

Bebauungsplan

„Rastatter Straße Ost“ Teilgebiet „Wilferdinger Höhe“

- Begründung -



**Bebauungsplan Ausschnitt „Rastatter Straße Ost“
Teilgebiet „Wilferdinger Höhe“
mit örtlichen Bauvorschriften**

**Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB**

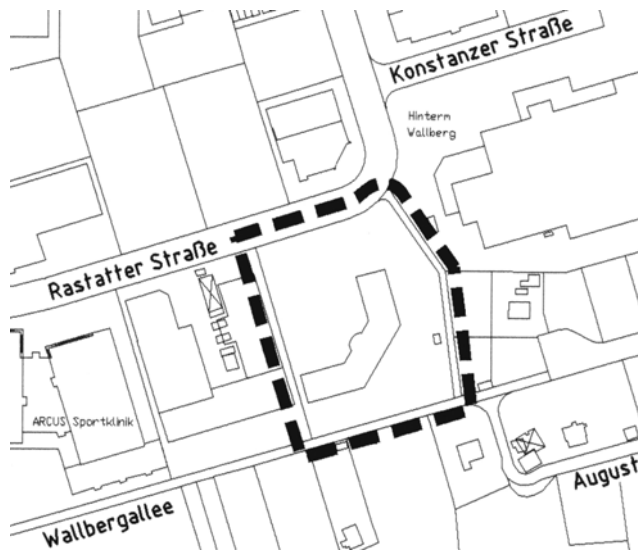
Inhalt

Teil I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	4
A.	Geltungsbereich.....	4
B.	Erfordernis der Planaufstellung	4
C.	Verfahrensablauf	4
D.	Einordnung in übergeordnete Planung.....	5
E.	Bestehende Rechtsverhältnisse	5
	1. Bauleitplanung.....	5
	2. Baugenehmigungen	5
F.	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.....	6
	1. Erschließungssituation.....	6
	2. Grundbesitzverhältnisse.....	6
	3. Vorhandene Nutzungen und Gebäude	6
	4. Umweltbelange	6
G.	Festsetzungen des Bebauungsplans	7
	1. Nutzungskonzept	7
	1.1. Art der baulichen Nutzung	7
	1.2. Maß der baulichen Nutzung	7
	1.3. Bauweise	8
	2. Erschließung	8
	2.1. Fahrerschließung	8
	2.2. Ruhender Verkehr	8
	2.3. Öffentlicher Personennahverkehr.....	8
	2.4. Fußwege	8
	3. Ver- und Entsorgung	8
	4. Lärmschutz	9
	5. Grünflächen	9

6.	Flächenbilanz.....	9
H.	Örtliche Bauvorschriften nach LBO	9
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	9
1.1.	Dächer	9
1.2.	Fassaden	9
2.	Werbeanlagen	9
3.	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	10
4.	Einfriedungen	10
I.	Folgeverfahren	10
Teil II.	Zusammenfassende Erklärung.....	11
A.	Ziele der Bebauungsplanaufstellung	11
B.	Verfahrensablauf	11
C.	Berücksichtigung der Umweltbelange	11
D.	Berücksichtigung der Beteiligung und Abwägung	12

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

A. Geltungsbereich



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Rastatter Straße Ost umfasst das Flurstück Nr. 14070/4 im Bereich des Gewerbegebietes Wilferdinger Höhe.

Er wird im Norden durch die Rastatter Straße und im Süden durch die Wallbergallee begrenzt.

Im Westen und nördlich der Rastatter Straße schließen sich gewerbliche Bauflächen an; im Osten ein Sondergebiet und ein Wohngebiet.

B. Erfordernis der Planaufstellung

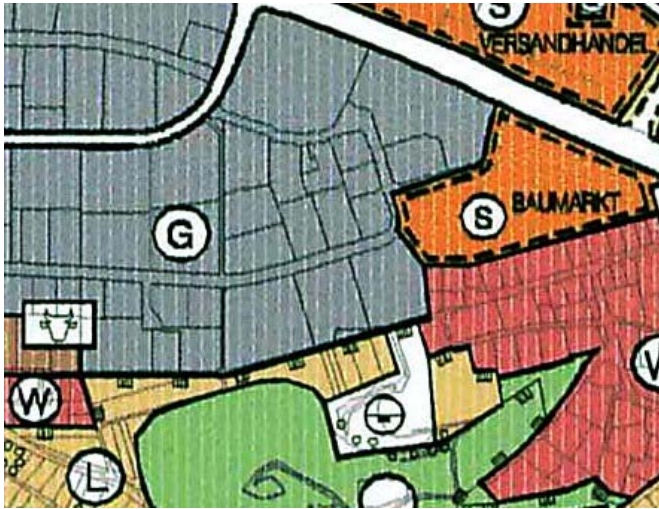
Ein Pforzheimer Unternehmen beabsichtigt den Ausbau seines Standortes im Bereich der Wilferdinger Höhe. Dadurch soll der Betrieb am Standort Pforzheim gesichert werden. Bisher gilt der Bebauungsplan 603 „Auf der Steig“. Dieser lässt die geplanten Erweiterungen nicht zu, da dem Vorhaben festgesetzte Freiflächen und Pflanzgebote entgegenstehen.

Durch die Anpassung des Planungsrechts an die Erweiterungsabsichten des Unternehmens können diesem am bestehenden Standort Entwicklungspotenziale und Möglichkeiten zur Nachverdichtung geboten werden. Die Anpassung des Planungsrechts trägt zur Standortsicherung des Unternehmens und zum Erhalt der bestehenden Arbeitsplätze in Pforzheim bei. Gleichzeitig wird die Inanspruchnahme von Flächen, die für eine Verlagerung des Unternehmens notwendig wäre, vermieden und somit die Innenentwicklung gefördert. Innerhalb des Geltungsbereichs sollen die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Flächen zur Realisierung von Pflanzgeboten neu definiert und zeitgemäß geordnet werden.

C. Verfahrensablauf

21.02.2008	Vorberatung des Aufstellungsbeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Beilage O 1506)
11.03.2008	Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat (Beilage O 1506)
14.04. –	
25.04.2008	Frühzeitige Beteiligungsmöglichkeiten gem. § 13 a (3) BauGB
28.05.2008	Vorberatung des Entwurfs- und Offenlagebeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Beilage O 1630)
17.06.2008	Entwurfs- und Offenlagebeschluss im Gemeinderat (Beilage O 1630)
21.07. –	
22.08.2008	Offenlage des Planentwurfs

D. Einordnung in übergeordnete Planung

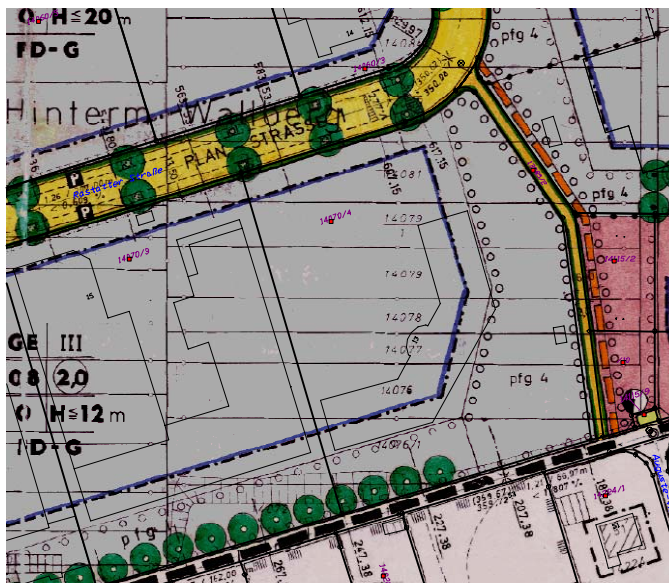


Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Bereich des Bebauungsplans als gewerbliche Baufläche Bestand dargestellt. Im Norden und Westen setzt sich die gewerbliche Baufläche Bestand fort. Südlich angrenzend stellt der Flächennutzungsplan landwirtschaftliche Fläche und Grünfläche dar. Östlich angrenzend folgen eine Sonderbaufläche und Wohnbauflächen.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Berichtigung des FNP ist nicht erforderlich.

E. Bestehende Rechtsverhältnisse

1. Bauleitplanung



Der Bebauungsplan 603 „Auf der Steig“ sieht eine gewerbliche Nutzung vor. Zur Abschirmung der Wohnbebauung am Wallberg sowie zum Erhalt von Durchlüftungsschneisen sind großzügige Pflanzgebote festgesetzt.

Der bestehende Bebauungsplan lässt die geplanten Erweiterungen nicht zu, da dem Vorhaben festgesetzte Freiflächen und Pflanzgebote entgegenstehen. Befreiungen würden den Grundzügen der Planung widersprechen.

2. Baugenehmigungen

Für das betroffene Grundstück liegt eine Baugenehmigung vom 06.04.2000 vor. Diese genehmigt die vorliegende Bebauung mit einem Bürogebäude mit drei Vollgeschossen und Staffelgeschoss. Im Rahmen dieser Baugenehmigung wurden Befreiungen von der Baugrenze und der festgesetzten Gebäudehöhe erteilt. Im Rahmen einer Nachtragsgenehmigung wurde am 19.09.2000 die Trafostation genehmigt, wobei eine Befreiung vom festgesetzten Pflanzgebot erteilt wurde.

F. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

1. Erschließungssituation

Eine Erschließung des Gewerbegebietes „Auf der Steig I“ bzw. von Teilen davon über die Wallbergallee wurde bei der Konzeption bewusst ausgeschlossen. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die Rastatter Straße, Stuttgarter Straße an die Karlsruher Straße und damit an das städtische Hauptverkehrsnetz und die Autobahn (BAB A 8). Zum Schutz der Wohnbebauung vor nicht gerechtfertigtem Verkehrslärm wird die Wallbergallee nicht zur Erschließung von gewerblichen Flächen herangezogen. Dieses Prinzip wird auch im vorliegenden Bebauungsplan beibehalten.

2. Grundbesitzverhältnisse

Das betroffene Grundstück ist vollständig in Privateigentum.

3. Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Das Grundstück ist mit einem Bürogebäude und dazugehörigen Stellplätzen bebaut. Die genannten Nutzungen sollen beibehalten und auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans erweitert werden.

4. Umweltbelange

Das Plangebiet liegt nördlich des Wallberges am südlichen Rand des Gewerbegebietes Wilferdinger Höhe. Schutzgebiete und streng geschützte Arten sind nicht betroffen. Südlich der Wallbergallee grenzt ein Landschaftsschutzgebiet an.

Aufgrund der Überplanung bestehenden Planungsrechtes sind hier nur die Auswirkungen auf Natur und Landschaft im Hinblick auf wesentliche Veränderungen durch die Neuplanung zu betrachten.

Die Planung hat im Wesentlichen folgende Auswirkungen:

- Verkleinerung der Pflanzgebotflächen/Unterbrechung der Belüftungsschneise

Das bislang festgesetzte Pflanzgebot Pfg 4 im Bebauungsplan 603 „Auf der Steig I“ wird nicht in der bisherigen Größenordnung realisiert. Innerhalb dieses Bereiches wird eine Gebäudeerweiterung zulässig. Nach bestehendem Recht ist eine Belüftungsschneise mit mind. 25 m Breite von Gebäuderiegeln und Sträuchern freizuhalten, um den Frischluftabfluss zu sichern. Dieser Bereich ist derzeit entsprechend der Festsetzung als Grünfläche (überwiegend Rasenfläche) angelegt. Mit dem geplanten Anbau wird die nach Norden verlaufende Belüftungsschneise verengt.

Die Festsetzung wurde zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans 603 „Auf der Steig I“ im Jahr 1992 dadurch begründet, dass laut Klimagutachten des DWD von 1980 in der Mulde der Wilferdinger Höhe Kaltluft entsteht und entsprechend bei austauscharmen Wetterlagen Nebelbildung zu erwarten ist. Bei windstillen Großwetterlagen (10 % Häufigkeit) treten von Westen und vom Wallberg her Luftbewegungen auf. Dieser Luftaustausch bzw. die Durchlüftung des Gewerbegebietes sollten lokal gesichert werden, indem in bestimmten Bereichen Gebäuderiegel ausgeschlossen wurden. Die positiven Effekte der Kaltluftbildung bzw. des Kaltluftabflusses auf das Mikroklima sollten nicht beeinträchtigt werden.

Die Auswirkungen der neuen Planung können als nicht erheblich für das Schutzgut Klima/Lufthygiene bewertet werden:

Bei der Bewertung der aktuell angestrebten Einschränkungen des Pflanzgebotes Pfg 4 ist insbesondere zu berücksichtigen, dass sich die Nutzung und bauliche Ausprägung der Wilferdinger Höhe in den letzten Jahren vollständig verändert hat. Während Anfang der 90er Jahre landwirtschaftliche Nutzungen, Streuobstwiesen und Gartenhausgebiete das Bild prägten, ist inzwischen ein dicht bebautes Gewerbegebiet mit einer Vielzahl versiegelter Flächen entstanden. Die Kaltluftentstehung bzw. Nebelgefährdung ist inzwischen viel geringer einzuschätzen. Abflussbahnen haben sich aufgrund der Bebauung verändert.

Ein Gutachten des TÜV Süd im Auftrag des Vorhabensträgers (Oktober 2007) über die Auswirkungen der geplanten Gebäudeerweiterung auf die Frischluftzufuhr kommt zu dem Ergebnis, dass keine relevanten Auswirkungen zu erwarten sind. Die Funktion der Belüftungsschneise wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. Insbesondere die Frischluftzufuhr in das Gewerbegebiet Wilferdinger Höhe und in die Pforzheimer Innenstadt wird nicht behindert oder eingeschränkt. Auch bei einer Realisierung von Stellplätzen im Osten des Gebäudes sind keine relevanten Auswirkungen auf die Gebäudeumströmung im Kaltluftfluss zu erwarten.

Durch die neu zulässige Bebauung sind außerdem folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Zerstörung von Bodenfunktionen (in geringem Umfang)
- Minderung der Grundwasserneubildungsrate (in geringem Umfang)
- Verringerung potenziellen Lebensraums (allerdings in einer gärtnerisch angelegten Rasenfläche, d. h. ohne besondere Funktionen für Arten)
- Heranrücken eines Gebäudes an angrenzende Wohnbauten

Diese Auswirkungen sind im Hinblick auf bestehendes Planungsrecht und bestehende Nutzungen und insbesondere die Größenordnung des neuen Gebäudes im Verhältnis zur Umgebung ebenfalls nicht als erheblich einzustufen.

Die zeichnerisch festgesetzte Baumreihe an der Wallbergallee wird beibehalten.

G. Festsetzungen des Bebauungsplans

1. Nutzungskonzept

1.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der realisierten Bebauung und der bisher und zukünftig geplanten Nutzung wird der Bereich als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Durch die Beschränkung auf Gewerbegebiete, die das Wohnen nicht wesentlich stören, soll dem Schutzbedürfnis der angrenzenden Wohnnutzung Rechnung getragen werden, insbesondere vor dem Hintergrund, dass durch die Umplanung der bisherige Schutzabstand zwischen gewerblichen Nutzungen und Wohnbebauung deutlich reduziert wird.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung wird durch die Festsetzung von GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse und maximale Höhe baulicher Anlagen abschließend bestimmt. Als Bezugsni-

veau für die festgesetzte Höhe wird das Erdgeschoss der Bestandsbebauung mit der Höhe 354,80 m ü. NN gewählt.

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Vergleich zum Bebauungsplan 603 erhöht. Damit wird auf die realisierte Bebauung auf den benachbarten Grundstücken reagiert. Durch die Festsetzung des Bezugspunktes für die Höhe baulicher Anlagen wird sichergestellt, dass die Höhenentwicklung unabhängig von der topographischen Situation geregelt ist und sämtliche Gebäudeteile das gleiche Höhenniveau haben. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist hiermit, auch im Verhältnis zur Bebauung an der Wallbergallee, abschließend bestimmt.

1.3. *Bauweise*

Die Festsetzung der offenen Bauweise wird beibehalten.

2. Erschließung

2.1. *Fahrerschließung*

Die Erschließung des Grundstücks kann ausschließlich über die Rastatter Straße erfolgen. Der Ausbaustandard der Wallbergallee ist für eine rückwärtige Erschließung der Gewerbefläche nicht geeignet. Außerdem ist „Fremdverkehr“ für die bestehende Wohnnutzung an der Wallbergallee nicht zumutbar. Um Zufahrten über die Wallbergallee auszuschließen, wird entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

2.2. *Ruhender Verkehr*

Im öffentlichen Straßenraum stehen in begrenztem Umfang Parkplätze zur Verfügung.

Die notwendigen Stellplätze sind entsprechend LBO, in der gültigen Fassung, auf dem Baugrundstück vorzusehen. Oberirdische Stellplätze sind hierbei mit hochstämmigen Laubbäumen zu begrünen.

2.3. *Öffentlicher Personennahverkehr*

Der Anschluss an den ÖPNV erfolgt über die Stadtbuslinie 6 sowie über die Regionalbuslinie 722 der Verkehrsgemeinschaft Pforzheim-Enzkreis, die beide in der Karlsruher Straße verkehren.

2.4. *Fußwege*

Entlang der Rastatter Straße sind beidseitig Gehwege geführt. An der Ostseite des Grundstücks grenzt eine öffentliche Grünfläche mit einem Fußweg an, der eine Verknüpfung mit den Wohngebieten auf dem Wallberg gewährleistet.

3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt, wie bei der Bestandsbebauung bereits realisiert, über die Rastatter Straße.

4. Lärmschutz

Das Pflanzgebot entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze (Pfg 1) ist im Bebauungsplan 603 „Auf der Steig I“ als Gewerbeschutzbereich vorgesehen. Diesem kommt unter anderem eine Schutzfunktion für die angrenzende Wohnbebauung zu. Durch den Abstand der gewerblichen Anlagen und die vorgeschriebene Bepflanzung soll das Wohngebiet von Belästigungen durch die gewerbliche Nutzung abgeschirmt werden.

Das geplante Baufenster ragt in den Gewerbeschutzbereich hinein. Daher dürfen im Geltungsbereich nur gewerbliche Nutzungen realisiert werden, von denen keine wesentlichen Störwirkungen für die Wohnbebauung ausgehen.

5. Grünflächen

Östlich angrenzend an das Plangebiet besteht eine öffentliche Grünfläche mit Fußweg, wodurch eine Abschirmung zur benachbarten Bebauung und eine Verknüpfung mit den Wohngebieten auf dem Wallberg gewährleistet wird.

Im Plangebiet ist an der südlichen Grenze ein Pflanzgebot (Pfg 1) als Schutzstreifen für die angrenzenden Wohngebiete festgesetzt. Das im Osten des Plangebietes gelegene Pflanzgebot (Pfg 2) dient der Randeingrünung des Gewerbegebietes und der stärkeren Begrünung des im Anschluss verlaufenden Fußweges. Entlang der Ostgrenze ist eine Hecke mit Baumreihe anzulegen. In dem gekennzeichneten Bereich können Stellplätze realisiert werden, sofern diese zur Begrenzung der Versiegelung aus wasserdurchlässigem Belag hergestellt werden.

6. Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche in m²	Fläche in %
Gewerbegebiet (GEE)	5821 m ²	100 %

H. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1. *Dächer*

Entsprechend der gewerblichen Nutzung und der Pflicht zur Dachbegrünung, sind ausschließlich Flachdächer vorgesehen.

1.2. *Fassaden*

Durch die Vorgaben zur Gestaltung der Fassaden soll eine einheitliche Gestaltung im gesamten Gewerbegebiet gefördert werden.

2. Werbeanlagen

Da im Bebauungsplan ausschließlich gewerbliche Nutzungen realisiert werden, sind die damit verbundenen Werbeanlagen besonders zu regeln. Eine Massierung von Werbeanlagen, insbesondere in Verbindung mit Leuchtkörpern, kann zu gestalterisch und städtebaulich unerwünschten Situationen führen. Daher werden Werbeanlagen im aktuellen

Bebauungsplan in der Größe limitiert und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Werbeanlagen, die über das Gebäude hinaus ragen oder auf dem Dach montiert werden, sind nicht zulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Vorgaben zur Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sollen dazu beitragen, die Eingriffe in den natürlichen Geländeverlauf zu minimieren. Das Landschaftsbild soll so geschont werden. Außerdem sollen negative Wirkungen von Geländeveränderungen auf benachbarte Grundstücke vermieden werden.

4. Einfriedungen

Die festgesetzten Einfriedigungen sollen einen Sichtschutz gewähren. Durch die Pflicht zur Begrünung sollen erforderliche Einfriedigungen gestalterisch aufgewertet werden.

I. Folgeverfahren

Da sich der Bebauungsplan nur auf ein bereits bestehendes Grundstück bezieht, ist die Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach dem BauGB nicht notwendig. Da der Bereich im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt war, ist eine Berichtigung nicht erforderlich.

Teil II. Zusammenfassende Erklärung

A. Ziele der Bebauungsplanaufstellung

Ein Pforzheimer Unternehmen beabsichtigt den Ausbau seines Standortes. Der Betrieb soll so am Standort Pforzheim gesichert werden. Das bestehende Planungsrecht lässt die geplanten Erweiterungen nicht zu.

Durch die Anpassung des Planungsrechts werden die bestehenden Arbeitsplätze in Pforzheim erhalten, eine Nachverdichtung im Bestand erreicht und damit neue Entwicklungsspielräume für das Unternehmen eröffnet. Gleichzeitig wird eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen vermieden und somit die Innenentwicklung gefördert.

B. Verfahrensablauf

21.02.2008	Vorberatung des Aufstellungsbeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Beilage O 1506)
11.03.2008	Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat (Beilage O 1506)
14.04. –	
25.04.2008	Frühzeitige Beteiligungsmöglichkeiten gem. § 13 a (3) BauGB
28.05.2008	Vorberatung des Entwurfs- und Offenlagebeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Beilage O 1630)
17.06.2008	Entwurfs- und Offenlagebeschluss im Gemeinderat (Beilage O 1630)
21.07. –	
22.08.2008	Offenlage des Planentwurfs

C. Berücksichtigung der Umweltbelange

Schutzgebiete und streng geschützte Arten sind nicht betroffen. Südlich der Wallbergallee grenzt ein Landschaftsschutzgebiet an. Aufgrund der Überplanung bestehenden Planungsrechtes sind hier nur die Auswirkungen auf Natur und Landschaft im Hinblick auf wesentliche Veränderungen durch die Neuplanung zu betrachten.

Die Planung hat Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Lufthygiene, da die bestehenden Pflanzgebotsflächen verkleinert werden und eine Belüftungsschneise unterbrochen wird. Die Festsetzungen wurden im bestehenden Bebauungsplan auf ein Klimagutachten des DWD von 1980 gestützt. Der Luftaustausch bzw. die Durchlüftung des Gewerbegebietes sollten lokal gesichert werden, indem in bestimmten Bereichen Gebäuderiegel ausgeschlossen wurden.

Ein Gutachten des TÜV Süd im Auftrag des Vorhabensträgers (Oktober 2007) über die Auswirkungen der geplanten Gebäudeerweiterung auf die Frischluftzufuhr kommt zu dem Ergebnis, dass keine relevanten Auswirkungen zu erwarten sind. Die Funktion der Belüftungsschneise wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. Insbesondere die Frischluftzufuhr in das Gewerbegebiet Wilferdinger Höhe und in die Pforzheimer Innenstadt wird nicht behindert oder eingeschränkt. Auch bei einer Realisierung von Stellplätzen im Osten des Gebäudes sind keine relevanten Auswirkungen auf die Gebäudeumströmung im Kaltluftfluss zu erwarten.

Durch die neu zulässige Bebauung sind außerdem folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden (Versiegelung), Wasser (Reduzierung Grundwasserneubildung) und Menschen (Heranrücken gewerblicher Nutzung an Wohnbebauung) zu erwarten. Diese Auswirkungen sind im Hinblick auf bestehendes Planungsrecht und bestehende Nutzungen und insbesondere die Größenordnung des neuen Gebäudes im Verhältnis zur Umgebung ebenfalls nicht als erheblich einzustufen.

D. Berücksichtigung der Beteiligung und Abwägung

Im Rahmen der Beteiligungsschritte im Bebauungsplanverfahren wurden keine Anregungen zur Planung vorgebracht. Es wurde lediglich auf eine mögliche Nachveranlagung zu Abwasserbeiträgen hingewiesen, die auf Grund der verbesserten Ausnutzbarkeit des Grundstücks erfolgen kann. Von Seite der IHK Nordschwarzwald wird die Entwicklung explizit begrüßt.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein kleinräumiges Konzept. Die Auswirkungen der Planung sind gering. Es besteht ein gewisses Konfliktpotenzial zwischen der Erweiterung und Verdichtung der gewerblichen Nutzung und der angrenzenden privaten Wohnbebauung. Dies wurde dadurch reduziert, dass die Gebäudehöhe auf das bisher bereits realisierte Maß begrenzt wurde. Außerdem wurde die Zulässigkeit für gewerbliche Nutzungen im vorliegenden Bebauungsplan insoweit eingeschränkt, dass nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Eine weitergehende Einschränkung wäre mit den Belangen der gewerblichen Nutzung nicht vereinbar.

Darüber hinaus ist eine Betroffenheit von öffentlichen und privaten Belangen nicht zu erwarten.

Pforzheim, 15.10.2008

62 MA

62 DA