STADT PFULLENDORF

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "SANIERUNGSGEBIET I, ROSSMARKTGASSE"

ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT BEGRÜNDUNG

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
Villinger Straße 35
7710 Donaueschingen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BBauG)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Alle im WB (BauNVO § 4a) zulässigen Ausnahmen werden ausgeschlossen (§ 1 (6) BauNVO).

1.2 Zulässig sind lediglich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften (§ 1 (8) BauNVO).

1.3 Nebenanlagen zur grundstücksbezogenen Ver- und Entworgung sind ausnahmsweise zulässig (§ 14 (2) BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Tiefgarage wird nicht als Geschoß angerechnet (§ 21a BauNVO).

2.2 Der über dem Gehweg entlang der Straße Roter Bühl auskragende Gebäudeteil ist über eine Baulast (§ 70 LBO) zu sichern.

3. Verkehr

3.1 Im mit TG bezeichneten Teil des 3. Untergeschosses sind mindestens 12 Stellplätze herzustellen (§ 9 (1) 11 BauGB).

3.2 Stellplätze sind entsprechend der Lage im zeichnerischen Teil auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 (1) 11 BauGB).

4. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25a BauGB)

4.1 Für die Grundstücksteile, die mit Pflanzbindungen festgesetzt sind, tritt ein Pflanzgebot (§ 178 Bau GB) mit der Inbetriebnahme der baulichen Anlagen.

4.2 Die im zeichnerischen Teil festgesetzte intensive Dachbegrünung ist über ein 50 cm starkes Substrat-Beet sicherzustellen. Dabei hat eine Rekonstruktion der ehemaligen Stadtmauer in Abstimmung mit dem Stadtbauamt und dem Landesdenkmalamt (Außenstelle Tübingen) zu erfolgen.

4.3 Die Strauchbepflanzung soll zwischen unterer Stellplatzanlage, Stadtmauer und den Nachbargrundstücken Nr. 340/3 und 340/4 auf heimische Pflanzenarten zurückgreifen. Dies gilt ebenfalls für die zwischen unterer Stellplatzanlage und Grundstück Nr. 340/4 zu pflanzenden großwüchsigen Laubbäume.

4.3 Eine Fassadenbegrünung zur Straße Roter Bühl und zur unteren Stellplatzanlage hin ist für den Sockelbereich vorzusehen.

Entlang der Straße Roten Bühl sind die Pflanzbeete im Gehweg direkt am Gebäude zu placieren.

B. FESTSETZUNG NACH LANDESBAURECHT (§ 9 (4) BauGB und § 73 LBO)

5. Baugestaltung

5.1 Die Dacheindeckung ist in ziegelrotem Biberschwanz auszuführen (Rundschnitt).

5.2 Dachrinnen sind halbrund, Fallrohre rund, beide jeweils in Metall und vorgehängt auszuführen.

5.3 Ortgänge - auch bei Dachaufbauten, Gauben und Dachhäusern - sind als Zahnleisten mit Windbrett (in Holz) auszuführen. Dachfensterflächen und -einschnitte sind nicht zulässig.

5.4 Die Fassade ist in Form eines gescheibten Putzes (Körnung 0-2 mm) und in der Farbe über alle Geschosse einheitlich zu gestalten. Die Seitenverkleidungen der Dachaufbauten, Gauben und Dachhäuser sind in Putz auszuführen.

5.5 Dachüberstände dürfen seitlich maximal 0,75 m erreichen.

5.6 Auf der Dachfläche sind Schneestopper anstelle von Schneefanggittern zu installieren.

5.7 Außentreppen zum öffentlichen Raum hin sind als Blockstufen auszuführen. Sie sind in Farbe und Werkstoff auf das historische Stadtbild abzustimmen; dies gilt ebenfalls für die Außenflächen zum öffentlichen Raum hin, die gepflastert werden sollen.

5.8 Anlagen zur Außenwerbung sind nur zulässig:

- direkt auf der Fassade im Eingangsbereich zur Heiligenbergerstraße unterhalb der Fensterbrüstung des 1. OG sowie

- als eigenständiger Werbeträger entsprechend dem Baugesuch im Grünstreifen zwischen unterer Stellplatzanlage und Grundstück Nr. 340/4.

  Der Werbeträger darf eine maximale Höhe bis zu 3 m über Gebäudeniveau und eine Breite bis zu 5 m erreichen.

5.9 Die Baugestaltung ist in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt (Außenstelle Tübingen) und dem Stadtbauamt der Stadt Pfullendorf zu erstellen.

Satzung

über die Änderung des Bebauungsplanes "Sanierungsgebiet I, Roßmarktgasse", Pfullendorf

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987 (GBl. S. 161),
hat der Gemeinderat der Stadt Pfullendorf in öffentlicher Sitzung am 5. April 1990 die Änderung des Bebauungsplanes "Sanierungsgebiet I, Roßmartgasse", Pfullendorf, als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die Bebauungsplanänderung erstreckt sich auf das Grundstück, Flst. 340/1 der Gemarkung Pfullendorf.

§ 2

Umfang der Änderung

Für das Flst. 340/1 liegt das Baugesuch zur Erweiterung des bestehenden Hotels "Adler" vor. Das Grundstück gehört zum Bebauungsplan "Sanierungsgebiet I, Roßmarktgasse" aus dem Jahr 1980, der einen Teilbereich der Altstadt der Stadt Pfullendorf umfaßt.
Der nun vorliegende Erweiterungsantrag des Hotel Adler berührt die Grundzüge der Planung in sofern, als daß im Bebauungsplan festgesetzte Baufenster mit dem Erweiterungstrakt in Richtung Konrad-Heilig-Straße wesentlich überschritten werden soll und bedingt durch das stark abfallende Gelände in Richtung südwest bzw. Richtung Konrad-Heilig-Straße bei gleicher Firsthöhe eine höhere Geschoßzahl entsteht.

Maßgebend für die Bebauungsplanänderung ist das Plankonzept vom 26.06.1989 sowie die textlichen Festsetzungen mit Begründung, die Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung sind.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Pfullendorf, den 30. Mai 1990

H. Dinter
Bürgermeister

STADT 13 PFULLENDORF

BEGRÜNDUNG
==========

1. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

1.1 Anlaß zur Bebauungsplanänderung

Für das Flst. Nr. 340/1 liegt das Baugesuch zur Erweiterung des bestehenden Hotels "Adler" vor. Das Flurstück gehört zum Bebauungsplan "Sanierungsgebiet I, Roßmarktgasse" aus dem Jahr 1980, der einen Teilbereich der Altstadt der Stadt Pfullendorf umfaßt.

Eine zwischenzeitliche Änderung vom 3.12.1981, das genannte Flurstück betreffend, wurde bisher nur in Teilen ausgeschöpft.

Der nun vorliegende Erweiterungsantrag berührt die Grundzüge der Planung wesentlich, so daß eine Bebauungsplanänderung nach § 2 BauGB erforderlich wird.

1.2 Ziel und Zweck der Änderung

Der Bebauungsplan dient der Verwirklichung privater und öffentlicher Interessen.

Private Interessen:

Die betriebliche Eigenentwicklung des Hotels "Adler" stößt in den vorhandenen baulichen Anlagen bereits seit geraumer Zeit auf beeinträchtigende Grenzen:

- die Zunahme von Tagungen, Seminaren etc. ist in bedeutendem Umfang verstärkt worden;

- dies wirkt sich auf die touristisch motivierten Übernachtungszahlen durch betrieblich unerwünschte Verdrängungen aus, bei gleichzeitig in der Stadt Pfullendorf zunehmender Übernachtungs-Tendenz.

Die Erweiterung sieht daher eine Bauvolumenvergrößerung um mehr als das Doppelte des bisherigen Bestandes vor.

Öffentliches Interesse:

Das besondere öffentliche Interesse an diesem Vorhaben ergibt sich aus der Lage im direkten Kontaktbereich zur historischen Altstadt von Pfullendorf. Von herausragender Bedeutung sind dabei:

- die Aufnahme des geschichtlich gewachsenen, prägenden Stadtbildes mit einer hohen Anzahl von Baudenkmälern und

- die aktive städtebauliche Neuordnung der Eingangssituation zur Altstadt (von der Konrad-Heilig-Straße/L 201 gesehen).

2. VORGABEN ZUR BEBAUUNGSPLANUNG

2.1 Denkmalschutz

Aufgrund des hohen kulturellen Denkmalschutzwertes der Altstadt von Pfullendorf wurden die Grundsätze der Baustruktur und Außengestaltung in dieser sensiblen Situation vorweg mit dem Landesamt für Denkmalschutz, Außenstelle Tübingen abgeklärt.

2.1 Verkehr

Die äußere verkehrliche Anbindung der geplanten Hotelerweiterung im städtischen Verkehrsnetz entspricht den Vorstellungen der derzeit entstehenden Verkehrskonzeption, die die Stadt Pfullendorf unter besonderer Berücksichtigung der Verkehrsführung und Parkierungsplanung in der Altstadt als Auftrag vergeben hat.

3. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNG

3.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Die Änderung umfaßt das Grundstück Nr. 340/1 sowie die Teile der Flurstücke Nr. 290/1 (Heiligenbergerstraße) und Nr. 339 (Roter Bühl), die als Gehwege auszubauen sind und teilweise mit einer Baulast (siehe Pkt.3.3) belegt werden.

3.2 Art der baulichen Nutzung

In Übereinstimmung mit dem bisherigen Bebauungsplan bleibt die Festsetzung "Besonderes Wohngebiet" (WB) bestehen. Die ausschließliche Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, von Schank- und Speisewirtschaften begründet sich in der Gültigkeit dieser Festsetzung für dieses eine Grundstück im Rahmen der Bebauungsplanänderung. Der Ausschluß der ausnahmsweise zulässigen Nutzung, wie z.B. Tankstellen, Vergnügungsstätten basiert auf deren städtebaulichen Unverträglichkeit mit der Altstadt-Eingangssituation.

Damit wird in der zusammenfassenden Betrachtung mit dem übrigen Bebauungsplan "Roßmarktgasse" eine Differenzierung der Art der baulichen Nutzung angestrebt, die im Einklang mit der Zweckbestimmung "WB" steht.

Die Nebenanlagen sollen aus stadtökologischen Gründen durch die Festsetzung auf ein Mindestmaß reduziert werden, da durch die hohe Bebauungsdichte bei gleichzeitig umfangreicher Ausweisung von Stellplätzen der nicht versiegelte Anteil der Grundstücksfläche bei ca. 7 % liegt! Neben Stellplätzen (siehe 3.4) sind daher auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur dann grundstücksbezogene Ver- und Entsorgungsanlagen zulässig, wenn sie dem neuesten Stand der Technik - hier Minimaldimensionierung - entsprechen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Vergleich zum gültigen Bebauungsplan, der Nutzungskennziffern von GRZ = 0,6 GFZ = 1,6 und eine Zahl von maximal vier Vollgeschossen zuläßt, geht die Änderung teilweise darüber hinaus: während die angegebene Grundflächenzahl als Obergrenze einer Ausnutzung im "WB" beihalten wird, erreicht die Geschoßflächenzahl mit 2,2 bzw. 2,3 Werte, die über denen des geltenden Bebaungsplanes liegen. Zur Begründung wird auf die in der Altstadt anzutreffende, extrem hohe, weil bis zu 100 % flächenbeanspruchende Bebauung verwiesen, die mit deutlich höheren Kennziffern (z.B. GRZ = 1,0, GFZ = 3,0) als die vorliegende Änderung charakterisiert und so auch z.T. im übrigen Bebauungsplan "Roßmarktgasse" festgesetzt ist. Die Zahl der Vollgeschosse stimmt ebenfalls grundsätzlich mit dem gültigen Bebauungsplan überein. Dies betrifft die der Heiligenbergerstraße zugewandte Geschoßhöhe. Das zur Konrad-Heilig-Straße stark abfallende Gelände läßt im rückwärtigen Bereich, d.h. in Richtung Südwest bzw. Richtung Konrad-Heilig-Straße bei gleicher Firsthöhe eine höhere Geschoßzahl entstehen. Eine derartige bauliche Höhenentwicklung (vier Vollgeschosse und zwei Dachgeschosse) ist für Pfullendorf durchaus typisch, bedingt durch die Hanglagentopografie (z.B. Rathaus, Franziskanerkloster). Die Anrechnung der Tiefgarage als Vollgeschoß entfällt, da über 2/3 dieses Geschosses unterirdisch liegen.

In der Bauweise erfolgt keine Veränderung gegenüber der bisherigen Festsetzung.

Das Baufenster wurde einerseits mit der zwingend anbaubaren Baulinie jeweils zum öffentlichen Straßenraum hin sowie zur unteren Stellplatzanlage aufgrund der Altstadt-Eingangssituation festgelegt. Andererseits kam im rückwärtigen Bereich die Baugrenze zur Anwendung aufgrund der dort öffentlich weniger relevanten Gestaltanforderung. Eine Staffelung dieses Instrumentes trifft z.T. geschoßweise unterschiedliche Festsetzung: dies bezieht sich bei der Baugrenze auf den alten Bestand im Südwesten bzw. im rückwärtigen Teil der baulichen Anlage; bezogen auf die Erweiterung dient diese geschoßweise Differenzierung für die Baulinie, die in einem 15 m breitem Abschnitt entlang der Straße Roter Bühl um 1,0 m vorspringt ab dem 1. Untergeschoß aufwärts für alle Geschosse. Während im Bestand die unterschiedliche Baugrenzenfestsetzung eine Einhaltung der derzeitigen GFZ begründet und eine weitere Überschreitung und damit höhere Verdichtung vermeiden hilft, entspricht die differenzierte Baulinienfestsetzung im Erweiterungsteil städtebaulichen Gründen: damit soll der Gebäudekomplex entlang der Straße Roter Bühl sowohl höhen- als auch fassadenbezogen strukturiert bzw. gegliedert werden.

Der durch Baulinien vorgegebene Vorsprung ist über eine Baulast öffentlich-rechtlich zu sichern.

Die Firstrichtung gibt die Stellung des Baukörpers an. Die im Verlauf des Vorverfahrens gefundene Lösung in Form eines Winkels entlang der Heiligenbergerstraße und der Straße Roter Bühl entspricht der städtebaulich insgesamt geeignetsten Lösung. Insbesondere im Vergleich zu einer ausschließlich parallel der Heiligenbergerstraße orientierten Lösung kann mit der jetzt vorgesehenen Bebauung auch die Neuordnung der Eingangssituation zur Altstadt im Bereich der Straße Roter Bühl/Konrad-Heilig-Straße als erheblich verbessert angesehen werden. Die Lösung macht eine intensivierte Bearbeitung des "Gelenks" zwischen Altbestand und Erweiterung hinsichtlich Belichtung und Belüftung erforderlich.

Die Festlegung der Höhen der baulichen Anlagen erfolgt über die Firsthöhen-Festsetzung im Bezug zur Oberkante des Gehweges. Im Zusammenhang mit der vorgeschriebenen Dachneigung lassen sich daraus gestalterische Anforderungen an den Baukörper - abgeleitet aus der Umgebung - verwirklichen. Um dies nachvollziehbar darzustellen ist auch die Zahl der Geschosse angegeben in Vollgeschoß und ausbaubarem Dachgeschoß.

3.4 Verkehr

Die Zu- und Ausfahrt zur unteren Stellplatzanlage und zur Tiefgarage erfolgt gemeinsam von der Straße Roter Bühl. Entsprechend der Verkehrskonzeption ist die Ausfahrt nur in Richtung Konrad-Heilig-Straße möglich. Diese Parkierung liegt in Form einer mindestens 12 Stellplätze aufweisenden Tiefgarage und als ebenerdige Stellplatzanlage vor. Die Festsetzung des Gehweges dient zur Absicherung/Verkehrssicherheit des sich zukünftig verstärkenden Fußgängeraufkommens insbesondere im Bereich um das Hotel, aber auch darüber hinaus. Neben einigen weiteren Stellplätzen an der Heiligenbergerstraße wird insbesondere der Eingangsbereich des neu entworfenen Hotelzugangs mit einer Hotelzufahrt gestaltet und aufgewertet.

3.5 Grünordnungsplanung

Die intensive Bebauung des Grundstücks mit einer Versiegelung von ca. 93 % wird zu nachhaltigen Auswirkungen im Bereich der geplanten Hotelerweiterung und seiner direkten Umgebung führen. Aus städtebaulichen, stadtökologischen und nachbarschützenden Gesichtspunkten leiten sich daher entgegenwirkende, grünordnerische Maßnahmen ab:

1. Der nicht überbaubare Teil der Tiefgarage sowie der Gelenkabschnitt zwischen Altbestand und Erweiterung (Decke über Erdgeschoß) sind jeweils mit einer intensiven Dachbegrünung (Substrataufbringung mindestens 50 cm) zu versehen.

2. Zur Heiligenbergerstraße sind zur Akzentuierung des Hoteleingangs kleinkronige Bäume beiderseits des Eingangs sowie an den weiteren, in der zeichnerischen Festsetzung dargestellten Stellen, vorzusehen.

3. Eine Fassadenbegrünung ist entsprechend den textlichen Festsetzungen vorzunehmen. Sie sollte als Empfehlung auf die rückwärtigen Bereiche des Hotels über die gesamte Höhe der Fassade ausgedehnt werden, um neben den stadtökologischen Wohlfahrtswirkungen auch eine Steigerung des Wohlbefindens der im Hotel wohnenden Gäste zu ermöglichen.

4. Drei großkronige, heimische Laubbäume an den Stellen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen dienen:

   - zur optischen Abstufung der hochaufragenden Südansicht des Hotels zur Altstadt-Torsituation hin (Blick von der Konrad-Heilig-Straße her) sowie

   - zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas im Hotelbereich und seiner direkten Umgebung.

   Da es sich um eine grenznahe Pflanzung handelt wurde bereits das Einverständnis des nachbarlichen Eigentümers von Flurstück Nr. 340/4 eingeholt.

   Ein weiterer großkroniger, heimischer Laubbaum bildet an der Ecke Straße Roter Bühl/Heiligenbergerstraße einen wichtigen Markierungspunkt einerseits als Hinweis auf das Hotel, andererseits als Aufwertung der sonst rein baulich bestimmten Sichtachse in der Heiligenbergerstraße.

5. Berankte Pergolen beschatten die Einzelstellplätze der unteren Stellplatzanlage und verringern somit - kleinklimatisch wirksam - eine erhöhte Aufheizung dieser versiegelten Flächen.

6. Auf der Grundstücksfläche zum nachbarlichen Grundstück Nr. 340/3 wird der ökologisch höheren Wertigkeit heimischer Sträucher Vorrang gegeben bei der Pflanzung vor einer im Eingangsbereich möglichen Zusammenstellung verschiedenster Pflanzenzuchtformen als Ausdruck repräsentativer Gartenbaukunst. Die Pflanzabstände zur Grenze sind entsprechend den nachbarrechtlichen Bestimmungen zu wählen.

3.6 Baugestaltung

Mit der Festsetzung zur weiteren baulichen Gestaltung - Dachneigung 48°, Ausbildung als Satteldach, Dacheindeckung mit Biberschwanz in braunroter Farbe (Spielraum vorhanden!), Fassadengestaltung, Außentreppen sowie zur Außenwerbung - werden die Gesichtspunkte einer im Entwurf vorhandenen Gestaltungssatzung aufgegriffen. Zum voraussichtlichen Geltungsbereich dieser Satzung gehört im wesentlichen der Altstadtbereich der Stadt Pfullendorf und damit auch das Flurstück für das vorliegende Baugesuch Hotel "Adler".

Dadurch finden die typischen Gestaltelemente und Materialien Anwendung in der Neubebauung/Erweiterung des Hotels "Adler", das sich damit in die historische Bebauung einfügen soll.

Weiterhin wird der vorhandene Abschnitt der Stadtmauer innerhalb des Planungsgebietes in den Bebauungsplan nachrichtlich als Kulturdenkmal übernommen. Oberstes denkmalpflegerisches Ziel ist die Erhaltung des vorhandenen Stadtmauerrestes in seiner Originalsubstanz, nicht jedoch deren Rekonstruktion.