Stadt Pfullendorf
Kreis Sigmaringen

Bebauungsplan-Änderung "Roßlauf II, Teilbereich 1" in Pfullendorf

---

Begründung und Erläuterung (§ 9 Abs. 8 BauGB)
zur Änderung des Bebauungsplanes "Roßlauf II, Teilbereich 1"

Für die 8,3 ha "Allgemeines Wohngebiet" (Teilbereich 1 des seit 1.8.1994 rechtskräftigen Bebauungsplanes Roßlauf II) soll eine Bebauungsplanänderung durchgeführt werden.
Die Stadt Pfullendorf hat nach Aufnahme in das Landesprogramm "Wohnungsbauschwerpunkt Roßlauf 2000" zur Erfüllung des Programmzieles bis zum Jahresende 1996 insgesamt 500 Wohnungen baubegonnen nachzuweisen.
Es wurden deshalb die beiden Bebauungspläne "Roßlauf I" mit 9,7 ha und "Roßlauf II, Teilbereich 1, mit 8,3 ha entwickelt und in Kraft gesetzt.
Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes "Roßlauf II" im Jahr 1993/94 war wie im Baugebiet "Roßlauf I" eine starke verdichtete Bauweise Planungsmaßstab. Es wurden deshalb wie im Baugebiet "Roßlauf I" ebenfalls mehrere größere Bauplätze (über 2.000 qm) mit 3-geschossiger Bebaubarkeit festgesetzt.
Eine durch das Planungsbüro Krisch und Partner durchgeführte Prognose hinsichtlich der Zielerfüllung des Wohnungsbauschwerpunkteprogrammes (Verteilung der Wohneinheiten auf die einzelnen Bauplätze), führte zur Umsetzung einer verdichteten Wohnbebauung und bestmögliche Ausnutzung des Flächenpotentials innerhalb des Plangebietes.
Inzwischen sind im Wohnbaugebiet "Roßlauf I" 269 Wohnungen fertiggestellt und 75 Wohnungen befinden sich im Bau.
Aus Sicht der Stadt Pfullendorf ist zur Erfüllung des Programmzieles für das Baugebiet "Roßlauf II" eine so stark verdichtete Bauweise nicht mehr erforderlich.

Die bauwirtschaftlichen und konjunkturellen Strukturen lassen darauf schließen, daß es zu einem Rückgang in der Nachfrage am Wohnungsmarkt, insbesondere im verdichteten Wohnungsbau, kommen wird, bzw. ein entsprechender Rückgang bereits zu verzeichnen ist.

Diese Entwicklungsachsen forcieren nunmehr entsprechendes Handeln , sowohl aus marktwirtschaftlichen als auch aus bauleitplanerischen Gesichtspunkten heraus.

Im einzelnen werden deshalb innerhalb des Plangebietes "Roßlauf II, Teilbereich 1" folgende Änderungen vorgenommen:

1. Die Bebauung entlang der Haupterschließungsstraße (Straße 1) wird weitgehend von III auf II Geschosse mit ausbaufähigem Dachgeschoß zurückgenommen.
   Gleichzeitig werden die Baulinien in Baugrenzen umgewandelt; dadurch wird eine höhere Flexibilität für die Bebauung erreicht, die vielfach von potentiellen Investoren gewünscht werden. Einhergehend mit diesen Änderungen werden auch die Nutzungsschablonen entsprechend angepaßt.

2. In einigen Fällen werden die Baufenster geringfügig abgewandelt bzw. vergrößert (Nr. 47, 46, 49, 42, 1, 44, 45, 31, 32, 28, 22) damit eine bessere Südseitenausnutzung des Baugrundstücks ermöglicht wird oder allgemein die bauliche Ausnutzbarkeit für einen Bauherren mehr Freiraum gestattet. Bei dem Bauplatz Nr. 22 wird dabei die ursprünglich festgesetzte private Grünfläche geringfügig verkleinert.

3. In dem Quartier zwischen Weg A und Weg B (Nr. 24 + 25) wird, da hier bereits konkret eine durchgängige Überbauungsabsicht vorliegt, Gebäude mit Zeltdächern zugelassen. Es sollen hier gereihte Einzelhäuser mit dazwischenliegenden Garagen erstellt werden.
   Der Wechsel zu den sonst vorgeschriebenen Satteldächern scheint vertretbar, da sich die geplante Anlage in ihrer Gesamtheit gegenüber der Nachbarbebauung behauptet und somit ein Einfügen in die Gesamtstruktur der Planung gewährleistet ist.

Bewertung:

Bei den vorerwähnten Änderungen handelt es sich insgesamt um geringfügige Umplanungen, die in die Struktur der Bebauung und des Bebauungsplanes nur wenig eingreifen.
Eine Einschränkung an den Schutzgütern Boden, Grundwasser, Luft, Kleinklima, Grün- und Freiflächengestaltung wird sich nicht abzeichnen. Lediglich in einem Fall (Bauplatz Nr. 22) wird in eine Grünfläche eingegriffen (Verkleinerung der privaten Grünfläche), was jedoch als geringfügig bewertet werden kann. Auch im Hinblick auf den vom BauGB und dem Bodenschutzgesetz vorgegebenen Grundsatz zum sorgsamen und sparsamen Umgang mit Grund- und Boden, kann keine Verletzung dieses Schutzgutes festgestellt werden, da auch noch nach der Bebauungsplanänderung eine Bevölkerungsdichte von 100 Einwohnern je Hektar Plangebiet erreicht werden kann.
Eine nähere Untersuchung von etwaigen Eingriffsfolgen gemäß § 8 a bis 8 c BNatSchG kann entfallen, zumal es sich ebenfalls nur um geringfügige Änderungen handelt.

Darüber hinausgehende Ergänzungen/Änderungen im Bereich der derzeit geltenden planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind nicht vorgesehen, sodaß der genehmigte Textteil zum Bebauungsplan "Roßlauf II, Teilbereich 1" weiterhin seine Gültigkeit hat.

Da die Voraussetzungen des § 13 BauGB vorliegen, erfolgt die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren!

PFULLENDORF, den 28. Juni 1996

STADT 13 PFULLENDORF

.....
Dr. Schmid
Bürgermeister

Ausgefertigt: Pfullendorf, den 28. Juni 1996

STADT 13 PFULLENDORF

.....
Dr. Schmid
Bürgermeister