

Stadt **Pfullingen**



Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Große Heerstraße 33“

Gemarkung Pfullingen

Inhalt

1. Anlass und Zweck der Planung
2. Lage und Geltungsbereich
3. Planerische Rahmenbedingungen
4. Planungskonzeption
5. Örtliche Bauvorschriften
6. Belange des Umweltschutzes
7. Planverwirklichung
8. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten
9. Gutachten

1. Anlass und Zweck der Planung

1.1 Allgemein

Nach § 12 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines von ihm vorgelegten und mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Voraussetzung (auch) für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist zunächst die (allgemeine) städtebaurechtliche Erforderlichkeit des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan aber die Zulassung des Vorhabens mit dem Vorhabenträger im Durchführungsvertrag einzugehenden Verpflichtungen in Zusammenhang und in ein wechselseitiges Abhängigkeitsverhältnis bringt, ist zusätzlich – auch wenn das Gesetz dies nicht ausdrücklich sagt – Voraussetzung dafür, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden kann, dass das Vorhaben nach derzeit – zuvor – bestehenden bauplanungsrechtlichen Rechtslage nicht zulässig ist.

1.2 Planungsbedürftiges Vorhaben

Um das geplante Vorhaben „Wohnen im Herzen von Pfullingen“ realisieren zu können ist es notwendig einen Bebauungsplan aufzustellen, da im Rahmen des genehmigten Baulinienplans „Bad-, Große und Kleine Heer-, Kirchstraße und Laiblingsplatz“, der am 21. Mai 1926 vom Oberamt Reutlingen genehmigt wurde, das geplante Vorhaben derzeit nicht zulässig ist.

Das Wohn- und Geschäftshaus entlang der Großen Heerstraße ist 4-geschossig geplant mit einem 5-geschossigen Kopfbau, ausgebildet als Staffeldachgeschoss. Im Erdgeschoss sind Gewerbeflächen geplant und darüber liegend Wohnungen.

Die östlich angrenzenden Mehrfamilien-Wohnhäuser werden 3-geschossig mit Staffeldachgeschoss ausgeführt. Zwischen den beiden Gebäuden wird ein 2-geschossiger Flachdachkörper eingeschoben, um eine entsprechende Zensur zu erzielen.

Durch die Anordnung der beiden Gebäudekörper auf der Nordseite und auf der Westseite parallel zur Großen Heerstraße entsteht ein großzügiger Gartenbereich mit darunterliegender Tiefgarage.

1.3 Handlungsprogramm WOHNEN

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird das „Pfullinger Modell der kommunalen Baulandentwicklung und sozialgerechten Bodennutzung“ zur Anwendung kommen. Mit dem „Pfullinger Modell der kommunalen Baulandentwicklung und sozialgerechten Bodennutzung“ soll u. a. die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie die Miete angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung gestärkt werden, sozialgebundener Mietwohnraum geschaffen werden und Haushalte mit geringem Einkommen bei der Wohnraumversorgung gefördert werden.

Süden durch die angrenzende Bebauung und im Westen durch die Große Heerstraße begrenzt (maßgebend ist der zeichnerische Teil zum Bebauungsplan).

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von rund 0,28 ha.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet war mit dem Bestandsgebäude Große Heerstraße 33 bebaut, das inzwischen abgebrochen wurde.

3.2 Bestehendes Planungsrecht

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Große Heerstraße 33“ als gemischte Baufläche dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelt. Der FNP muss nicht in einem gesonderten Verfahren geändert werden, beziehungsweise gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 2 im Wege der Berichtigung angepasst werden.



Abbildung 2 – Flächennutzungsplan (August 2014)

Für das Baugrundstück liegt der am 21. Mai 1926 vom Oberamt Reutlingen genehmigte, Baulinienplan „Bad-, Große und Kleine Heer-, Kirchstraße und Laiblingsplatz“ vor.



Abbildung 3 – Baulinienplan (Mai 1926)

3.3 Denkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine Denkmale bekannt. Da eine Teilfläche des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sich innerhalb einer archäologischen Denkmal-Prüffläche befindet, können bei Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden. Gemäß § 20 DSchG sind dahingehend Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Auf die textlichen Festsetzungen, Ziffer 4. Hinweise, Archäologische Denkmalpflege wird verwiesen.

3.4 Altlasten

Teilweise sind im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes altlastenverdächtige Flächen gekennzeichnet.

Die vorliegende Fläche wurde im Zuge der Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Jahr 1994 erstmals erfasst und im Rahmen der 1. Nacherhebung im Jahr 2005 überprüft. Die Fläche wurde in der Ersterhebung als Histe-Fall bearbeitet und bei der anschließenden Vorklassifizierung auf BN 0 mit dem Handlungsbedarf "B" eingestuft.

Es handelte sich um den ehemaligen Schmiedebetrieb Paul Schrade, der sich ab den 50'er Jahren auf den Fahrzeugbau und Bremsendienst verlagerte.

Eine Beeinträchtigung eines Wirkungspfades ist nicht zu erkennen. Es ergaben sich keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast entsprechend § 3 Absatz 1 der BBodschV.

Im Rahmen der Nacherhebung wurde die Fläche auf BN 1 mit "B" (Entsorgung) eingestuft.

Vor Baubeginn muss mit der zuständigen Fachbehörde beim Landratsamt Reutlingen das weitere Vorgehen abgestimmt werden. Auf die textlichen Festsetzungen, Ziffer 3. Kennzeichnungen, Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind wird verwiesen.

4. Planungskonzeption

4.1 Städtebauliches Konzept

Die Firma IVC Mayer GmbH beabsichtigt auf den Flurstücken 845/1, 844, 840, 839, 838, 836, 835, Große Heerstraße 29-33, 72793 Pfullingen ein Wohn- und Geschäftshaus sowie ein Mehrfamilien-Wohnhaus zu erstellen.

Das Wohn- und Geschäftshaus entlang der Großen Heerstraße ist 4-geschossig geplant mit einem 5-geschossigen Kopfbau, ausgebildet als Staffeldachgeschoss, Nichtvollgeschoss. Im Erdgeschoss sind Gewerbeflächen geplant und darüber liegend Wohnungen. Bei diesen Wohnungen soll auch die geforderte Sozialquote der Stadt Pfullingen realisiert werden.

Die östlich angrenzenden Mehrfamilien-Wohnhäuser werden 3-geschossig mit Staffeldachgeschoss ausgeführt. Zwischen den beiden Gebäuden wird ein 2-geschossiger Flachdachkörper eingeschoben, um eine entsprechende Zensur zu erzielen.

Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über die Verlängerung der Badstraße, Flurstück 826/1 zwischen den Gebäuden Wohn- und Geschäftshaus und Mehrfamilien-Wohnhaus. Die Zufahrt erfolgt direkt über einen oberirdischen Garagenbaukörper, so dass eine Abfahrt als eine typische Tiefgaragenabfahrt, nicht erkennbar ist.

Städtebaulich fügt sich das Ensemble in Verbindung mit dem nordöstlich liegenden Mehrfamilien-Wohnhaus mit Flachdach sowie dem nördlich an der Großen Heerstraße liegenden Alten- und Pflegeheim in Flachdachbauweise sehr gut ein.

Durch die Anordnung der beiden Gebäudekörper auf der Nordseite und auf der Westseite parallel zur Großen Heerstraße entsteht ein großzügiger Gartenbereich mit darunterliegender Tiefgarage, welche intensiv begrünt wird (Überdeckung ca. 50 cm). Der Randbereich auf der Süd- und Ostseite wird mit Bäumen eingefasst werden. Hier ist genügend Unterboden vorhanden.

Eine Befahrung des Grundstückes vor dem Wohn- und Geschäftshaus entlang der Großen Heerstraße ist nur sehr schwierig realisierbar. Von einer direkten Befahrung wird daher abgesehen. Aufgrund der dadurch fehlenden Parkierungsmöglichkeit, insbesondere für die Gewerbeeinheiten, können nur noch zwei Stellplätze auf der Nordseite realisiert werden.

Geplant sind die Mehrfamilien-Wohnhäuser als massive, verputzte Baukörper mit einem zurückgestaffelten Dachgeschoss. Dies wird sowohl in der Farbe als auch in der Materialität von der Putzfassade abgesetzt.

Die Balkone sind alle direkt nach Süden orientiert.

Das Wohn- und Geschäftshaus entlang der Großen Heerstraße ist ebenfalls als Gebäude mit verputzter Fassade geplant. Die Balkone sind nicht wie beim Mehrfamilien-Wohnhaus überstehend, sondern werden als Loggien geplant, so dass eine relativ ruhige städtebaulich hochwertige Situation entsteht. Das Erdgeschoss dieses Gebäudes wird sowohl in Material und Farbe leicht zurückversetzt als Sockelgeschoss ausgeführt.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Es handelt sich um einen neuen Baugebietstyp innerhalb der gemischten Bauflächen. Unterschieden werden zwei Gruppen von Hauptnutzungen: Wohnen sowie nicht wesentlich störendes Gewerbe, ergänzt durch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die ebenfalls die Wohnnutzung nicht wesentlich stören dürfen.

Im geplanten Neubau entlang der Großen Heerstraße ist eine Mischnutzung vorgesehen. Das Wohn- und Geschäftshaus entlang der Großen Heerstraße ist 4-geschossig geplant mit einem 5-geschossigen Kopfbau, ausgebildet als Staffeldachgeschoss. Im Erdgeschoss sind Gewerbeflächen geplant und darüber liegend Wohnungen.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Nutzungsmöglichkeiten nach § 6a BauNVO durch den Durchführungsvertrag eingeschränkt. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO dürfen, auch wenn eine Geschossflächenzahl oder Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, die Obergrenze Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 nicht überschritten werden.

Eine Unterbauung von Teilen des Baugrundstücks ist zulässig und zur Unterbringung des Stellplatzbedarfs notwendig.

In Lage und Größe wird das Urbane Gebiet samt Baufenster dem vorliegenden Gebäudeentwurf angepasst. Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden durch Festlegung von maximal zulässigen Gebäudehöhen und der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse entsprechend dem vorliegenden Gebäudeentwurf festgelegt.

Entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur und der gewünschten städtebaulichen Entwicklung wird eine abweichende Bauweise, die durch das Baufenster näher bestimmt wird, festgesetzt.

Im Rahmen der Festsetzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

4.3 Erschließung (Verkehr, Parkierung, Ver- und Entsorgung)

Das Plangebiet liegt direkt an der Großen Heerstraße. Die Zufahrtsmöglichkeiten und verkehrliche Erschließung des Plangebiets werden über die Große Heerstraße sichergestellt. Der Gebäudeentwurf sieht eine Tiefgarage mit 37 Stellplätzen vor. Die Fahrradstellplätze werden über die Tiefgaragen-/Ein- und Ausfahrt angedient.

4.4 Gestaltung der Freiflächen

Da die Flächen und das Umfeld des Gebäudeentwurfs einer differenzierten Nutzung unterliegen wurde im Rahmen des Vorhabens ein Lageplan erarbeitet. Im Rahmen dieser Konzeption wurden die begrünten oder gering befestigten Teilflächen, die Dachbegrünung sowie die Bepflanzung größtenteils definiert.

Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebaubaren Grundstücke werden landschaftsgärtnerisch gestaltet und dauerhaft unterhalten. Die Tiefgarage wird 50 cm erdbedeckt ausgeführt und intensiv begrünt.

5. Örtliche Bauvorschriften

5.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die örtlichen Bauvorschriften wurden auf Basis des vorliegenden Gebäudeentwurfs entwickelt. Als Dachform sind gemäß dem zugrundeliegenden Gebäudeentwurf Flachdächer zulässig.

Flachdächer sind flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen. Um eine dauerhaften Vegetation von niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu gewährleisten, muss die Substratstärke mindestens 12 cm betragen. Diese Festsetzung dient der Rückhaltung / Pufferung des anfallenden Regenwassers, der Verbesserung des lokalen Kleinklimas und soll der Versiegelung des Grundstücks entgegenwirken.

5.2 Anforderungen an Werbeanlagen

Zur Sicherung der gestalterischen Qualität der Gebäude werden Werbeanlagen im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Art, Umfang und Lage begrenzt. Fremdwerbung wird nicht zugelassen. Werbeanlagen werden begrenzt auf das Erdgeschoss bis zur Brüstungszone des 1. Obergeschosses. Sie müssen sich der Fassade unterordnen und dürfen wesentliche Architekturelemente nicht überlagern.

5.3 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung

Zur Sicherung der gestalterischen Qualität wird das Aufstellen von Müllbehältern beschränkt. Bewegliche Abfallbehälter dürfen außerhalb der Gebäude nur aufgestellt werden, wenn sie der allgemeinen Sicht entzogen sind und ihr Standort keinerlei Belästigungen mit sich bringt.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Tiere, Pflanzen

Die nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB erforderliche Betrachtung der Belange des Umweltschutzes erfolgt im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse, die vom Büro Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen, erarbeitet wurde und der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

6.2 Luft, Klima

Die Betrachtung der Belange des Klimas erfolgt im Rahmen einer Einschätzung der klimatischen Auswirkungen des Vorhabens, die vom Büro Matthias Rau Wind.Wasser.Umwelt, Heilbronn, erarbeitet wurde und der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

7. Planverwirklichung

7.1 Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von rund 0,28 ha.

Urbanes Gebiet	0,28 ha
----------------	---------

7.2 Durchführungsvertrag

Wie von § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB vorgesehen, muss ein Durchführungsvertrag abgeschlossen sein, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) beschlossen wird.

8. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Das Vorhaben wurde aus der ursprünglichen Planung weiterentwickelt. Der vorliegende Gebäudeentwurf ist das Ergebnis einer Planungs- und Optimierungsphase unter Begleitung einer politisch und fachlich besetzten Wertungskommission (Gestaltungsbeirat). Die entstehenden architektonischen und räumlichen Qualitäten gehen nochmal weit über den ursprünglichen Gebäudeentwurf hinaus und sollen mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren nun umgesetzt werden.

9. Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Große Heerstraße 33“ wurden folgende Gutachten erarbeitet:

- Ingenieurbüro Matthias Rau Wind.Wasser.Umwelt (05.03.2021), Heilbronn: Stellungnahme zur Einschätzung der klimatischen Auswirkungen des Bauvorhabens „Große Heerstraße 33“ in Pfullingen
- Pustal Landschaftsökologie und Planung (25.02.2021), Pfullingen: Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse zum Bauvorhaben „Große Heerstraße 33“ in Pfullingen

Aufgestellt: Pfullingen, den 4. Mai 2021

Fachbereich 4 – Stadtplanung

Ausgefertigt: Pfullingen, den ...

Martin Fink

stv. Bürgermeister