815, 816, 817, 818, 819, 820

sowie Teile der Flurstücke Nrn. 2925 (Neidlingstraße) und 715/6 (Strittmatterstraße)

4.2 Bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung des Planungsgebietes wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der mögliche Kinderspielplatz liegt in der Südost-Ecke des Plangebiets und ist auch von den umliegenden Wohngebieten gut und sicher zu erreichen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Begrenzung der zulässigen Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschoss und der Traufhöhe festgelegt.. Innerhalb der Baugrenzen ist offene Bauweise festgesetzt..

4.3 Garagen, Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestige Flächen

Zur Begrenzung der Flächenversiegelung sind offene Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestige Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

4.4 Öffentliche und private Grünflächen

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind gemäß den Pflanzgeboten und Pflanzlisten als Pflanzflächen gestaltet werden, um die Entstehung eines Biotopverbundes zu begünstigen.

5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehrsplanung

Die Anbindung des Gesamtgebietes "Hohkreuzerlänge" an das Straßennetz erfolgt über die im Westen verlaufende Neidlingstraße. Der Großteil der Bauflächen wird über eine neue Straße (Straße 1) erschlossen, die an der Süd-West-Ecke des Geltungsbereiches von der Neidlingstraße abzweigt, von dort zunächst in nordöstlicher Richtung verläuft, dann nach Norden abknickt und schließlich auf einem Wendeplatz endet. Von hier aus kann ein Teil des 2. Bauabschnitt angebunden werden.

Von der Straße 1 gehen drei und von der Neidlingstraße zwei sackgassenartige Fahrwege ab. Deren Abschluss mit Wohnhöfen und öffentlichen Stellplätzen ermöglicht überschaubare halböffentliche Räume, die auch der Kommunikation der Bewohner dienen können. Zwei weitere kurze Stichwege im südlichen Bereich an der Straße 1 erschließen die Bauflächen zur Roßknechtsiedlung.

Die Neidlingstraße soll entsprechend der Verkehrsgeschwindigkeiten in Wohngebieten zurückgebaut werden. Dazu ist eine Signalwirkung für den Fahrverkehr notwendig, die durch den Einbau eines kleinen Kreisverkehrs am Kreuzungspunkt Strittmatterstraße und Fahrweg 1 erreicht werden soll. Mit

einem Durchmesser von 20 Metern und überfahrbarem Mittelring ist die Benutzbarkeit durch Fahrzeuge mit großer Schleppkurve gewährleistet.

Die Zufahrt zu den nördlich des Gebietes liegenden landwirtschaftlichen Grundstücken bleibt durch den Erhalt des landwirtschaftlichen Weges 1 sichergestellt.

Auf den Baugrundstücken besteht grundsätzlich die Möglichkeit, den ruhenden Verkehr unterzubringen. Zusätzlich sind am Wendeplatz der Straße 1 und in den Wohnhöfen der Fahrwege öffentliche Stellplätze vorgesehen.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung (Energie, Wasser und Abwasser) ist durch Anschluss an die ausreichend dimensionierten öffentlichen Netze gesichert.

In der südwestlichen Ecke des Plangebiets befindet sich eine bestehende Umspannstation der Stadtwerke Pfullendorf Baden-Württemberg. Die Unterhaltung und Wartung der nach Nord-Osten abgehenden unterirdischen Kabeltrassen sind durch ein Leitungsrecht im Plan gesichert.

Durch ein Fachbüro wurde geprüft, ob die Wärmeversorgung, auf das spätere Gesamtgebiet bezogen, alternativ mit einem Holzschnitzelwerk erfolgen könnte. Das Ergebnis dieser Studie ergab, dass in diesem speziellen Fall, ein zusätzlicher Großabnehmer (Krankenhaus, Schule o.ä.) für die Abnahme der Wärmemengen fehlt und deshalb die Wirtschaftlichkeit nicht gegeben ist.

Wegen der sensiblen Lage des Planungsgebietes am Ortsrand und der Einbindung in das Landschaftsbild wird festgesetzt, dass oberirdische Freileitungen für Stromversorgung und Telekommunikation unzulässig sind und verkabelt werden müssen.

5.3 Entwässerung

Zur Ableitung des Dach- und Oberflächenwassers war ursprünglich ein System von Drainagen mit Anschluss an Retentionsmulden angedacht. Eine Voruntersuchung zur Versickerungsfähigkeit anstehenden Baugrundes durch das Büro Johann Senner ergab, dass eine Versickerung wegen der festgestellten überwiegend schlechten Durchlässigkeitswerte im Gebiet nicht möglich ist.

Das Entwässerungskonzept für das geplante Wohngebiet wurde vom Ingenieurbüro Prof. Hengst aus Konstanz in Absprache mit dem Bauamt der Stadt Pfullendorf, dem Landratsamt Sigmaringen und den an der Planung beteiligten Fachplanern erarbeitet. Um die Spitzenbelastung für das städtische Abwassersystem gering zu halten, wurde ein modifiziertes Trennsystem entwickelt, wobei das Regenwasser möglichst lange zurückgehalten wird bevor es der Mischkanalisation zugeführt wird.

Die Oberflächenentwässerung des geplanten Baugebietes "Hohkreuzerlänge 1. Planabschnitt" ist als erweiterbare Einzellösung vorgesehen. Spätestens bei Planung des Baugebietes "Hohkreuzerlänge 2. Planabschnitt" ist ein ökologisches Gesamtentwässerungssystem für das Oberflächenwasser in Verbindung mit der Entwässerung der geplanten Umgehungstraße zu entwickeln.

Die Dachflächenwasser und unbelasteten Oberflächenwasser werden über die Grundstücksentwässerungsanlagen und den Regenwasserkanal in das Retentionsbecken in der Geländemulde geleitet und zurückgehalten (Dauerstau von 70 cm über ca. 3-4 Stunden). Da keine Versickerung erfolgen kann und zur Zeit kein Anschluss an einen Vorfluter möglich ist, wird das Wasser nach und nach dem Schmutzwasserkanal Kellerweg bzw. Neidlingstraße zugeführt. Desweiterein erhält das Regenwasserbecken einen Überlauf in die angrenzenden stadteigenen Grundstücke nach Norden hin in die Geländemulde hinein, mit der Option dort später ein Regenwasserbeckensystem mit Anschluss an einen Vorfluter zu erstellen. Die Oberflächenetwässerung ist somit als erweiterbare Einzellösung vorgesehen. Das endgültige ökologische Gesamtentwässerungssystem soll im 2. Planabschnitt in Verbindung mit der erforderlichen Entwässerung der Umgehungsstraße entwickelt werden.

In den textlichen Festsetzungen ist die Begrünung von Flachdächern auf freistehenden Garagen und Carports vorgeschrieben, um das Dachwasser rückzuhalten bzw. zu speichern und damit die Abflussgeschwindigkeit zu bremsen.

6 Grünordnungsplanung

Der vorliegende Bebauungsplan "Hohkreuzerlänge 1. Planabschnitt" erreicht nicht, den in der Anlage 1 Nr. 18.7 zum Gesetz aufgeführten, maßgeblichen Größenwert von 2 ha überbaubarer Fläche für eine Vorprüfung. Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 liegt mit ca.1,3 ha deutlich darunter.

Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes wurde von der Planstatt für Landschaftsarchitektur und Umweltplanung Johann Senner, Überlingen, der Grünordnungsplan erarbeitet, dessen Vorschläge und Festsetzungen in den Bebauungsplan einfließen. Leitbild ist es, das durch Bebauung unumgängliche Maß an Beeinträchtigung von Natur und Landschaft so gering wie vertretbar zu halten, das Vorhaben "Hohkreuzerlänge" somit soweit wie möglich umweltverträglich umzusetzen.

6.1 Einstufung

Die zur Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche ist im Grünordnungsplan eingehend beschrieben und hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luftghygiene, Pflanzen und Tiere sowie Landschaftsbild bewertet. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter ergeben sich unterschiedliche Bedeutungen für den Landschaftshaushalt:

- Für das Schutzgut **Boden** wird eine mittlere bis hohe Bedeutung für seine Funktionserfüllung im Naturhaushalt ermittelt. Hiervon kann eine insgesamt mittlere bis hohe Empfindlichkeit gegenüber Bebauung abgeleitet werden.
- Dem Schutzgut **Wasser** im Plangebiet wird eine mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft und damit eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Bebauung zugeordnet.
- Die Empfindlichkeit des Schutzgutes **Pflanzen und Tiere** gegenüber Bebauung wird insgesamt als mittel eingestuft.
- Die Empfindlichkeit des Schutzgutes **Klima** gegenüber Bebauung wird als gering eingestuft.
- Dem Schutzgut **Landschaftsbild und Erholung** wird eine insgesamt mittlere bis hohe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft und eine damit verbundene mittlere bis hohe Empfindlichkeit gegenüber Bebauung zugeschrieben.

6.2 Planung

Besondere Merkmale der Grünstruktur sind die zentrale Grünfläche mit der Regenrückhaltung und die lockeren Baumgruppen auf den privaten Grundstücken. Zusammen bilden sie die gewünschte Vernetzung mit dem umgebenden Naturraum. Zur Gliederung und Verdeutlichung der Bebauungsstruktur wird dies von den Baumreihen entlang der Erschließungsstraßen und den Einzelbäumen in den Wohnhöfen überlagert. Die im Osten gelegene Grünfläche wird als Streuobstwiese festgesetzt. Damit werden bereits in der Grundstruktur umfangreiche Flächen sowohl für ökologische Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen als auch für die Verknüpfung des Gebietes mit der Landschaft gesichert.

Mit Regelungen zum Umgang mit anfallendem Erdaushub wurden im Texteil Festsetzungen getroffen, die den Bodenschutz berücksichtigen. Um den Versiegelungsgrad einzudämmen, sind zu Gestaltung und Bepflanzung freibleibender Grundstücksflächen sowohl im Plan als auch in den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Bauvorschriften getroffen.

Die Pflanzlisten sind als Anlage 3 Bestandteil der planungsrechtlichen Festsetzungen.

7 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde ebenfalls von der Planstatt für Landschaftsarchitektur und Umweltplanung Johann Senner erarbeitet. Entsprechend dem verwendeten Bewertungssystem werden den Schutzgütern im Bestand, d.h. vor der Bebauung, unterschiedliche Funktionserfüllungsgrade bzw. Empfindlichkeiten zugeordnet (s.o.). Analog wurde verfahren, um die Bedeutung der Schutzgüter nach der Bebauung einzuordnen. Als Ergebnis ist festzuhalten :

> "Gegenüber der geplanten Bebauung ergibt sich somit insgesamt ein mittleres Konfliktpotenzial. Dabei sind bei den Schutzgütern Boden und Landschaftsbild (hoher Erfüllungsgrad der Bodenfunktion und die Blickbezüge im Landschaftsbild "Kirche Maria Schray") Funktionen von besonderer Bedeutung betroffen.
>
> Im Rahmen der Aufstellung eines Ökokontos für den Landkreis Sigmaringen wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt ein anzurechnender Versiegelungsgrad für das Plangebiet mit ca. 2,3 ha festgesetzt. Durch die Versiegelung werden im besonderem Maße die vom Eingriff betroffenen Schutzgüter Boden und Landschaftsbild betroffen. Hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Klima und Wasser sind insgesamt Funktionen von allgemeiner Bedeutung betroffen."
> (Auszug aus dem Grünordnungsplan, Planstatt Johann Senner, Überlingen, Februar 2004)

Bei der Gegenüberstellung Bestand zu Planung, d.h. zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs, ist festzustellen, dass zahlreiche Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen im Planungsgebiet selbst fester Bestandteil der vorliegenden Planung sind. Dazu zählen z.B.:

- Neue Grünstrukturen mit positiven Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt und den Wasserhaushalt durch dauerhafte Begrünung auf den öffentlichen und privaten Grünflächen, zahlreiche Baumpflanzungen und sonstige Pflanzgebote
- Erhalt und Entwicklung der Geländemulde als Kaltluftproduktionfläche und Abflussbahn.
- Planungsrechtliche Festsetzungen zum Thema Bodenschutz, die der Wiederverwendung/Entsorgung von Erdaushub Rechnung tragen.
- Festsetzungen im Umgang mit Niederschlagswasser, die vorsehen, anfallendes nicht behandlungsbedürftiges Regenwasser im Baugebiet zurückzuhalten.

Mit einem Eintrag der Defizite für die Schutzgüter Wasser und Boden in das Ökokonto können schließlich die zu erwartenden Eingriffe durch das Vorhaben als ausgelichen gelten. Eine detaillierte Beschreibung und Bilanzierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bezüglich der einzelnen Schutzgüter erfolgt im Grünordnungsplan. In der Schlussfolgerung heißt es dort:

> "Mit den im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung und zur Kompensation können die durch das Vorhaben für Naturhaushalt und Landschaft zu erwartenden Beeinträchtigungen im naturschutzfachlichen Sinn weitgehend ausgeglichen werden. Geringfügige Defizite wie z.B. für die Schutzgüter Boden / Wasser und Überschüsse wie z.B. für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Klima und Landschaftsbild können in das Ökokonto der Stadt Pfullendorf eingetragen werden.
>
> Zum Erreichen des Kompensationszieles ist es wichtig, das Anlegen der Streuobstwiese so frühzeitig wie möglich, sprich im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen des Baugebietes, durchzuführen.
>
> In diesem Zusammenhang ist es auch von Bedeutung die geplante Retentionsfläche nicht als technisches Bauwerk, sondern so weit möglich naturnah mit standorttypischen Gehölzen und Pflanzen zu gestalten."
> (Auszug aus dem Grünordnungsplan, Planstatt Johann Senner, Überlingen, Februar 2004)

8 Städtebauliche Gestaltung

Das Konzept des Bebauungsplanes ist so angelegt, dass ein Wohngebiet entsteht, welches sich in das städtische Gefüge im Randbereich Pfullendorfs einfügt, aber auch ökologisch in das Umfeld integriert ist. Charakteristisches Merkmal sind die Wohnhöfe, die als Kommunikationszone für überschaubare Einheiten dienen. Es wird die Möglichkeit geboten Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser zu bauen. Aus städtebaulichen Gründen ist die Höhenentwicklung der Gebäude differenziert (Ein- bzw. Zweigeschossigkeit), einerseits zur Betonung der Grundstruktur und anderseits zur Vermeidung einer übertriebenen Einförmigkeit.

Die von Norden in das Gebiet hineinreichende Grünzunge zusammen mit dem Regenwasserpufferbecken ist ein einprägsamer öffentlicher Grünraum, der sich in einem späteren Bauabschnitt nach Norden fortsetzen wird. Der östliche Teil des Plangebietes ist, neben dem ökologischen Ausgleich, zum Erhalt der Blickbezüge der Kirche Maria Schray von Bebauung freigehalten. Um die Freiflächengliederung im Gebiet zu unterstreichen sind im Bebauungsplan Teilbereiche der Grundstücke gekennzeichnet, in denen die Bebauung jeglicher Art nicht zugelassen ist

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Hohkreuzerlänge" sind in der vorliegenden Form konzipiert, um eine Wohnentwicklung zu unterstützen und gleichzeitig der Forderung nach einer im Stadtraum städtebaulich sinnvollen, architektonisch, attraktiven und umweltfreundlichen Gestaltung Nachdruck zu verleihen.

Anlagenverzeichnis

1 Auszug rechtskräftiger Flächennutzungsplan1984 M 1:5000
2 Trasse der Umgehungsstraße M 1:5000
3 Übersichtsplan M 1:2500
4 Flächenbilanz

Krisch+Partner
Freie Architekten BDA
Freie Stadtplaner SRL
GbR
Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen

T 07071 - 9148 0
F 07071 - 914830

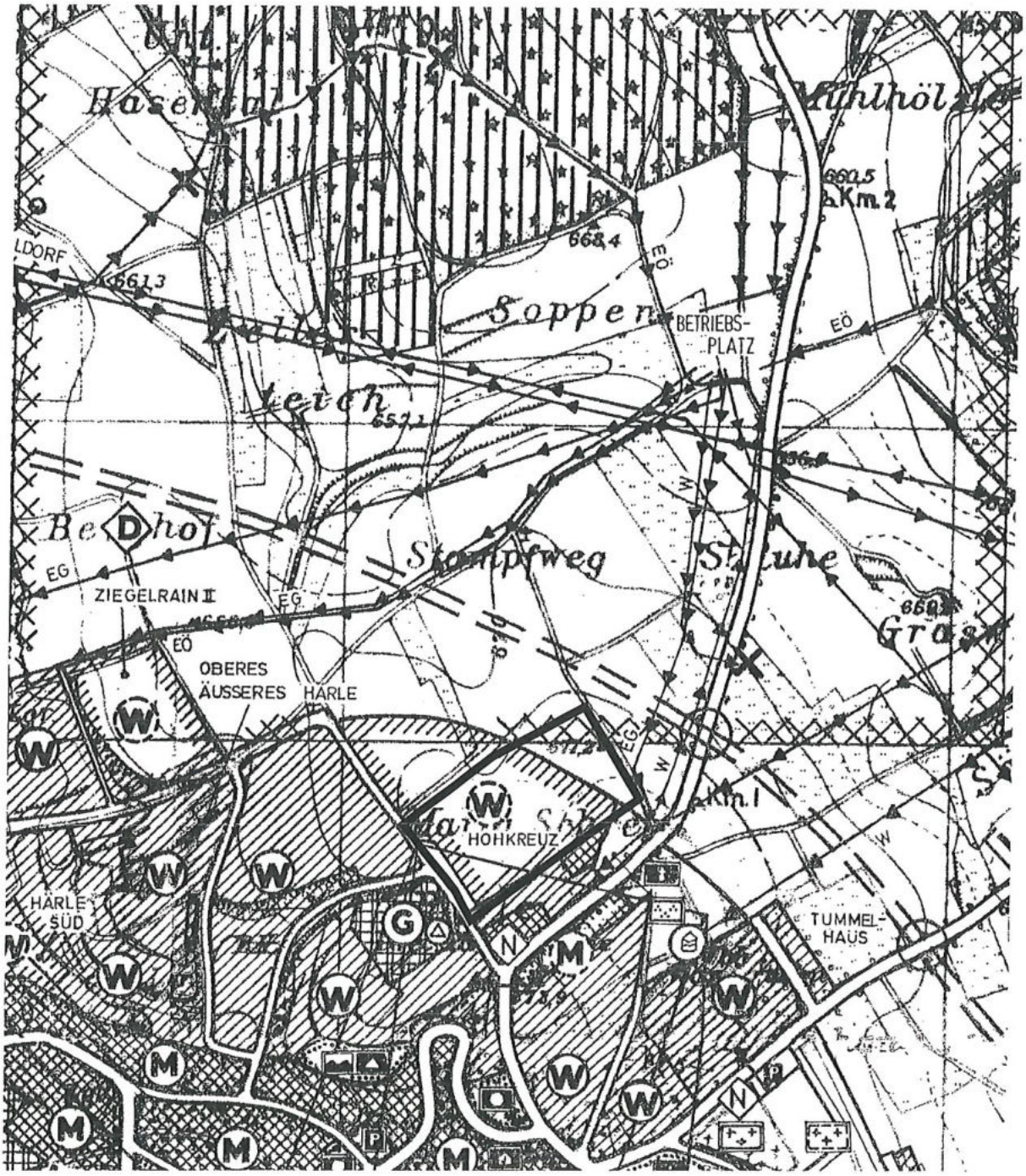
info@krisch-partner.de
www.krisch-partner.de

STADT PFULLENDORF
KREIS SIGMARINGEN

Bebauungsplan "Hohkreuzerlänge 1. Planabschnitt"
in Pfullendorf

Anlage 1
zur
Begründung

Auszug rechtskräftiger Flächennutzungsplan 1984 M 1:5000

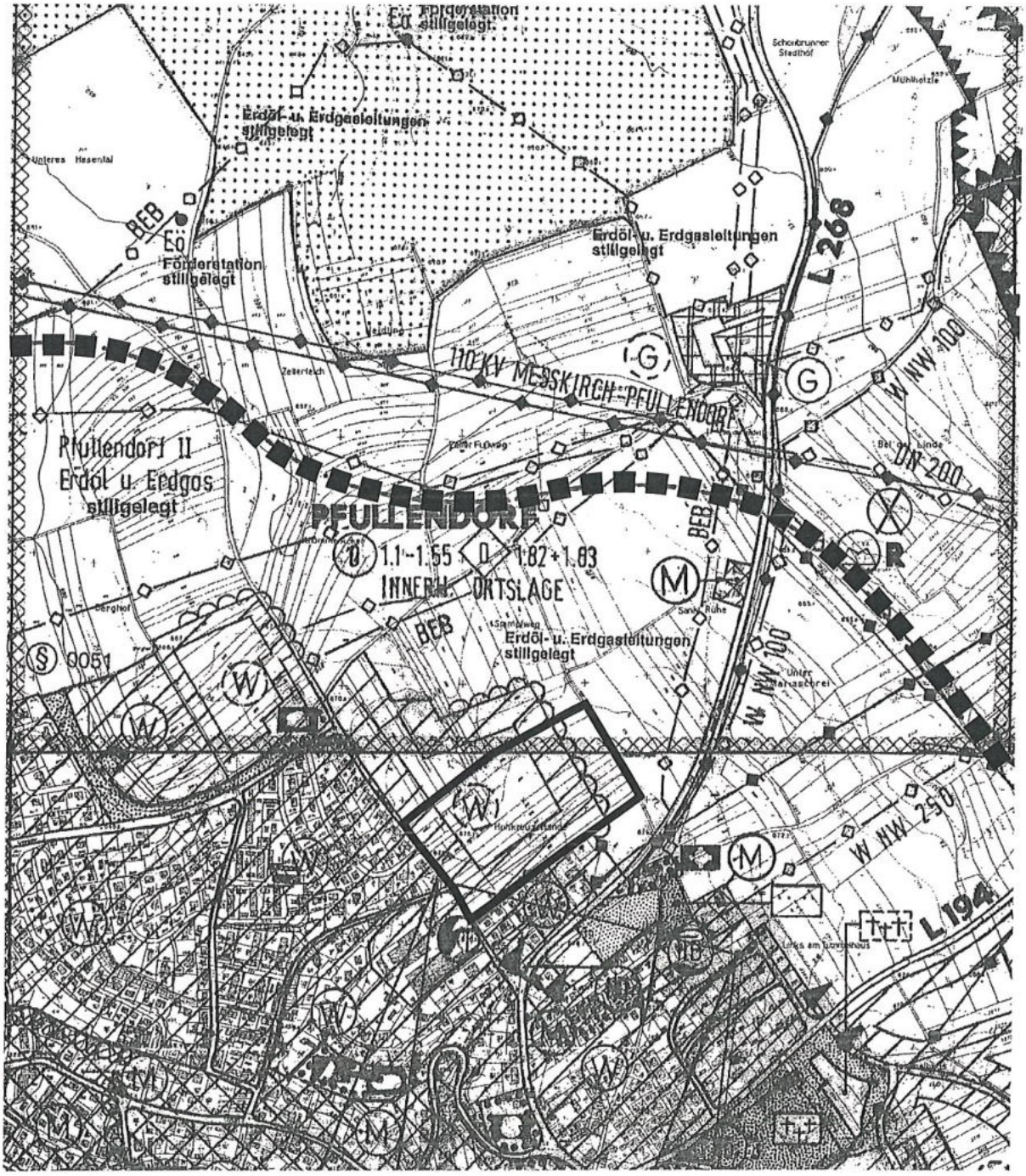


STADT PFULLENDORF
KREIS SIGMARINGEN

Bebauungsplan "Hohkreuzerlänge 1. Planabschnitt"
in Pfullendorf

Anlage 2
zur
Begründung

Trasse der Umgehungsstraße M 1:5000

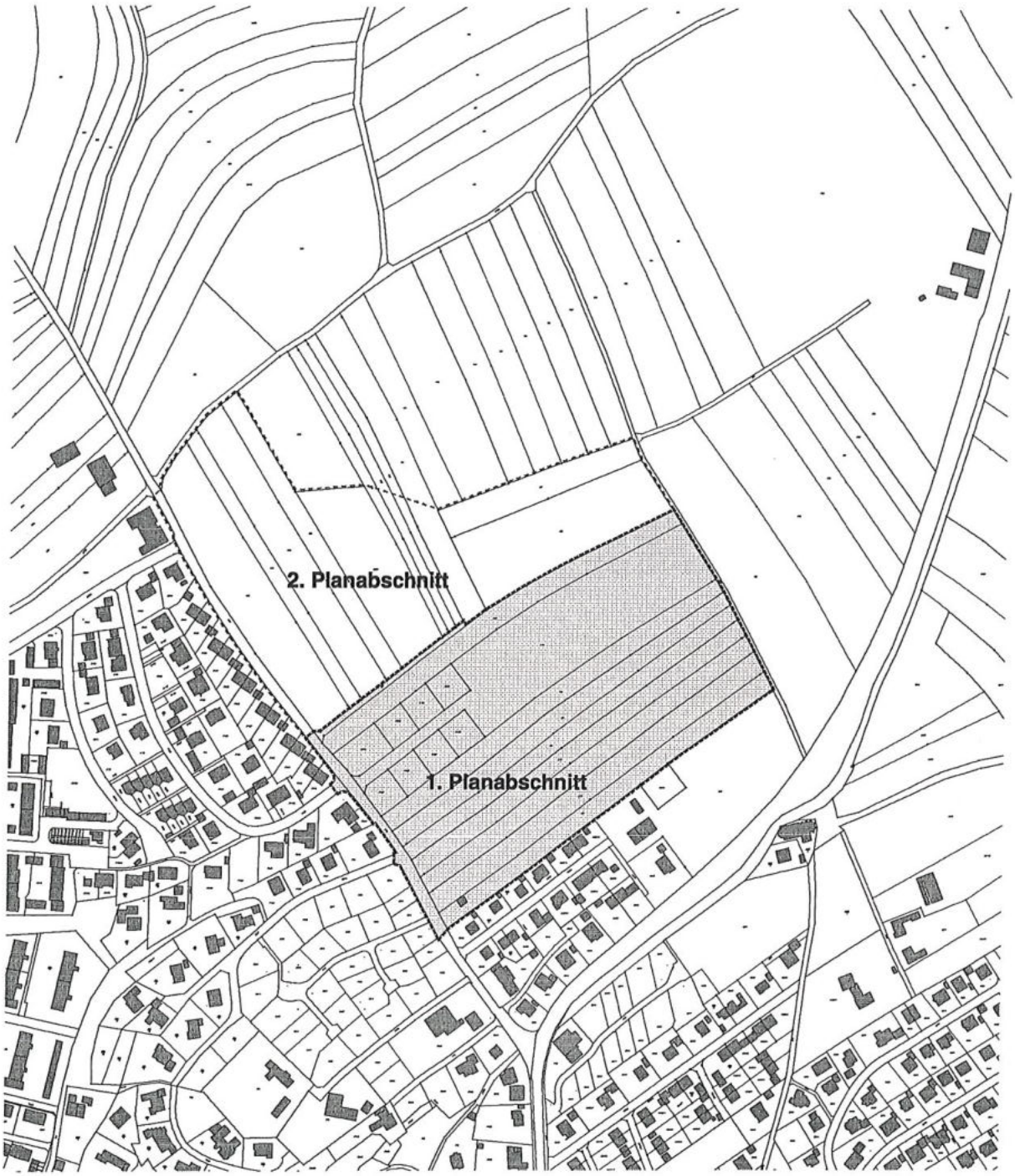


STADT PFULLENDORF
KREIS SIGMARINGEN

Bebauungsplan "Hohkreuzerlänge 1. Planabschnitt"
in Pfullendorf

Anlage 3
zur
Begründung

Übersichtsplan M 1:2500



STADT PFULLENDORF
KREIS SIGMARINGEN

Bebauungsplan "Hohkreuzerlänge 1. Planabschnitt"
in Pfullendorf

Anlage 4
zur
Begründung

Flächenbilanz

	Gesamtgebiet	
	WE	%
Gesamt	**100**	100,0
Einzelhaus 1-geschossig zzgl. 1/3 Einlieger	27 9	36,0
Einzelhaus 2-geschossig 2 WE je Haus	62	62,0
Doppelhaushälfte	2	2,0

Einwohner (2,5/WE)	**250 EW** (100 x 2,5)

	Gesamtgebiet	
	ha	%
Bruttobaugebiet	**5,02**	100,0
Nettobauland	3,69	73,5
Verkehrsflächen	0,89	17,8
Versorgungsflächen	0,02	0,4
Öffentl. Grünflächen	0,41	8,3

Einwohner je ha Bruttobaugebiet	**49,81 EW/ha** (250 : 5,02)

Ausgleichsfläche	**1,54 ha**

Geltungsbereich	**6,56 ha**