

Stadt Pfullendorf

Bebauungsplan "Industriegebiet Mengener Straße, 1. Änderung"

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Die Begründung in dieser Fassung (Blätter 1 -11) lag sowohl dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan als auch dem Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zugrunde.

Pfullendorf, den

.....
Bürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Allgemein**
- 2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**
 - 2.1 Abgrenzung
 - 2.2 Beschreibung
- 3. Örtliche Planungen**
 - 3.1 Flächennutzungsplan
 - 3.2 angrenzende Bebauungspläne
- 4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**
- 5. Planinhalt und Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 5.4 nicht überbaubare Flächen
 - 5.5 Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 5.6 Schadloze Versickerung
 - 5.7 Abfälle
 - 5.8 Archäologische Fundstellen
 - 5.9 Insektenschonende Straßenbeleuchtung
- 6. Örtliche Bauvorschriften**
 - 6.1 Maßnahmen zur Wahrung des Ortsbilds
 - 6.2 Abfallvermeidung
 - 6.3 Überschüssiges Bodenmaterial
 - 6.4 Versickerung von Oberflächenwasser
- 7. Energieeffizientes Bauen im Planbereich**
- 8. Flächenverteilung**
- 9. Maßnahmen zur Verwirklichung**
 - 9.1 Bodenordnung
 - 9.2 Erschließung
- 10. Immissionen**
- 11. Wesentliche Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen**

Begründung zum Bebauungsplan
"Industriegebiet Mengener Straße,
1. Änderung"
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Allgemein

Die Stadt Pfullendorf liegt im Landkreis Sigmaringen zwischen Sigmaringen und Überlingen und hat ca. 13.000 Einwohner.

Das Industriegebiet „Mengener Straße“ befindet sich im Norden der Stadt Pfullendorf an der L 268. Die Fläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der „Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Pfullendorf, Herdwangen-Schönach, Ilmensee und Wald“ vom 15.11.2017 als gewerbliche Baufläche enthalten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industriegebiet Mengener Straße, 1. Änderung“ umfasst den gesamten Bereich des bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplans „Industriegebiet Mengener Straße“ aus dem Jahr 2010. Der Geltungsbereich ist noch nicht vollständig bebaut. Neben der Nutzung im Gesamtgebiet (Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen) soll die bisherige Planung der Erschließungsstraße und die Grundstückszuteilung im Südwesten auf einer Fläche von ca. 2,5 ha geändert werden. Das Bebauungsplanänderungsverfahren wird nach § 13 BauGB durchgeführt, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Abgrenzung

Der geplante Bebauungsplan "Industriegebiet Mengener Straße" liegt im Norden von der Stadt Pfullendorf westlich der L 268.

2.2 Beschreibung

Das Plangebiet hat eine Ausdehnung von ca. 350 m in Nord-Süd-Richtung, eine Ausdehnung von ca. 500 m in West-Ost-Richtung mit einer Fläche von ca. 16,3 ha.

Der überplante Bereich umfasst eine bereits bebaute Gewerbefläche von ca. 14 ha. Die restliche Fläche von ca. 2,3 ha soll in kleinere Grundstücke aufgeteilt werden, wofür eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich wird.

3. Örtliche Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Die Fläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der „Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Pfullendorf, Herdwangen-Schönach, Ilmensee und Wald“ (Fortschreibung 2025) vom 15.11.2017 als gewerbliche Baufläche enthalten.

3.2 Angrenzende Bebauungspläne

Sind nicht vorhanden.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der weitgehend bebaute Bebauungsplan dient der Ansiedlung von Unternehmen zum Ausbau des Wirtschaftsstandortes Pfullendorf. Dabei wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Industriegebiet Mengener Straße“ den örtlichen Gegebenheiten und Bedürfnissen angepasst.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist es, den bereits ansässigen und den auf den Restflächen ansiedlungswilligen Unternehmen in Pfullendorf Industrieflächen mit verkehrsgünstiger Lage in einem naturschutzfachlich restriktionsarmen Gebiet nahe Pfullendorf anzubieten.

Die Flächen für Pflanzgebote entlang der L 268 und der Erschließungsstraßen dienen zur Einbindung des Gebiets in die Landschaft.

Die dem Wald vorgelagerten unbebaubaren Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dienen als Abstands- und Pufferfläche zum Wald und als Äsungsfläche für das Wild.

Die Flächen für Versickerungsbecken dienen der Entsorgung des Oberflächenwassers aus dem überbauten Flächen im Industriegebiet.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die planungsrechtlichen Festsetzungen zu treffen, ergänzend werden örtliche Bauvorschriften erlassen. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung und die Überbauung des Gebietes.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich ist bereits ein Industriegebiet (GI) festgelegt. Ortsansässigen Unternehmen ist eine Ansiedlung ohne Restriktionen zu ermöglichen.

Der Regionalplan sieht das Baugebiet „Mengener Straße“ der Stadt Pfullendorf als Schwerpunktgebiet (Zielvorgabe) für Industrie- und Gewerbeansiedlungen vor (s. Ziff. 2.6.1 Abs. 2 des Textteils des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben). Die Stadt Pfullendorf verfolgt mit der Festsetzung als Industriegebiet das Ziel, den Gewerbestandort in der Mengener Straße langfristig für eine intensive gewerbliche und industrielle Entwicklung in Pfullendorf zu sichern und somit den Zielvorgaben des Regionalplans nachzukommen.

Es sollen immissionsträchtige Gewerbe- und Industriebetriebe die Möglichkeit zur Ansiedlung in dem Gebiet haben. Insbesondere der vorhandene Lärm ausstoßende Reifen-Recyclingbetrieb lässt sich nur schwer mit weiteren Betriebsleiterwohnungen im Industriegebiet vereinbaren, weshalb ein Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen erfolgen soll.

Eine Verletzung des § 1 (3) BauGB liegt durch diesen Ausschluss nicht vor. Die Zulässigkeit des betrieblichen Wohnens in Industriegebieten stellt nach § 9 (3) Ziff. 1 BauNVO keinen Regelfall dar, vielmehr ist diese Nutzung nur ausnahmsweise zulässig und bedarf stets einer Prüfung des Einzelfalls.

Es sind bereits Erweiterungsabsichten des vor Ort schon bestehenden Reifen-Recyclingbetriebes bekannt, dessen Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden sollen. Es soll den immissionsträchtigen Gewerbe- und Industriebetrieben samt evtl. Neuansiedlungen ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

Für die bislang noch größere unbebaute Fläche südlich des Unternehmens, welches Förderbänder und Wasserstrahlschneider herstellt, ist eine kleinteilige Parzellierung vorgesehen, damit sich hier kleinere und mittlere Gewerbe- und Industriebetriebe ansiedeln können. Trotz dieser kleinteiligen Parzellierung soll der Charakter eines Industriegebietes bewahrt bleiben und durch die Änderung des Bebauungsplans unterstrichen werden, weshalb ein Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen erfolgt.

Die bereits vorhandenen Betriebe und die vorliegenden Interessenten benötigen kein Aufsichtspersonal. Trotzdem bezieht sich der Ausschluss nicht auf die bereits vorhandenen bzw. genehmigten Betriebsleiterwohnungen innerhalb des Industriegebietes, diese genießen Bestandsschutz.

Die Ansiedelung von Einzelhandelsgeschäften wird ausgeschlossen, weil der Regionalplan gemäß den beiden Plansätzen 2.6.1 Z (1) und (2) im Geltungsbereich ein Vorranggebiet für Industrie- und Gewerbeansiedlungen festgelegt hat. **Das Industriegebiet liegt in keiner städtebaulich integrierten Lage (700 m vom Stadtrand entfernt), weshalb der Ausschluss des Einzelhandels im Industriegebiet die Kernstadt in seiner Versorgungsfunktion vor Ansiedlung von Einzelhandel außerhalb und einer damit einhergehenden Abwanderung geschützt werden soll.**

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Ausweisung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Baumassenzahl (BMZ) bestehen klare Maßgaben für die sich ansiedelnden Betriebe.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die "abweichenden Bauweise" im Sinne der offenen Bauweise wurde gewählt, um Industriegebäude mit für die Produktion ausreichenden Maßen zu verwirklichen.

5.4 nicht überbaubare Flächen

Die ausgewiesenen Leitungsrechte dienen dem Schutz des Eigentums der Leitungsträger.

Sichtdreiecke dienen wartepflichtigen Fahrern dazu, die vorfahrtsberechtigten Kraftfahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer besser zu erkennen.

Der Anbauverbotsstreifen entlang der L 268 dient der Freihaltung für mögliche Straßenplanungen, die Auswirkungen auf die Umgebung haben.

5.5 Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die genannten Anpflanzungen dienen der Einbindung der Industrieflächen in das Landschaftsbild und der Verbesserung der landschaftsökologischen Struktur.

5.6 Schadlose Versickerung

Die Entwässerung über die vorhandenen Retentions- und Versickerungsbecken für das anfallende Oberflächenwasser der Gewerbeflächen, dient der Eindämmung von Wasserübertritten bei Starkregen.

Auf die Informationsbroschüre „Naturverträglicher Umgang mit Regenwasser“ des Landes Baden-Württemberg wird hingewiesen (<https://um.baden-wuerttemberg.de>).

5.7 Abfälle

Der Hinweis, dass anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden müssen, dient der Vermeidung unsachgemäßer Müllablagerungen.

5.8 Archäologische Fundstellen

Der Hinweis dient dem Schutz von bedeutsamen Befunden vor der Zerstörung bei Bauarbeiten.

5.9 Insektenschonende Straßenbeleuchtung

Um der dramatischen Abnahme der Insektenzahlen entgegen zu wirken, werden im Straßenbereich insektenschonende Beleuchtungen vorgesehen.

6. Örtliche Bauvorschriften

6.1 Für eine positive Gestaltung des Landschaftsbildes sind Maßgaben notwendig, welche in den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften angegeben sind. Dazu zählen Dachform, Trauf- und Firshöhen, Werbeanlagen und Automaten, Nutzung und Gestaltung von unbebauten Flächen und Einfriedungen.

6.2 Im Hinblick auf das Abfallvermeidungsgebot enthalten die örtlichen Bauvorschriften Angaben zum Umgang mit Aushubmaterial auf den Grundstücken.

6.3 Möglichkeiten für die Versickerung von Oberflächenwässern auf den Baugrundstücken werden beschrieben.

6.4 Als Ergebnis der Bodenuntersuchungen kann das anfallende Niederschlagswasser auf den Gewerbegrundstücken nicht dezentral versickert werden. Daher sind zur ausreichenden Niederschlagswasserversickerung zwei zentrale öffentliche Retentions- und Versickerungsbecken bereits errichtet.

7. Energieeffizientes Bauen im Planbereich

Bei der Planung des Gewerbegebietes wurde darauf geachtet, dass zur Einhaltung politischer Klimaschutzziele energieeffiziente Gebäude errichtet, sowie regenerierbare Energien genutzt werden können.

Der Bebauungsplan bietet Möglichkeiten zur Realisierung folgender klimaschonender Bauweisen und Planungen:

- a. die Firstrichtung ist nicht festgesetzt, damit die optimale Ausrichtung der Fassade nach Süden gewährleistet ist

- b. die Dachneigung ist nicht festgelegt, somit sind Solarmodule auf Dächern von gewerblichen und Industriebauten immer möglich
- c. beim Dachüberstand gibt es keine Einschränkungen, damit die Verschattung der Fassade im Sommer und die Besonnung im Winter möglich ist.

Der Einsatz einer Nahwärmeversorgung wurde durch die Regionalnetze Linzgau untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Einsatz einer Nahwärmeversorgung gegenüber einer Versorgung mit Einzelheizungen nicht wirtschaftlich darzustellen ist. Der Wärmeverlust in den Leitungen würde ca. 40 % des gesamten Wärmebedarfs betragen. Der Einsatz einer Nahwärmeversorgung erfolgt somit nicht.

8. Flächenverteilung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 16,3 ha mit folgender Unterteilung:

• Industriegebiet (GI)	ca.	15,0 ha	=	92,0 %
• Verkehrsflächen	ca.	1,3 ha	=	8,0 %
		<hr/>		
	ca.	16,3 ha	=	100 %

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Bodenordnung

Die Flächen des Industriegebiets befinden sich im Eigentum der Stadt Pfullendorf.

9.2 Erschließung

Im Zuge der Erschließung wird die vorhandene Erschließungsstraße von der L 268 aus verlängert.

Das anfallende Straßenwasser wird in die Versickerungsbecken geleitet. Das anfallende Dachflächenwasser soll auf den betreffenden Grundstücken einer Versickerung zugeführt werden. Ein Notüberlauf als Drosselabfluss kann vorgesehen werden.

Die Fachplanungen für die Ver- und Entsorgung (Abwasserwasserleitung) des Gebiets sind aufgestellt.

10. Immissionen

Das geplante Gewerbegebiet liegt ca. 500 m von der nächsten Wohnbebauung in Pfullendorf entfernt. Der Verkehr wird über die L 268 und die Umgehungsstraße abgewickelt, so dass das Stadtzentrum vom gewerblichen Verkehr nicht tangiert wird.

11. Wesentliche Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungsplan regelt die absehbaren Erfordernisse für die Umsetzung der unter Ziffer 4 genannten Ziele.

Durch die Aufstellung und Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in der weiteren Umgebung des Baugebietes wohnenden und arbeitenden Menschen.

Von den geplanten Industriegebietsflächen ist mit Immissionen zu rechnen. Die Abstände zur vorhandenen Wohnbebauung von der Stadt Pfullendorf sind als ausreichend zu erachten.

Wesentliche Auswirkungen auf Natur und Umwelt sind nicht zu erwarten. Die Wirkungen der geänderten Planung auf die Schutzgüter wurden geprüft und in einem Umweltsteckbrief dokumentiert. Ergänzend dazu wurde ein artenschutzrechtlicher Relevanzcheck durchgeführt. Demzufolge sind Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

Umweltanforderungen sind bei den Einzelbauvorhaben und -nutzungen ergänzend zu prüfen.

Aufgestellt: 88348 Bad Saulgau, den 22.08.2022

Ingenieurbüro Karcher GmbH
Poststraße 10
88348 Bad Saulgau
Tel.: 07581 / 537333
E-Mail: info@ingenieurbuero-karcher.de