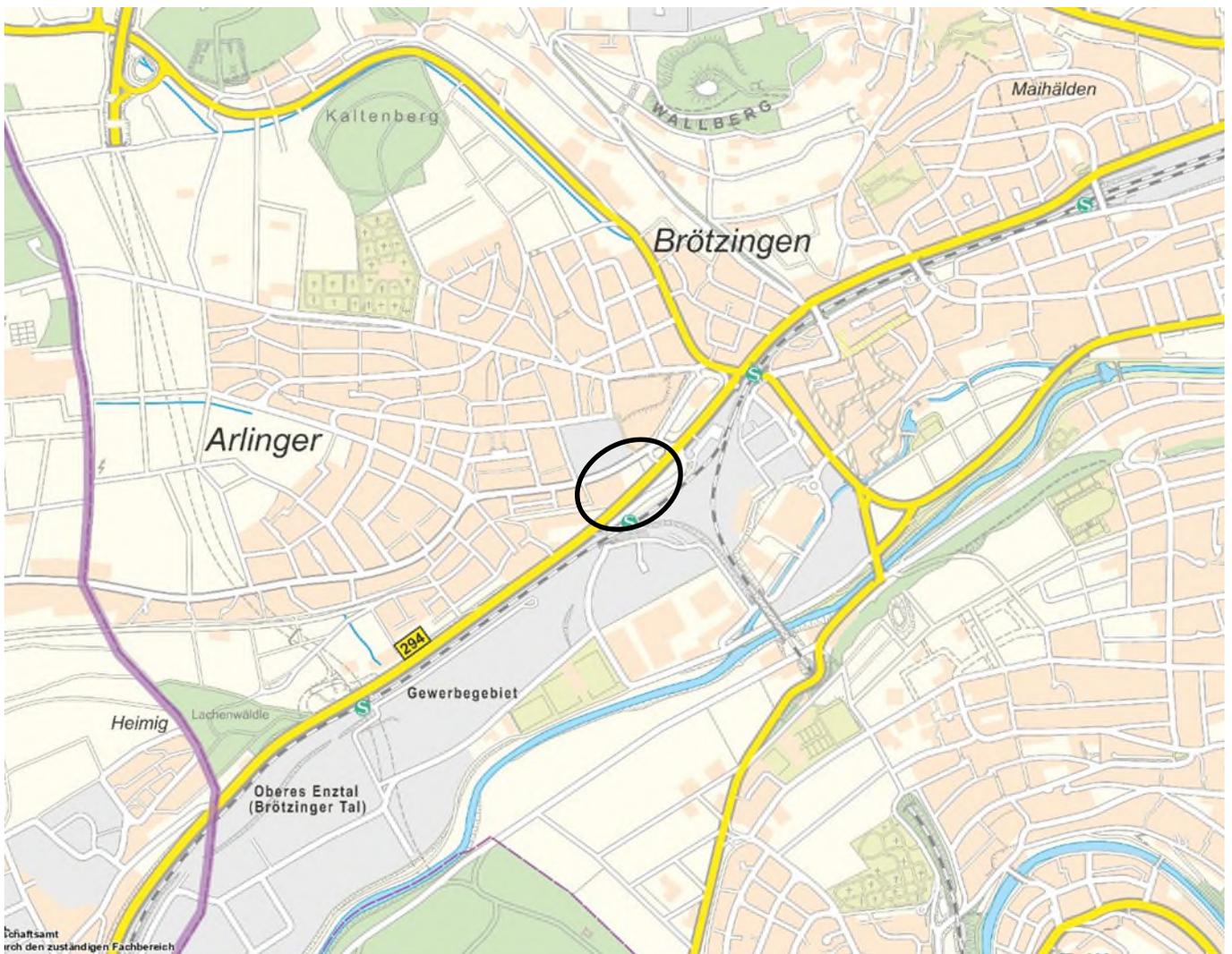


Bebauungsplan „Arlingerstraße 1-5“

Begründung



Inhaltsverzeichnis

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	2
A. Geltungsbereich	2
B. Anlass + Ziele der Planaufstellung	2
C. Verfahrensablauf	2
D. Übergeordnete Planungen	2
1. Aspekte der Raumordnung und sonstiger Fachplanungen	2
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	3
E. Gebietsbeschreibung	3
1. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets	3
2. Vorhandene Nutzungen + Bebauung	3
3. Bestehende Planungen	3
4. Rechtliche Bindungen	3
5. Prüfung der Kampfmittelfreiheit	4
6. Immissionsschutz	4
F. Planungskonzept	5
1. Nutzungskonzept	5
2. Erschließung	5
3. Grün-/Freiraumkonzept	5
4. Geprüfte Alternativen	6
G. Auswirkungen + Folgen der Planung	6
1. Kosten	6
2. Flächenbilanz	6
3. Umweltauswirkungen/ Artenschutz	6
H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	6
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	6
1.1. Art der baulichen Nutzung	6
1.1.1. Allgemeines Wohngebiet WA	6
1.1.2. Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel SO	6
1.2. Maß der baulichen Nutzung	7
1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	7
1.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	7
1.5. Verkehrsflächen	7
1.6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	7
1.7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche	8
1.8. Anpflanzungen, Unterhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Baumpflanzungen	8
2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO	9
2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	9
2.2. Werbeanlagen	9
2.3. Grundstückszufahrten	9
2.4. Gestaltung von Freiflächen	9
2.5. Aufschüttungen und Abgrabungen	9

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

A. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 16647/1, 16645, 16635, 16547/1 und 19163/9 sowie teilweise die Flurstücke 16550/10, 19163/4, 19163/2 und umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha. Das Plangebiet grenzt im Norden an die Arlingerstraße, im Süden an die Seebuckstraße, im Osten an die Wildbader Straße und im Westen an die Schönbergstraße mit angrenzender Wohnbebauung.

B. Anlass + Ziele der Planaufstellung

Anlass der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung des Lebensmitteldiscounters mit 1.290 m² Verkaufsfläche. Hierfür ist die Festsetzung eines Sondergebiets erforderlich. Durch die Planung soll die Nahversorgung für den Stadtteil Arlinger gesichert und festgeschrieben werden.

Darüber hinaus erfolgt eine geordnete Arrondierung der Wohnbebauung westlich des Geltungsbereiches. Hierzu soll im Westen des Plangebiets ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, welches die vorhandene Bebauungsstruktur berücksichtigt.

C. Verfahrensablauf

Aufgrund der Änderung des Beteiligungsradius bei Vorliegen eines Störfallbetriebs, wird die Verfahrensart geändert. Statt im förmlichen Verfahren wird das beschleunigte Verfahren gemäß §13 a durchgeführt. Die Änderung des Verfahrens erfolgt mit dem Entwurfs- und Offenlagebeschluss.

Gemäß § 13 a BauGB können Bebauungspläne, die der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Voraussetzungen sind, dass eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und keine Zulässigkeit für UVP-pflichtige Vorhaben begründet wird sowie keine Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten zu erwarten sind.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind für den vorliegenden Bebauungsplan erfüllt. Im beschleunigten Verfahren sind die Umweltprüfung und somit auch der Umweltbericht nach § 2 (4) bzw. § 2a Nr. 2 BauGB nicht erforderlich. Naturschutzrechtliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als bereits erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich ist dafür nicht erforderlich. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB kann abgesehen werden. Im vorliegenden Fall wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt, um Betroffenheiten frühzeitig berücksichtigen zu können.

D. Übergeordnete Planungen

1. Aspekte der Raumordnung und sonstiger Fachplanungen

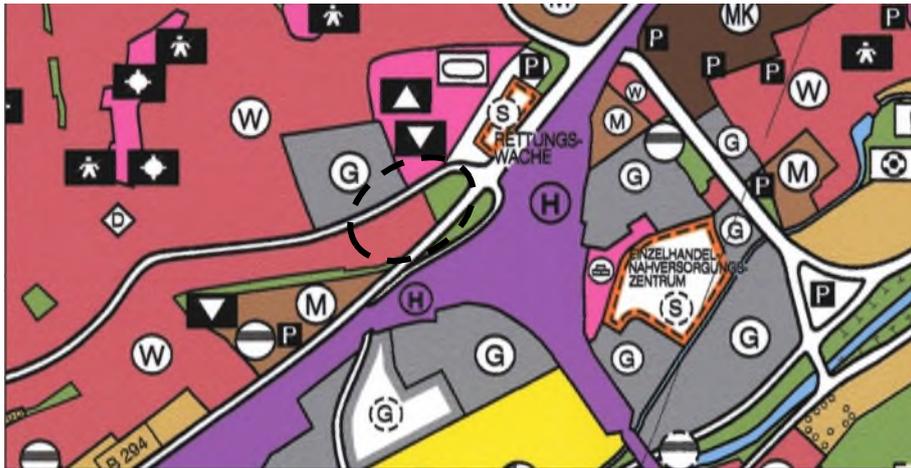


Auszug regionale Strukturkarte Regionalverband Nordschwarzwald

Im gültigen Regionalplan der Region Nordschwarzwald ist das Plangebiet zum Teil als Siedlungsfläche Bestand ausgewiesen. Der bestehende Standort des Lebensmitteldiscounters liegt außerhalb des Versorgungskerns Brötzingen. Gemäß Regionalplan sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der gebietsscharf festgelegten Versorgungskerne nur zur Sicherung der Nahversorgung möglich.

Das Angebot an sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten, welche nicht nahversorgungsrelevant sind, ist daher an solchen Standorten nur beschränkt möglich. Die raumordnerischen Vorgaben sind zu berücksichtigen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)



Auszug aktuell gültiger FNP Nachbarschaftsverband Pforzheim

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim als Wohnbaufläche bzw. im östlichen Teil als Grünfläche dargestellt.

Zukünftig soll der Bereich des bestehenden Lebensmitteldiscounters als Sonderbaufläche festgesetzt werden. Da es sich um ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB handelt, wird der Flächennutzungsplan nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

E. Gebietsbeschreibung

1. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich westlich der Kernstadt im Stadtteil Brötzingen im Bereich Arlinger. Das Plangebiet liegt im Südwesten des Stadtteils.

Auf den Planungsbereich wirken durch die Verkehrsbelastungen der angrenzenden Arlingerstraße und Wildbader Straße starke Lärmbelastungen ein. Nördlich des Plangebiets befindet sich ein Gewerbebestandort. Westlich grenzt eine bestehende Siedlungsstruktur an.

Das Gebiet ist bereits fast vollständig bebaut. Im westlichen Bereich an der Arlingerstraße befinden sich zwei Wohngebäude. Östlich grenzt ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung an. Das Gelände fällt in Richtung Süden um rund 5 m ab.

Der Geltungsbereich liegt nicht im Beteiligungsradius eines Störfallbetriebs.

2. Vorhandene Nutzungen + Bebauung

Auf dem Plangebiet befinden sich im Osten (Flurstück 19163/9) eine Grünfläche mit Baumbestand sowie eine für den ÖPNV vorgesehene Busschleife, die auch zukünftig benötigt wird. Westlich davon befindet sich ein Lebensmitteldiscounter mit den dazugehörigen Stellplätzen (Flurstück 16635). Südlich der Arlingerstraße befinden sich zwei Bestandsgebäude mit großen Gartenbereichen mit Baumbestand (Flurstück 16645 und 16647/1).

3. Bestehende Planungen

Keine bestehenden Planungen.

4. Rechtliche Bindungen

Als rechtliche Bindungen sind die vorhandenen Baugenehmigungen zu nennen.

5. Prüfung der Kampfmittelfreiheit

Die Prüfung auf Kampfmittel ergab anhand von Luftbilddauswertung bzw. anderen Unterlagen, dass für das Gebiet Anhaltspunkte bestehen, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden.

Über eventuell festgestellte Blindgängerverdachtspunkte hinaus kann zumindest in den bombardierten Bereichen das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden. In bombardierten Bereichen und Kampfmittelverdachtsflächen sind i.d.R. flächenhafte Vorortüberprüfungen zu empfehlen.

In Flächen die als „Freigabe Luftbild“ ausgewiesen worden sind, sind nach Einschätzung bzw. Kenntnisstand des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg keine Vorortüberprüfungen erforderlich.

6. Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde gutachterlich geprüft, ob auf das Plangebiet unzulässige Geräuschemissionen einwirken. Untersucht wurden die gewerblich bedingten Geräusche der Ungerer Technology GmbH, des benachbarten Lidl-Markts, der vorhabeneigenen Tiefgarage, die Verkehrsgeräusche der Arlingerstraße bzw. der Wildbader Straße sowie die Geräusche der weiter südlich verlaufenden Bahnstrecke. Dabei wurden die im Plangebiet prognostizierten Gewerbelärmmissionen vorschriftsgemäß gesondert von den Verkehrsgeräuschemissionen schalltechnisch beurteilt.

Die Untersuchungsergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

Gewerbelärm und Tiefgarage

- Durch den Betrieb der nahegelegenen Ungerer Technology GmbH und den Betrieb des Lidl Markts werden die für allgemeine Wohngebiete (WA) zulässigen Immissionsrichtwerte zur TA Lärm in Höhe von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts an den geplanten Gebäuden eingehalten (siehe Anlage 9). Auf die geplante Bebauung wirken keine weiteren Gewerbebetriebe immissionsrelevant ein.
- Aufgrund der geplanten Tiefgarage sind jedoch Überschreitungen zur Nachtzeit zu erwarten, was durch einen Vergleich der Anlagen 9 und 10 miteinander gezeigt wird.
- Tiefgaragen und Parkplätze für Wohnnutzung fallen streng genommen nicht in den Geltungsbereich der TA Lärm. Nach Urteilen des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg ist grundsätzlich davon auszugehen, dass bauordnungsrechtlich geforderte Garagen und Stellplätze, deren Anzahl dem Bedarf der zugelassenen Nutzung entspricht, keine unzumutbaren Störungen hervorrufen. Die TA Lärm findet daher in der Regel bei Sammelgaragen und Parkplätzen an Wohnanlagen hinsichtlich ihrer Immissionsrichtwerte und des Spitzenpegelkriteriums keine Anwendung (vgl. 12811291).
- Mit Ausnahme des Tiefgaragenbetriebs (s.o.) werden die nach TA Lärm geltenden Maximalpegel in Höhe von 85 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts eingehalten.
- Tieffrequente Geräuschemissionen sind nicht zu erwarten.

Verkehrslärm

- Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts werden im gesamten Plangebiet überschritten. An der Arlingerstraße im Norden erreichen die Beurteilungspegel Werte von bis zu 68 dB(A) am Tag und bis zu 57 dB(A) bei Nacht. Im Süden des Plangebiets ist die Lärmbelastung aufgrund des größeren Abstands zur Wildbader Straße, der abschirmenden Bestandsbebauung und der an der B312 vorhandenen Lärmschutzwand deutlich geringer. Dennoch treten auch in diesem Bereich Überschreitungen von bis zu 63 dB(A) tags und bis zu 53 dB(A) nachts auf.
- Pegel von über 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts, oberhalb derer, 'gesundes Wohnen als bedenklich gilt', werden an den Baufenstern nicht erreicht bzw. überschritten.
- Aufgrund der deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte sind Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz des Gebiets erforderlich.
- Grundsätzlich sind aktive (z. B. Lärmschutzwände/Lärmschutzwälle) oder passive (z.B. Lärmschutzfenster) Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Anwohner möglich. Dabei ist der aktive dem passiven Lärmschutz vorzuziehen. Wenn aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht sinnvoll, nicht wirtschaftlich oder nicht umsetzbar sind, können auch passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Anwohner eingesetzt werden.

- Es wurden folgende aktiven Lärmschutzmaßnahme näher betrachtet:
- Bei der Wildbader Straße besteht entlang der Wohnbebauung an der Wildbader Straße bereits eine Lärmschutzwand. Hier würde sich eine Fortsetzung in Richtung Nordosten bis zur Kreuzung Wildbader Straße/Arlingerstraße empfehlen.
- Die Errichtung einer 2,5m hohen und einer ca. 78 m langen Lärmschutzwand bewirkt, dass die Verkehrsgläusche an der Wildbader Straße sowohl am Tag als auch in der Nacht deutlich reduziert werden.
- Da auch unter Berücksichtigung der o. g. aktiven Lärmschutzmaßnahmen Überschreitungen der Orientierungswerte verbleiben, ist durch geeignete Kompensationsmaßnahmen sicherzustellen, dass die im Plangebiet neu errichteten Gebäude einen ausreichenden baulichen Schallschutz erhalten, der den Anforderungen der DIN 4109 gerecht wird. Zum anderen sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen in allen Räumen, an deren Fassaden Beurteilungspegel von über 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts erwartet werden, vorzusehen

Aus städtebaulichen Gründen ist eine Lärmschutzwand an dieser Stelle nicht gewünscht bzw. nicht möglich. Daher sind passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig, um die notwendigen Reduzierungen des Schallpegels zu erreichen.

Gegen das Vorhaben bestehen aus schallimmissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken, sofern die Vorschläge zu den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan bei der Projektrealisierung umgesetzt werden.

F. Planungskonzept

1. Nutzungskonzept

Wohngebiet

Das Konzept sieht die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit bis zu maximal drei Vollgeschossen vor. Insgesamt sollen dort 10 Wohneinheiten geschaffen werden. Die Bebauung gliedert sich in zwei Baukörper mit einer gestaffelten Höhenentwicklung, welche über eine Gemeinschaftsterrasse miteinander verbunden sind. Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht. Die bestehenden Wohngebäude im Norden bleiben erhalten.

Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel

Im Sondergebiet besteht bereits ein eingeschossiges Handelsgebäude. Die maximale Verkaufsfläche beträgt 1.290 m². Um den raumordnerischen Vorgaben gerecht zu werden, werden im Bebauungsplan Angaben zur Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevantes Sortiment festgesetzt.

2. Erschließung

Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Arlingerstraße. Die Zufahrt des Sondergebiets „Lebensmitteleinzelhandel“ erfolgt ebenfalls über die Arlingerstraße. Die Erschließung, der Tiefgarage erfolgt über die Schönbergstraße. Der notwendige Ausbau der Straße wird mittels eines städtebaulichen Vertrags gesichert.

Ver- und Entsorgung

Die geplanten Mehrfamilienhäuser sind im Trennsystem zu entwässern. Das Regenwasser kann am öffentlichen Kanal in der Schönbergstraße angeschlossen werden. Das Schmutzwasser ist in den Kanal in der Arlingerstraße anzuschließen.

Abfallbehälter sind an der Arlingerstraße aufzustellen und werden über diese geleert.

3. Grün-/Freiraumkonzept

Das Grün- und Freiraumkonzept sieht vor, an der Nahtstelle zwischen bestehender und neuer Wohnbebauung die Grünfläche und den Baumbestand weitgehend zu erhalten. Durch Unterbringung der notwendigen Stellplätze in die Tiefgarage wird die Grundstücksversiegelung so gering wie möglich gehalten.

4. Geprüfte Alternativen

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich im Wesentlichen um die Sicherung des Bestandes. Die damit verbundene Nachverdichtung verwirklicht einen Grundsatz der Bauleitplanung wonach städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen sollen.

Bei der Wahl des Standorts der Nachverdichtungsbebauung auf dem Grundstück hat sich bei der Prüfung von alternativen Anordnungen ergeben, dass aufgrund der bestehenden und zu erhaltenden Nutzungen keine andere Platzierung des Baukörpers auf dem Grundstück in Frage kommt.

G. Auswirkungen + Folgen der Planung

1. Kosten

Durch die Umsetzung des Vorhabens entstehen für die Stadt Pforzheim keine zusätzlichen Kosten.

2. Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche in m ²	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet	2.911	21
Sondergebiet	6.778	48,9
Verkehrsflächen	928	6,7
Öffentliche Grünfläche	3.240	23,4
Summe	13.857	100

3. Umweltauswirkungen/ Artenschutz

Die Umweltauswirkungen der Planung wurden im Rahmen einer faunistischen Untersuchung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung vom Büro Planbar Güthler untersucht. Die Untersuchung ergab, dass im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplans Eingriffe in Gehölzbestände, Gras-/Krautfluren sowie (teil-) versiegelte Wege- und Stellplatzflächen erfolgen. Dadurch entfallen Nistplätze verschiedener frei- und höhlenbrütender Vogelarten. Somit wird für einzelne artenschutzrechtlich relevante Tierarten - ausgelöst durch das Vorhaben – die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt. Sofern jedoch die im Gutachten dargestellten Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, ist die Umsetzung des Bebauungsplans nach den Erkenntnissen der durchgeführten Untersuchung nicht geeignet, Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG zu verletzen und damit aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet WA

Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zum Schutz des Wohncharakters werden gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung durch Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

1.1.2. Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel SO

Das Sondergebiet wird mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt. Damit soll der Standort für die Nahversorgung gesichert werden. Die festgesetzte Verkaufsflächenzahl, von maximal 1.290 m², stellt einen bedarfsgerechten und zeitgemäßen Markt dar, ohne dass negative Auswirkungen auf andere Versorgungsbereiche entstehen. Dafür werden als Kernsortiment Lebensmittel und sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente (Lebensmittel inkl. Getränke, Reformwaren, Drogerie- und Parfümeriewaren, Schnittblumen, Zeitschriften) festgelegt. Der Verkauf von sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten wird auf maximal 20 % der Verkaufsfläche beschränkt, um eine Beeinträchtigung des zentrenrelevanten Einzelhandels in der Innenstadt und des Stadtteilzentrums Brötzingen zu vermeiden. Die Liste der sonstigen (nicht nahversorgungsrelevanten) zentrenrelevanten Sortimente wurde aus dem Einzelhandelskonzept für die Innenstadt

Pforzheims, Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzepts mit Schwerpunkt auf der Entwicklung des Handels; von 2014, erstellt durch VEND Consulting, Nürnberg, entnommen.

Da es sich um einen Bestandsmarkt handelt, ist die raumordnerische Verträglichkeit gegeben.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse und Oberkante der baulichen Anlagen festgesetzt.

Das Plangebiet ist in WA1 und WA2 eingeteilt, in denen die Anzahl der festgesetzten Geschosse variiert. Dies ermöglicht es auf die topografischen und auf die angrenzenden Bestandsbebauungen einzugehen.

Im Bereich des WA 1 entlang der Arlingerstraße sind bis zu zwei Vollgeschosse zulässig. Die Anzahl an Vollgeschossen entspricht hier der bestehenden Bebauungsstruktur entlang der Haupteinfahrtstraße in den Stadtteil Arlinger.

Im Bereich der neugeplanten Wohngebäude WA 2 sind 3 Vollgeschossen zulässig. Damit passt sich die Gebäudehöhe an die Topografie des Grundstücks an.

Im Sondergebiet (SO) wird die Höhe entsprechend des Bestandsgebäudes festgesetzt.

Anlagen zur solaren Energiegewinnung sowie technische Aufbauten dürfen die maximale Gebäudehöhe ausnahmsweise in geringfügiger Höhe überschreiten.

1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien im Plan festgesetzt.

Im WA wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht dem vorhandenen städtebaulichen Charakter des Gebiets bzw. der angrenzenden Gebiete. Die Bebauungsstruktur soll so gesichert werden.

Durch eine Baulinie entlang der Arlingerstraße werden die Straßenfluchten der bestehenden Bebauung gesichert und langfristig der Eingang in den Stadtteil Arlinger akzentuiert.

Durch die Festsetzung einer traufständigen Bebauung, mit Sattel- oder Walmdächern entlang der Arlingerstraße, soll der einheitliche Gebietscharakter des Stadtteils gewahrt bleiben.

Für das Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise ist notwendig, da das Bestandgebäude sowie typische Gebäude des Lebensmitteleinzelhandels, eine Kubatur mit einer Länge von über 50 m aufweisen. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

1.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im WA sind die baurechtlich notwendigen Stellplätze in der Tiefgarage unterzubringen. Damit soll die Versiegelung des Grundstücks reduziert werden, um unbebaute Bereiche als Grünflächen herstellen zu können.

Im SO sind Stellplätze in der dafür vorgesehenen Fläche zulässig.

1.5. Verkehrsflächen

Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung wird als Fuß- und Radweg festgesetzt. Bei dem Radweg handelt es sich um die Verbindung nach Birkenfeld.

1.6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zum Schutz von Insekten sind ausschließlich insektenfreundliche Lampen (z.B. LED-Leuchten) zu verwenden.

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit der Maßnahme sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduziert werden. Der Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge ist zu gewährleisten.

Zum Schutz der bestehenden Gehölzstruktur sind in jeder Phase von Bauarbeiten, insbesondere bei Auf- und Abtragsarbeiten im Wurzelbereich, Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Dabei ist der Erhalt der Habitatbäume Nr. 1 und 2 von besonderer Bedeutung.

Bei Entfall der Habitatbäume Nr. 1 und 2 ist die jeweilige Habitatstruktur durch die Schaffung neuer Quartiere zu ersetzen.

Das Plangebiet und die bestehenden Bäume sind zum Teil Lebensraum für besonders und streng geschützte Arten (Brutvögel und Fledermäuse). Durch die Festsetzung verschiedener Maßnahmen - baubedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen vor Baubeginn, anlagenbedingte erforderliche Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen - wird ein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote in den verschiedenen Bauphasen vermieden.

Die Vermeidungsmaßnahmen dienen dazu einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand während des Eingriffs in vorhandene Bausubstanz bzw. bei ihrem Abbruch oder bei dem Entfernen von Gehölzen zu vermeiden.

Zum Schutz anfliegender Vögel sind bauliche Anlagen, die eine Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung eröffnen, wie verglaste Hausecken und Verbindungsgänge, unzulässig. Weiterhin sind spiegelnde Fassaden oder Fenster mit einem Außenreflexionsgrad größer 15 % an Gebäudefronten unzulässig.

Durch die Entnahme von Gehölzen werden potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von freibrütenden Vögeln zerstört. Des Weiteren gehen dadurch Nahrungshabitate für Vögel und Fledermäuse verloren. Daher wird empfohlen, die entfallenden Strukturen durch folgende Maßnahmen im Zuge der Umsetzung des Plangebiets zu ersetzen: Entfallende Gehölze sollten durch die Neupflanzung von Vogelährgehölzen, wie heimische Obst- und Laubbäume (z.B. Süß- oder Sauerkirsche, Apfel, Feldahorn, Eberesche) und beerentragende Sträucher (z.B. Schwarzer Holunder, Liguster, Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen oder Schlehe) im Rahmen der Grünflächengestaltung ersetzt werden.

Die CEF-Maßnahmen dienen dazu, den Lebensraum der Vögel und Fledermäuse innerhalb des räumlich-funktionalen Zusammenhangs zu verlagern.

Um die ökologische Funktion für höhlenbrütende Vogelarten während und nach der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen zu sichern, sind an Gehölzen in räumlich-funktionalem Zusammenhang Vogelnisthilfen (Sechs Nisthöhlen mit Fluglochweiten von 32 mm und drei Nisthöhlen mit Fluglochweiten von 26 mm) zu installieren und dauerhaft zu erhalten

Die Maßnahmenausführung ist durch einen entsprechend qualifizierten Fachplaner festzulegen und die Umsetzung unter ökologischer Baubegleitung durchzuführen.

1.7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Das Plangebiet ist durch die Wildbader Straße sowie die Arlingerstraße stark durch Verkehrslärm belastet, sodass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 teilweise deutlich überschritten werden. Um die Vorgaben für ein Allgemeines Wohngebiet einzuhalten sind Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie die Verlängerung der Schallschutzwand, sind aus städtebaulichen Gründen nicht möglich bzw. nicht gewünscht. Daher ist der Schutz durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäudefassaden der geplanten Bebauungen vorzusehen. Passiver Schallschutz kann z.B. durch Schallschutzfenster, eine lärmabgewandte Anordnung von schutzbedürftigen Räumen und / oder andere geeignete bauliche Maßnahmen erreicht werden.

Das Einhalten der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen entsprechend der Außenlärmpegel der DIN 4109 ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

1.8. Anpflanzungen, Unterhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Baumpflanzungen

Die Festsetzungen der Baumpflanzungen dienen der Durchgrünung des Plangebiets sowohl zwischen Bestandsgebäuden und Neubauten und im Bereich der großräumigen Stellplatzfläche.

Es wird eine extensive Dachbegrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern festgesetzt, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren und eine weitere Zunahme der versiegelten Fläche und der abzuleitenden Regenwassermenge zu vermeiden. Durch die Dachbegrünung wird eine positive Wirkung auf das Klima des Umfelds erzielt. Für die Substratschicht wird eine Dicke von mit mindestens 12-15 cm Substrat in modulierter Weise festgesetzt. Für eine gute ökologische Funktion ist die Dachbegrünung mindestens extensiv als Sedum-Kräuter-Gras-Gesellschaft auszuführen. Die Vorgaben zur Ausführung der Dachbegrünung sollen die gewünschte Rückhaltung des Regenwassers und eine gute Qualität der Begrünung gewährleisten.

Um die Nachhaltigkeit der getroffenen Maßnahmen zu gewährleisten und den Eingriff in den Grünbestand so gering wie möglich zu halten, wird festgesetzt, dass alle Pflanzungen dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen sind.

2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zu Dachform, -eindeckung und –aufbauten orientieren sich am Ortsbild in der Umgebung und lassen dennoch genügend Spielraum für individuelle Lösungen.

Fassaden sind bestimmend für die Gestaltung und das ästhetische Empfinden des Betrachters. Deshalb sind zusammenhängende Gebäudeeinheiten in Material und Farbe einheitlich zu gestalten und aufeinander abzustimmen. Bei der Fassadengestaltung sind grelle Farben und reflektierende Materialien unzulässig.

Bei Doppelhäusern wird aus Gründen des Ortsbilds auf eine harmonisch abgestimmte Gestaltung der einzelnen Baukörper Wert gelegt.

2.2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind mitbestimmend für die Außenwirkung eines Plangebiets, daher sind sie aus gestalterischen Gründen zu reglementieren. Bei einer fehlenden Regulierung wirken Werbeanlagen oft dominierend. Die Festsetzungen zur Steuerung von Werbeanlagen sollen hier regulierend wirken. Dadurch soll insbesondere auf die Eingangssituation in den Stadtteil Arlinger und auf die angrenzende Wohnbebauung Rücksicht genommen werden. Mit der Beschränkung auf grundstücks- bzw. betriebsbezogene Werbung soll die bestehende Eingangssituation zum Stadtteil Arlinger vor Fremdwerbung geschützt werden.

2.3. Grundstückszufahrten

Um eine übermäßige Grundstücksversiegelung zu vermeiden und den bestehenden Verkehrsfluss auf den umliegenden Straßen nicht zu beeinträchtigen werden die Grundstückszufahrten in ihrer Anzahl sowie Breite entsprechend der Pforzheimer Stellplatzsatzung begrenzt.

2.4. Gestaltung von Freiflächen

Zur Sicherung eines attraktiven Ortsbildes und einer ausreichenden Durchgrünung des Plangebietes wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit sie nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen genutzt werden, als Vegetationsfläche anzulegen und zu pflegen sind. Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies (z. B. sogenannte Steingärten) sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen nicht zulässig.

Ebenso wie die Gestaltung der Müllstandorte wird die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen im Hinblick auf das Orts- und Straßenbild festgesetzt.

2.5. Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen werden getroffen, um einen gleichmäßigen, dem Ortsbild und der natürlichen Topographie angepassten Geländeverlauf zu gewährleisten.

Pforzheim, 04.07.2023

61 CB