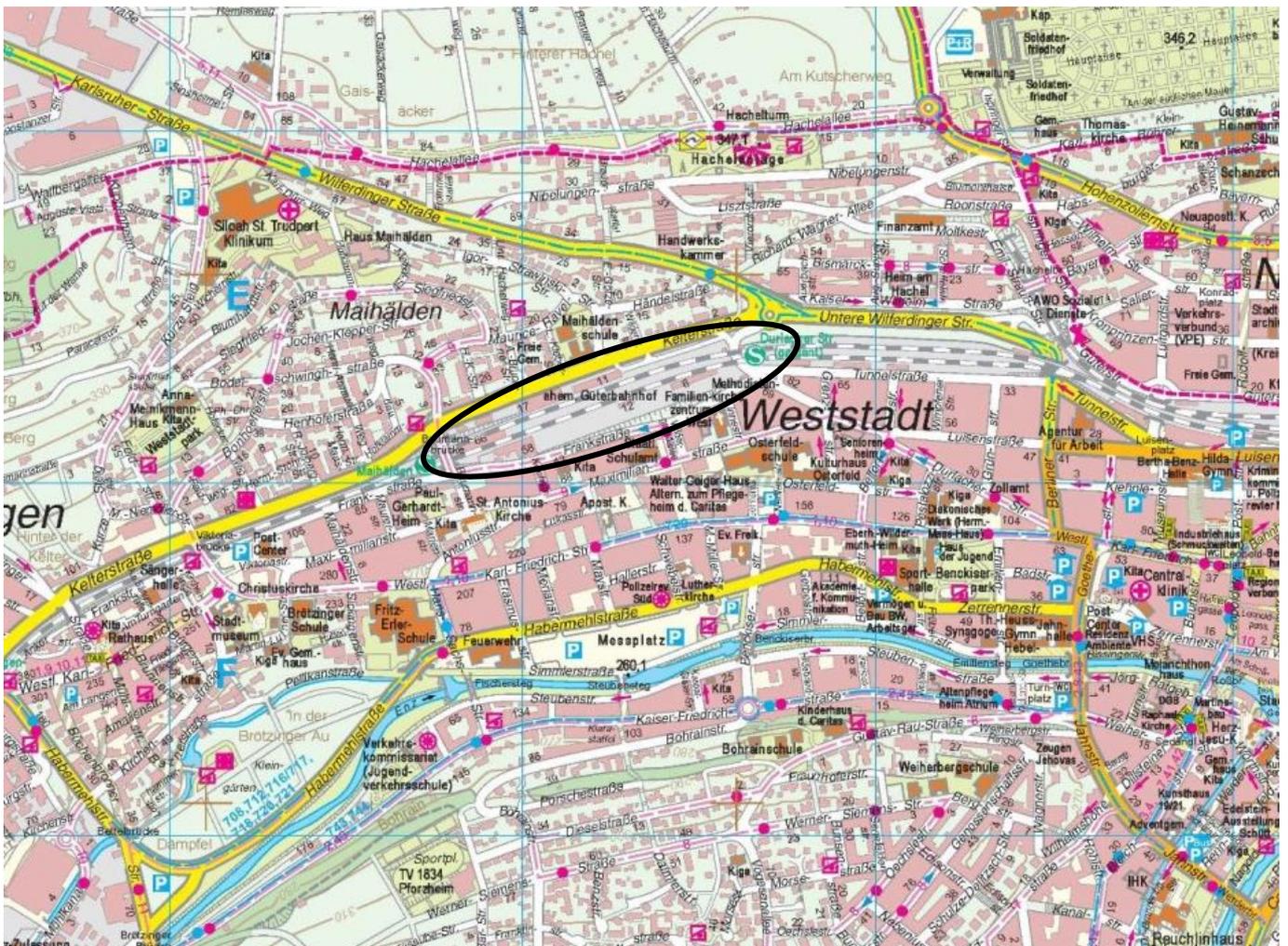


Erstellt durch:

planungsgruppe
stahlecker
landschafts
architekten
stadtplaner

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nördlich der Frankstraße – 1. Bauabschnitt“ Begründung



Inhaltsverzeichnis

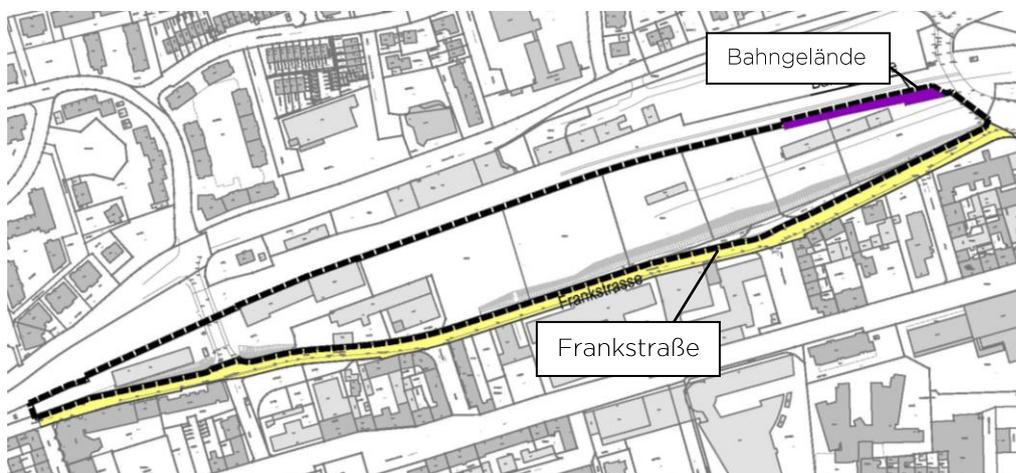
Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	2
A. Geltungsbereich	2
B. Anlass + Ziele der Planaufstellung	3
C. Verfahrensablauf	3
D. Übergeordnete Planungen	4
1. Aspekte der Raumordnung und sonstiger Fachplanungen	4
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	4
3. Bestehendes Baurecht	5
E. Gebietsbeschreibung	5
1. Anpassung des Geltungsbereiches	5
2. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets	5
3. Vorhandene Nutzungen + Bebauung	5
4. Prüfung der Kampfmittelfreiheit	5
F. Planungskonzept	6
1. Nutzungskonzept	6
2. Erschließung	6
3. Grün-/Freiraumkonzept	7
4. Umweltauswirkungen, ökologisches Konzept	7
5. Immissionen	9
6. Altlasten	11
7. Verkehr	12
8. Geprüfte Alternativen	13
G. Auswirkungen + Folgen der Planung	13
1. Kosten	13
2. Flächenbilanz	13
3. Ergänzende Verfahren	13
H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	13
4. Planungsrechtliche Festsetzungen	13
4.1. Art der baulichen Nutzung	13
4.2. Maß der baulichen Nutzung	15
4.3. Bauweise	16
4.4. Überbaubare Grundstücksflächen	16
4.5. Abstandsflächen	17
4.6. Flächen für Nebenanlagen und Garagen	17
4.7. Verkehrsflächen	17
4.8. Festsetzungen zum Artenschutz	17
4.9. Maßnahmenflächen	18
4.10. Geh- und Leitungsrechte	18
4.11. Schädliche Umwelteinwirkungen	18
4.12. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	18
4.13. Festsetzungen zu Dachbegrünungen	18
4.14. Fassadenbegrünung	18
4.15. Sonstige Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
5. Örtliche Bauvorschriften nach LBO	19
5.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	19
5.2. Abfallbehälter	19
5.3. Werbeanlagen	19
5.4. Einfriedigungen	19
6. Durchführungsvertrag	19

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

A. Geltungsbereich

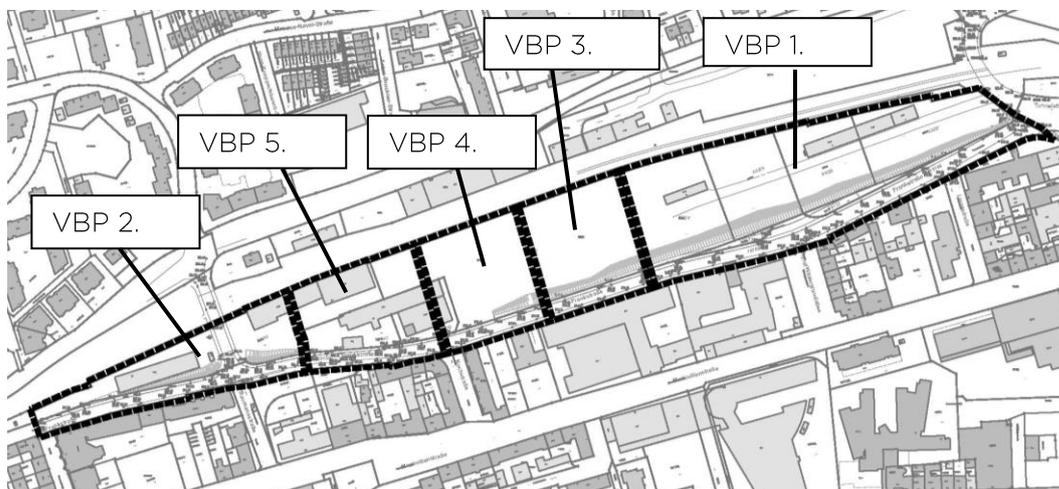
Der Geltungsbereich des inzwischen in mehrere Teilbereiche aufgeteilten Bebauungsplanes „Nördlich der Frankstraße“ beinhaltet zum Aufstellungsbeschluss insgesamt die Flurstücke: 65/10, 10110, 10110/6, 65/23, 65/24, 65/25, 65/26, 65/27, 65/12, 19172, 19173 sowie einen Teil der öffentlichen Straßenfläche der Frankstraße mit der Flurstücksnummer 19169 und umfasste insgesamt ca. 47.700 m². Der Geltungsbereich grenzte im Norden an die S-Bahntrasse des Enztales (S-Bahnlinie Nr. 6), im Süden an die südliche Bebauung entlang der Frankstraße, im Osten an die Durlacher Straße und im Westen an den Fußweg zur S-Bahnhaltestelle an.

Das Flurstück 65/12 (im Eigentum der Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH - AVG) wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da hier keine Änderungen erfolgen. Inzwischen wurde die Frankstraße als öffentliche Verkehrsfläche mit in den Geltungsbereich integriert. Die Änderungen sind in der Abbildung unten dargestellt sowie unter Punkt „E Gebietsbeschreibung, 1. Anpassung des Geltungsbereichs“ beschrieben.



Im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde nach der Vorentwurfsfassung der oben beschriebene Geltungsbereich in mehrere Bauabschnitte, für die jeweils ein eigenständiger vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden soll, aufgeteilt.

Eine beispielhaft mögliche weitere Bauabschnittsbildung wird in nachfolgender Abbildung gezeigt.



Da die Gebäude auf den östlichen Grundstücksflächen bereits abgebrochen sind und somit

einer Umsetzung der geplanten Bebauung nichts im Wege steht, soll dieser Bereich als 1. Bauabschnitt realisiert werden. Der hier vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nördlich der Frankstraße – 1. Bauabschnitt“ umfasst ca. 20.560 m².

Im Geltungsbereich des 1. Bauabschnittes liegen die Flurstücke 65/24, 65/26, 65/27 sowie Teile der öffentlichen Verkehrsflächen der Flurstücke 19169, 19172 und 19173 (Frankstraße mit Gehwegen).

B. Anlass + Ziele der Planaufstellung

Bereits im Jahr 2013 wurde vom Architekturbüro Freivogel Mayer Architekten GmbH für das Gesamtareal, für das bisher kein Bebauungsplan besteht, ein städtebaulicher Vorentwurf auf Basis der städtischen Zielsetzung nach Schaffung eines neuen attraktiven Wohnquartiers mit begleitenden kleinflächigen Dienstleistungen oder ergänzenden Nutzungen wie z.B. Bäckerei, Fahrradladen etc. erarbeitet und im weiteren Planungsverlauf in Abstimmung mit der Stadt Pforzheim und dem Gestaltungsbeirat weiterentwickelt. Inzwischen ist die Deutsche Rückversicherung Aktiengesellschaft Eigentümer der westlichen und östlichen Grundstücksflächen (Teilbereich 1 und Teilbereich 2), die beabsichtigt zeitnah auf ihren Flächen das östliche Kopfgebäude und die beiden westlich daran anschließenden Baufelder zu errichten (Teilbereich 1). Zur Ermöglichung der Realisierung dieses Bereiches erfolgte eine Grundstücksarrondierung mit dem angrenzenden Grundstückseigentümer (Firma Bader – Teilbereich 3). Die Flächen der Teilbereiche 4 und 5 befinden sich im Eigentum mehrerer Eigentümer.

Inzwischen wurde das frühere Verfahren einer Angebotsplanung für das Gesamtgebiet umgestellt auf mehrere eigenständige Verfahren für jeweils einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Diese können dann jeweils zeitlich versetzt mit den entsprechenden Vorhaben- und Erschließungsplänen und Durchführungsverträgen zur Rechtskraft gelangen. Somit wird eine abschnittsweise Entwicklung des Gebietes ermöglicht.

C. Verfahrensablauf

Für das gesamte Plangebiet wurde bereits im Jahre 2016 ein Aufstellungsbeschluss gefasst und eine Veränderungssperre beschlossen, die im Jahr 2018 durch Gemeinderatsbeschluss verlängert wurde.

Im weiteren Verfahren wurde für das gesamte Plangebiet eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und eine frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Dieser Bebauungsplan wurde dann entsprechend dem Aufstellungsbeschluss im Vollverfahren vorangetrieben. Im Zuge der weiteren Verfahrensschritte bzw. eines weiteren formalen Beschlusses wurde das bisherige Verfahren auf mehrere voneinander unabhängige Verfahren mit jeweils einem Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren umgestellt. Gleichzeitig werden die Verfahren als Vorhabenbezogene Bebauungspläne weitergeführt.

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB ist für Bebauungspläne anzuwenden, die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne bedürfen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB keiner förmlichen Umweltprüfung.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB sind im vorliegenden Fall erfüllt:

- Bei der Umnutzung und Umstrukturierung des Plangebiets handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung.

- Die festgesetzte Grundfläche liegt unterhalb der Grenze von 20.000 m². Dies gilt zunächst für den vorliegenden Bebauungsplan bezüglich des 1. Bauabschnitts, da dort die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Fläche bei ca. 6.450 m² liegt. Möchte man die zukünftig aufzustellenden Bebauungspläne im Umgriff des Rahmenplans als in einem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang aufzustellende Pläne im Sinne von § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB ansehen, so ist die Voraussetzung auch insofern eingehalten. Für den gesamten Umgriff des Rahmenplans beträgt die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festzusetzende Grundfläche entsprechend den geplanten Gebäuden im Rahmenplan ca. 13.000 m².
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB.
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

D. Übergeordnete Planungen

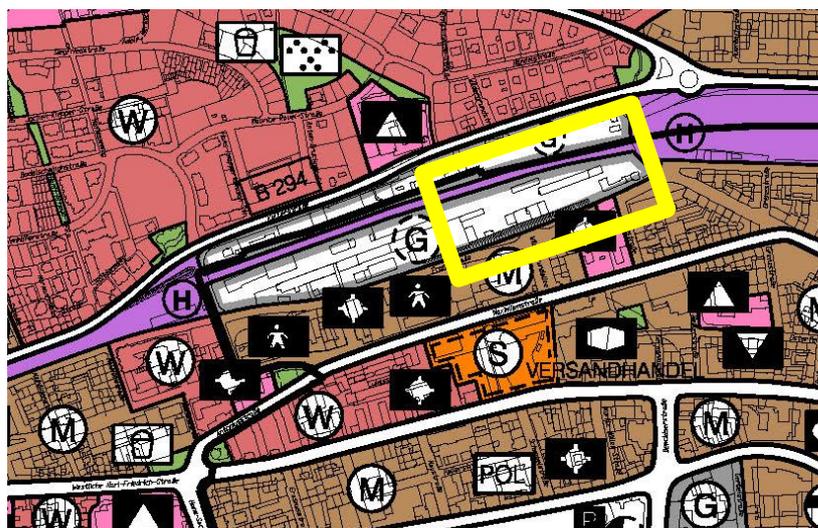
1. Aspekte der Raumordnung und sonstiger Fachplanungen

Im gültigen Regionalplan der Region Nordschwarzwald ist das Plangebiet als „Gewerbe / Industrie Bestand“ ausgewiesen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim (rechtswirksam seit Mai 2005, Neubekanntmachung Juli 2016) als geplante Gewerbefläche (Bereich östlich Bodelschwinghstraße bzw. der Brücke über die Bahnlinie) bzw. als Bahnanlage mit Haltestelle (Bereich westlich der Brücke über die Bahnlinie) dargestellt. Zukünftig soll der Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nördlich der Frankstraße - 1. Bauabschnitt“ als „Allgemeines Wohngebiet“ bzw. als „Mischgebiet“ festgesetzt werden. Somit ist der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern bzw. anzupassen. Es ist vorgesehen, diese Anpassung im Wege einer Berichtigung vorzunehmen.

Da sich das Plangebiet innerhalb einer von Wohn- und Mischbauflächen geprägten Umgebung befindet und da alle entstehenden Konflikte, insbesondere immissionsschutzrechtlicher Natur, im Bebauungsplan aufgegriffen und bewältigt werden, wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets nicht beeinträchtigt.



Gelb umgrenzt ist die Fläche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nördlich der Frankstraße - 1. Bauabschnitt“

3. Bestehendes Baurecht

Für das Plangebiet besteht derzeit nur für einen sehr begrenzten Bereich ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Für den überwiegenden Anteil gilt derzeit § 34 BauGB (Bebauung innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile).

E. Gebietsbeschreibung

1. Anpassung des Geltungsbereiches

Mit der ersten Anpassung des Geltungsbereiches wird das bahneigene Grundstück im Nordosten aus dem Geltungsbereich der Vorentwurfsplanung herausgenommen. Dies erfolgt, da auf diesem Grundstück keine Veränderungen geplant sind. Gleichzeitig wurde begleitend zur geplanten Neubebauung der öffentliche Straßenraum der Frankstraße mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Dies erfolgt, um den vorhandenen öffentlichen Straßenraum eindeutig mit der zukünftigen internen Gebietserschließung in Zusammenhang zu bringen.

Für den ersten Bauabschnitt beinhaltet der Geltungsbereich die Baufelder 6 – 8 im Osten des Gesamtgebietes. Die nachfolgenden Beschreibungen beziehen sich auf das Gesamt-Plangebiet.

2. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets

Das Gelände stellt in seiner gegenwärtigen Erscheinung überwiegend eine klassische „Bahnbrache“ mit noch einzelnen aktiven Nutzungen im Westen des Plangebietes dar.

Das Hauptplateau des Plangebietes ist zur Bahnlinie hin weitestgehend eben, weist aber im Süden zur Frankstraße einen circa eingeschossigen Geländehöhensprung auf. Der Geländesprung flacht sich nach Westen ab.

Das südlich an das Plangebiet angrenzende Gebiet wird durch eine sehr unterschiedliche Gebäude- und Nutzungsstruktur geprägt. Neben verschiedenen Gebäuden des Versandhauses Bader befinden sich hier weitere Gewerbebetriebe, kirchliche Einrichtungen sowie Wohnnutzung.

Nördlich der Bahnlinie schließt ein schmaler Streifen mit gewerblichen Nutzungen und weiter die Bundesstraße B 294 an.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Hochwassergefahrenbereichs. Zudem ist kein Beteiligungsradius eines Störfallbetriebes betroffen.

3. Vorhandene Nutzungen + Bebauung

Im östlichen Bereich fanden in den bestehenden Gewerbehallen nur noch Lagernutzungen statt, die nach und nach aufgegeben wurden. Die Freiflächen wurden hier als Abstellflächen für einen Gebrauchtwagenhandel genutzt. Inzwischen wurden sämtliche Gebäude in diesem Bereich abgebrochen und auch die Freiflächen werden nicht mehr genutzt.

4. Prüfung der Kampfmittelfreiheit

Nach ersten Auswertungen von Luftbildern zeigen sich im Geltungsbereich und dessen Umgebung zahlreiche Nachweise von Luftangriffen und entsprechenden Rückständen im Geltungsbereich (Sprengtrichter und zerstörte Gebäude). Nachweise auf Bodenkämpfe oder Munitionsvernichtungen im Plangebiet sind nicht bekannt, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Um jegliches Risiko auszuschließen sind daher technische Untersuchungen durch einen Kampfmittelbeseitigungs- oder -räumdienst des Bundeslandes oder

ein privates Fachunternehmen vor Eingriffen in den Untergrund vorzunehmen.

F. Planungskonzept

1. Nutzungskonzept

Der Standort befindet sich gut vernetzt zwischen der Innenstadt von Pforzheim und dem Stadtteilzentrum von Brötzingen. Beide innerstädtischen Bereiche mit allen infrastrukturellen Angeboten sind in circa 10 Gehminuten zu erreichen. Im nahen Umfeld befinden sich unter anderem Schulen und das Kulturhaus Osterfeld.

Somit liegt es nahe, das Gebiet überwiegend als gut vernetztes innerstädtisch verdichtetes Gebiet zu entwickeln. Ein großes Ziel dabei ist, die große Nachfrage nach attraktivem, qualitativ hochwertigem und bezahlbarem Wohnraum in der Region zu befrieden. Dabei wird eine abschnittsweise Aufsiedelung des Wohnquartiers von Osten nach Westen vorgesehen. Dazu wurde für das gesamte Plangebiet ein übergeordneter Rahmenplan erstellt und daraus verschiedene Bauabschnitte entwickelt.

In der Sockelzone zur Frankstraße werden kleinteilig öffentliche bzw. gewerbliche Nutzungen (z.B. Bäcker, Cafe, Kiosk, Fahrradladen, u.Ä.) geplant. Diese neuen Nutzungen dienen auch als Angebot für die angrenzenden Wohn- und Gewerbenutzungen. Sämtliche Stellplätze für die geplante Wohnnutzung werden ebenfalls in dieser Sockelzone untergebracht. Im Plangebiet des 1. Bauabschnittes wird ein Standort für eine Kinderbetreuungseinrichtung vorgesehen. Im Rahmenplan des Gesamtareales werden insgesamt zwei dieser Einrichtungen vorgesehen.

2. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist im Gesamt-Plankonzept nahezu überwiegend von der Frankstraße aus vorgesehen. Die bestehende Linnestraße sowie die Kochstraße werden nach Norden in das Plangebiet verlängert und bilden mit einer parallel zur Bahnlinie verlaufenden Verbindung eine untergeordnete Erschließung. Diese Straße wird überwiegend als interne Erschließung für zum Beispiel Anlieferung, Post, Umzüge, als Rettungsweg oder zur Müllentsorgung vorgesehen. Deshalb werden hier auch nur wenige Stellplätze geplant. Diese Straßen werden als private interne Erschließungsstraßen vorgesehen. Gleichzeitig wird durch diese Straße in Verbindung mit den halböffentlichen Bereichen zwischen den Baufeldern und durch sie hindurch eine attraktive Durchwegung des Gesamtgebietes erzielt.

Da diese nördliche Erschließungsstraße erst mit den weiteren Bauabschnitten als durchgängige Straße mit einem Ringschluss zur Frankstraße hergestellt werden kann, wird im 1. Bauabschnitt eine Wendemöglichkeit zwischen den Baufelder 6 und 7 geschaffen.

Alle nach Landesbauordnung erforderlichen Stellplätze für PKW für die geplanten Wohnnutzungen werden in direkt von der Frankstraße aus anfahrbaren Tiefgaragen untergebracht. In den jeweiligen Kopfbauten des Gesamt-Rahmenplanes werden neben Wohnungen in den oberen Geschossen auch gewerbliche Nutzungen (z.B. Büronutzungen, Boarding House etc.) oder Studentenwohnungen geplant. Auch unter diesen Gebäuden entstehen Tiefgaragen, die von der verlängerten Linnestraße bzw. der Frankstraße aus erschlossen werden. Die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstellplätze für Fahrräder werden in den Gebäuden oder entsprechenden Nebenanlagen im Bereich der Freiflächen untergebracht.

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Strom, Telekommunikation, Heizenergie) erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Versorgungsleitungen im Bereich der Frankstraße.

Im Bereich des Plangebietes sind die Kanäle im Falle von Starkregenereignissen überlastet.

Durch die Bauvorhaben an der Frankstraße dürfen die abflusswirksamen Flächen im Bereich des Vorhabengrundstücks nicht nennenswert erhöht werden. Bezüglich der Entwässerung bedeutet dies, dass eine extensive Dachbegrünung auf den Gebäuden (extensiv, Substrathöhe > 15 cm Höhe) sowie eine intensive Begrünung auf den Sockelgeschossen bzw. Tiefgaragen vorzusehen ist. Zusätzlich wird vorgesehen, für die intensive Begrünung Systeme mit erhöhter Retentionsfähigkeit zu verwenden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort ist auf Grund der im Plangebiet vorhandenen Altlasten nicht geplant und wäre nur sehr begrenzt und nur in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz möglich.

3. Grün-/Freiraumkonzept

Geplant wird eine Abfolge mehr oder weniger geschlossener Baufelder entlang der Frankstraße, die durch breite Fugen als gestaltete Freiflächen oder untergeordneter Erschließungsstraßen gegliedert werden. Der Höhensprung zur Frankstraße wird dabei durch großzügige Freitreppen überwunden.

Im Quartiersinnern der einzelnen Blöcke sind geschützte grüne Höfe für die Bewohner angelegt, die zum einen den jeweiligen Erdgeschosswohnungen als abgetrennte private Freiflächen vorgelagert sind, zum anderen als halböffentliche Außenräume der gesamten Bewohnerschaft dienen.

4. Umweltauswirkungen, ökologisches Konzept

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die überwiegend auf einer städtebaulichen ungeordneten Brachfläche eine Revitalisierung ermöglicht. Die Schaffung von zentrumsnahem Wohnraum verfolgt dabei das Ziel einer geordneten Innenentwicklung. Dies trägt dazu bei, dass Flächenausweisungen im Außenbereich reduziert werden können.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB). Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im vorliegenden Fall Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgt daher nicht.

Unabhängig davon werden selbstverständlich die inzwischen weitreichenden gesetzlichen Vorgaben bei der weiteren Planung umgesetzt (LBO, EnEG, Klimaschutzgesetz etc.). Des Weiteren werden bei der Planung entsprechende Parameter wie z.B. Gebäudeausrichtung, Dachbegrünungen, Regenwasserpufferung auf den intensiv begrüneten Sockelgeschossen, starke Durchgrünung der privaten Innenbereiche berücksichtigt. Dadurch kann ein wichtiger Beitrag zur kleinklimatischen Verbesserung im Hinblick auf Beschattung und Wasserhaushalt (Verminderung der innerstädtischen Erwärmung, Verdunstung von Niederschlagswasser) und Erhöhung der Biodiversität durch abwechslungsreiche Grünstrukturen geleistet werden.

Gleichzeitig werden mit der Revitalisierung der Gewerbe- und Bahnbrache (innerstädtische Nachverdichtung statt Siedlungserweiterung auf bisherigen Freiflächen am Siedlungsrand) in Verbindung mit der Beseitigung der Bodenaltlasten weitere ökologische Ziele verfolgt.

Durch die Unterbringung der notwendigen Stellplätze für die Wohngebäude sowie der gewerblichen Nutzungen in Tiefgaragen ist eine großflächige Begrünung der Innenflächen möglich, was sich positiv auf die Rückhaltung des anfallenden Regenwassers, des Kleinklimas und die Durchgrünung auswirkt. Die geplanten Kubaturen ermöglichen eine kompakte, energieeffiziente Bauweise.

Im Hinblick auf den Artenschutz wurde im Laufe des Jahres 2019 eine "faunistische Untersuchung und artenschutzrechtliches Gutachten" sowie ein „Artenschutzkonzept zum Bebauungsplan nördlich der Frankstraße in Pforzheim“ erstellt (agIR angewandte Geographie & Landschaftsplanung Rastatt, November 2019 und August 2020). Dabei wurden in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde faunistische Untersuchungen zu den Tiergruppen/Arten Fledermäuse, Vögel, Reptilien und Amphibien sowie Nachtkerzenschwärmer durchgeführt und entsprechende Maßnahmen abgeleitet.

Im Ergebnis wurden als artenschutzrechtlich relevante Arten die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Zauneidechse sowie Fledermäuse angetroffen. Laut Gutachten sind „zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und vor allem vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen - continuous ecological functionality-measures) notwendig. Weiterhin sind Bauzeitenbeschränkungen erforderlich, um das Tötungsverbot zu berücksichtigen.“

Einen wichtigen Beitrag leistet dabei die im Gutachten vorgeschlagene Erhaltung und langfristige Sicherung bestehender Ruderalfluren entlang der Bahnlinie als festgesetzte Maßnahmenfläche MF1. Innerhalb einer weiteren Maßnahmenfläche (MF2) werden bahnbegleitend neue Ruderalstrukturen auf trocken-warmen Standorten mit begleitenden Gehölzpflanzungen sowie an 4 Standorten Sand-/Totholz-Riegel festgesetzt. Die Maßnahmenflächen MF1 und MF2 werden in der Planzeichnung dargestellt. Im Bebauungsplan-Teilbereich des 1. Bauabschnittes liegt dabei nur ein Teil der Maßnahmenflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

Als weitere CEF-Maßnahme wird im Gutachten als Ersatz für derzeitige Fledermaus-Quartiere in bestehenden Gebäuden das Anbringen von 45 Fledermauskästen für die Zwergfledermaus vorgegeben. Diese sollen nördlich der Maurice-Ravel-Straße auf Flurstücken der Stadt Pforzheim (Nr. 40301 und 40286/1) angebracht werden. Die genauen Standorte für die Nistkästen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Die Durchführung von CEF-Maßnahmen für Vögel oder sonstigen Tierarten ist laut Gutachten nicht erforderlich.

Da für die Zauneidechse eine Umsiedlung mit CEF-Maßnahmen sowie für die Zwergfledermaus das Anbringen von Nistkästen vorgegeben wird, ist entsprechend dem Gutachten ein Monitoring als Erfolgskontrolle (Wirksamkeitsnachweis) im 1., 3. und 5. Jahr nach der Umsiedlung der Eidechsen bzw. dem Anbringen der Fledermauskästen notwendig.

Diese Maßnahmen, insbesondere Habitatgestaltungen für Zauneidechsen mit entsprechenden Schutzzäunen, wurden inzwischen bereits umgesetzt. Das Erfordernis des Monitorings wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Im Zuge der Trägerbeteiligung wurde angeregt, die neu gestalteten Habitatflächen mit Hinweisschildern und entsprechender Information und Erklärung der Hintergründe der Maßnahmen zu versehen. Es soll verhindert werden, dass durch spielende Kinder aus Unwissenheit Beeinträchtigungen an den Einrichtungen entstehen. Dieser Vorschlag wird aufgenommen und entsprechend umgesetzt.

Aus ökologischen Gründen gelten für sämtliche Maßnahmen im Plangebiet folgende Bauzeitenbeschränkungen:

Aus Gründen des Vogel- und Fledermausschutzes sind Rodung von Gehölzen und der Abriss der Gebäude nur außerhalb der Brutphase und somit in der Zeit von November bis Ende Februar zulässig.

Zum Schutz von Reptilien dürfen Eingriffe in den Bodenraum nur nach dem Abfangen außerhalb der Winterruhe (November bis Februar) bzw. der Fortpflanzungsphase (Mai bis August) der Reptilien erfolgen.

Um Vogelschlag zu vermeiden, werden entsprechende Vorgaben zur Fassaden- und Fenstergestaltung getroffen. So sind aus artenschutzrechtlicher Sicht Glasbauteile und durchsichtige/spiegelnde Fassadenelemente ab einer Flächengröße von 3 m² vogelschlagsicher auszuführen (z. B. Vogelschutz-Klebefolien oder Vogelschutzglas z.B. Silverstar Birdprotect der Firma Glas Trösch (www.glastroesch.ch)).

Um sicherzustellen, dass die artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen der Bauphase ausreichend berücksichtigt werden, ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

5. Immissionen

Im Umfeld dieses neuen Baugebiets befinden sich teils stark frequentierte Straßen, eine Bahnstrecke, das Bahnbetriebswerk der Fa. Abellio sowie einige Gewerbebetriebe. Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation und Ableitung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich wurde durch das Büro Sound-PLAN GmbH aus Backnang ein Fachgutachten erstellt (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Nördlich der Frankstraße“, Soundplan GmbH, 5.03.2021).

Der Sinn der schalltechnischen Betrachtung besteht darin, vorhandene und potenzielle Konflikte zwischen der Wohnbebauung, dem Verkehrslärm, dem Anlagenlärm und dem Lärm aus der Gebietserschließung zu erfassen, Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen und Festsetzungen für den Bebauungsplan vorzuschlagen.

Das Gutachten wurde für alle im Gesamt-Rahmenplan vorgesehenen Entwicklungen erarbeitet. Ein eigenständiges Kapitel der Untersuchung geht auf den temporären Interimszustand ein der dann entsteht, wenn nicht die gesamte Bebauung realisiert wird, sondern im ersten Schritt nur die Gebäude des 1. Bauabschnittes gebaut werden. Auch für diese Situation weist das Gutachten den entsprechenden Schallschutz nach. Die Inhalte des Fachgutachtens, das als separate Anlage dem Bebauungsplan beigelegt ist, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die Neubebauung im Plangebiet ist von allen Seiten von Emittenten umgeben. Zur Umsetzung der angestrebten Wohnnutzung, die zur Deckung des Bedarfs an innerstädtischen Wohnraum beitragen soll, wurden im Gutachten entsprechende Untersuchungen durchgeführt und umfangreiche Vorkehrungen zum Lärmschutz vorgeschlagen.

Die höchste Immissionsbelastung weisen die Nordseiten der Gebäude auf, die vor allem von den Immissionen der nahegelegenen Bahnstrecke herrühren. Der Baukörper im Mischgebiet im Osten des Plangebietes wird zusätzlich durch den Verkehr des Bahnüberganges belastet.

Die geplante Bebauung ist so konzipiert, dass die zur Bahnlinie geplanten Gebäude für die Innenhöfe und die südlich angrenzende Bebauung abschirmend wirkt (Lärmschutzbebauung). Deshalb werden mit der Festsetzung von Baulinien und Mindesthöhen der Gebäude entlang der Bahnlinie die akustisch wirksamen Kanten der Lärmschutzbebauung als Baulinien und die Höhe der Baukörper durch Mindestwandhöhen fixiert. Da die Riegelbebauung als Teil des Lärmschutzes anzusehen ist, muss sichergestellt werden, dass diese in den einzelnen Baufeldern jeweils zeitgleich oder vor den anderen Gebäuden erstellt wird. Für die bestehende Bebauung südlich der Frankstraße wird sich durch die abschirmende Wirkung der geplanten Neubebauung ebenfalls ein positiver Effekt ergeben.

In der Umgebung der geplanten Bauvorhaben innerhalb des Rahmenplanes befinden sich zahlreiche Betriebe, von denen entsprechende Emissionen ausgehen. Diese wurden mit dem Gutachten untersucht und bewertet. Auch innerhalb des Geltungsbereiches der Teilbebauungspläne befinden sich Betriebe, die je nach zeitlicher Realisierung der geplanten Bebauung bzw. Bauabschnitte Auswirkungen auf die neu entstehenden Nutzungen haben können.

Auch durch die geplanten Nutzungen selbst, insbesondere durch die privaten Stellplätze sowie durch öffentliche Stellplätze entstehen Emissionen, die gutachterlich untersucht wurden.

Für die Berechnung des Verkehrslärms wird im Gutachten die RLS-90 zugrunde gelegt, nicht die RLS-19. Dies resultiert zum einen daraus, dass die für die Lärmermittlung städtebaulicher Planungen zugrunde zu legende DIN 18005 nach wie vor auf die RLS-90 verweist. Als Indiz kann zudem auf die Übergangsvorschrift in § 6 Nr. 2 der 16. BImSchV verwiesen werden, selbst wenn die 16. BImSchV hier mangels Neubau oder wesentlicher Änderung eines öffentlichen Verkehrsweges keine Anwendung findet. Nach der Übergangsregelung ist die RLS-90 noch für den Fall anzuwenden, dass, wenn ein Bebauungsplan die Planfeststellung ersetzt, der Beschluss nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB vor dem 1.3.2021 gefasst und ortsüblich bekanntgemacht worden ist. Im vorliegenden Fall ist der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan bereits im Jahr 2016 gefasst und entsprechend ortsüblich bekanntgemacht worden. Auch dies spricht dafür, dass die RLS-90 statt der RLS-19 Anwendung findet.

Interimsbebauung der Baufelder 6-8:

Mit Realisierung der Baufelder 6-8, die innerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nördlich der Frankstraße - 1. Bauabschnitt“ liegen, tritt ein im Gutachten beschriebener Interimszustand ein.

Dabei wird davon ausgegangen, dass die Baufelder 4 und 5 weiterhin als Firmenparkplatz der Fa. Bader genutzt werden. Dieser Umstand fließt in die Ergebnisse des Gutachtens mit ein.

Forderungen des Gutachtens:

Grundsätzlich ist für alle Räume, die über den Orientierungswerten bzw. Grenzwerten liegen ein adäquater Schallschutz anzubieten. Dazu werden im Gutachten Vorschläge, teilweise mit Varianten ausgearbeitet und beschrieben.

Zur Verfolgung dieser Ziele werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Um die entsprechenden Schallschutzwerte zu erreichen ist eine Wohnnutzung erst zulässig, wenn die in den textlichen Festsetzungen enthaltene Abbildung „Baulinien und Lärmschutzanlagen“ dargestellten Lärmschutzbauwerke realisiert sind. Dazu dient in erster Linie die nördliche Gebäudezeile, die als Lärmschutzbebauung für die südlichen Gebäude sowie die Quartiersinnenhöfe wirkt. Die Verpflichtung, zunächst die Lärmschutzbebauung zu errichten, gilt jeweils baufeldbezogen. Um die geforderte Wirkung zu erzielen, müssen die Gebäudewände entlang den festgesetzten Baulinien errichtet werden und entsprechende Höhen aufweisen. Dazu dient die Festsetzung der minimalen Wandhöhe.

Weiter sind an den nördlichen Gebäudefassaden entlang der Bahn Balkongeländer oder Absturzsicherungen im Bereich von Sockelgeschossen als geschlossene Brüstungen auszubilden.

2. Als weitere Schallschutzmaßnahme ist die Tiefgaragenzufahrt am östlichen Kopfgebäude zu überdachen. Ebenso ist eine Zufahrt zu den Parkieranlagen im Sockelgeschoss bzw. Tiefgaragen entlang der Frankstraße zum Schutz der darüberliegenden Fassaden mit einer Überdachung zu versehen. Alternativ kann die Einfahrt in Gebäuderücksprünge zurückversetzt angeordnet werden.
3. Da wie zuvor beschrieben jeweils die nördlichen Gebäudezeilen als Lärmschutzbebauung für die südlichen Gebäude wirken, besteht eine Abhängigkeit in der zeitlichen Rea-

lisierung der einzelnen Baukörper. Daraus resultiert die Festsetzung, dass in den einzelnen Baufeldern (bezeichnet mit BF in der Abbildung „Baulinien und Lärmschutzanlagen“) jedes Realisierungsabschnitts eine Wohnnutzung erst zulässig ist, wenn die nördlichen Gebäude entlang der Bahnlinie des gleichen Baufeldes (Lärmschutzbebauung) zumindest mit der geschlossenen Gebäudehülle gemäß der zwingend festgesetzten Höhe entlang der gesamten Baulinien errichtet sind.

Um einen gewissen Spielraum für die Realisierung zu bieten, kann die Lage der Gebäude jeweils um 1 m gegenüber der festgesetzten Baulinie zur Seite abweichen.

4. Da die Lärmschutzbebauung (Baukörper entlang der Bahnlinie) den beschriebenen Schallimmissionen ausgesetzt sind, sind an Fassaden, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 um 10 dB überschritten sind, Wohnungen nur dann zulässig, wenn sie mindestens über einen Aufenthaltsraum nach DIN 4109, November 1989 verfügen, dessen zu öffnende Fenster einer im Konfliktplan (in den textlichen Festsetzungen enthalten) dargestellten ruhigen Fassade ausgerichtet sind. Eine ruhige Fassade kann auch im Baugenehmigungsverfahren durch z.B. Schallschutzmaßnahmen an den Balkonen, Loggien usw. erreicht werden. Balkone und Terrassen sind ebenfalls zu der ruhigen Fassade auszurichten. Um dieses Ziel zu erreichen, sind entsprechende Grundrissgestaltungen und Detailausbildungen der Gebäude erforderlich.
5. Im Schallschutzgutachten werden für die Gebäudehüllen der im Rahmenplan dargestellten Vorhaben die maßgebenden Außenlärmpegel in 5 dB Schritten für das jeweils ungünstigste Geschoss errechnet und in einem Plan mit der Bezeichnung „Maßgebliche Außenlärmpegel“ dargestellt (siehe Abbildung in den textlichen Festsetzungen). Der maßgebliche Außenlärmpegel wurde dabei aus dem Gesamtlärmpegel aller auf das Baugebiet einwirkender Emittenten inklusive der Tiefgarageneinfahrten und Erschließungsstraßen abgeleitet.

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassadenbereichen sind Aufenthaltsräume nach DIN 4109 nur dann zulässig, wenn die Außenbauteile unter Berücksichtigung des zugehörigen maßgeblichen Außenlärmpegels die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend der DIN 4109, Januar 2017 oder Januar 2018 erfüllen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens zu erbringen. Aufenthaltsräume, die an Fassaden mit Lärmpegelbereich III oder höher liegen und kein Fenster zu einer Fassade in den Lärmpegelbereichen I oder II aufweisen sind mit einer schallgedämmten mechanischen Belüftungseinrichtung auszustatten. Für Fassaden in den Lärmpegelbereichen I und II entstehen keine Anforderungen.

Die maßgebenden Außenlärmpegel für das jeweils ungünstigste Geschoss sind in der Abbildung „Maßgebliche Außenlärmpegel“ in den Textlichen Festsetzungen dargestellt. Aus dem Tabellenanhang im Gutachten können die Ergebnisse dB-genau für alle Stockwerke entnommen werden.

Die im Gutachten vorgeschlagenen Festsetzungen zum Immissionsschutz wurden in den Bebauungsplan übernommen. Darüber hinaus werden in die Hinweise Empfehlungen zur Gestaltung der Freibereiche zwischen den Gebäuden aufgenommen. Im Übrigen wird auf die Inhalte der Schalltechnischen Untersuchung verwiesen.

6. Altlasten

Durch das Büro HPC aus Karlsruhe wurden umfangreiche Baugrund- und Bodenuntersuchungen durchgeführt (Orientierende Altlasten- und abfallrechtliche Untersuchung Areal Frankstraße 2-12, HPC AG Karlsruhe, April 2019). Darin wurden auch Aussagen zu Altlasten und Kampfmittel getroffen:

„Auf dem Gelände befinden sich mehrere bekannte Altlastenstandorte. Das Areal wurde seit den 1930er Jahren insbesondere als Tanklager und Mineralölhandel durch verschiedene Firmen gewerblich genutzt. Im Zuge von Untergründerkundungen wurden bereits Belastungen des Bodens und Grundwassers durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) und vereinzelt polyzyklischen aromatische Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt. Aufgrund der flächendeckend vorhandenen Verunreinigungen besteht eine Entsorgungsrelevanz des Bodenmaterials. Ein behördliches Sanierungserfordernis besteht nach aktuellem Kenntnisstand derzeit nicht“ (HPC 2019).

Insgesamt wurden im Zuge der Untersuchung 51 Kleinrammbohrungen durchgeführt. Dabei wurden Boden- und Bodenluftproben entnommen und auf die Verdachtsparameter MKW, BTEX und PAK untersucht. Zudem wurden die vor Ort vorhandenen Grundwassermessstellen soweit möglich beprobt.

„Die Erkundungsergebnisse korrespondieren im Wesentlichen mit den aus den vorgegangenen Untersuchungen identifizierten Verdachtsflächen. Es wurden maximale MKW-Gehalte von 7.400 mg/kg sowie BTEX-Gehalte bis 513 mg/kg festgestellt. Außerhalb der bekannten Verdachtsflächen wurden keine großflächigen Kontaminationen angetroffen. In den Verdachtsflächen ist mit entsorgungsrelevanten Bodenverunreinigungen zu rechnen, was im Falle von dortigen Baumaßnahmen zu Mehrkosten im Vergleich zu natürlichem Boden führt. Der Einsatz überschüssigen Materials zu Verfüll- und Modellierungszwecken am Herkunftsort ist jedoch grundsätzlich möglich“ (HPC 2019).

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass „bei Erd- und Aushubarbeiten eine auf die abfallwirtschaftlichen, bodenschutzrechtlichen und arbeitsschutzrechtlichen Belange bezogene Planung und Überwachung sowie ggf. die materialspezifische Separierung und chargenweise Beprobung von Aushubmaterial vorzusehen“ ist (HPC 2019).

Im Hinblick auf Kampfmittel werden im Gutachten die unter Kapitel E Gebietsbeschreibung Punkt 4 „Kampfmittel“ genannten Verdachtsmomente beschrieben. Für die Erkundungsarbeiten zur Altlastenuntersuchung wurden die Bohrpunkte jeweils durch ein akkreditiertes Unternehmen hinsichtlich Kampfmittel freigemessen.

7. Verkehr

Um die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens auf das bestehende Straßennetz in der Umgebung und insbesondere auf die Bahnquerungen (beschränkter Bahnübergang und Baumannbrücke) zu überprüfen, wurde vom Büro R+T Verkehrsplanung GmbH aus Darmstadt ein Verkehrsgutachten erstellt. Dazu wurden im Oktober 2020 Verkehrszählungen durchgeführt. Sämtliche Untersuchungen beziehen sich auf das Gesamtgebiet.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung sämtlicher Bauabschnitte des Gesamtareales „durch die neuen Nutzungen mit einer induzierten Verkehrsmenge von etwa 2.400 Kfz/24h (1.200 Kfz/24h jeweils zu- und abfließend) zu rechnen ist“. Aus Tagessganglinien wurden im Gutachten die Spitzenstundenbelastungen ermittelt.

„Die daraus resultierenden Verkehrsbelastungen wurden auf das vorhandene Straßennetz aufgebracht und die Leistungsfähigkeiten am relevanten Knotenpunkt Durlacher Straße/ Frankstraße/ Tunnelstraße geprüft. Dabei wird deutlich, dass bei vollständiger Entwicklung die durchschnittliche Wartezeit nur unwesentlich ansteigt. Der Knotenpunkt kann in der derzeitigen Ausbauf orm weiterhin leistungsfähig betrieben werden. Außerdem ist nicht davon auszugehen, dass die zusätzlichen Fahrzeuge die Situation vor dem Bahnübergang maßgeblich beeinflussen werden.“ (Gutachten R+T)

Aus verkehrlicher Sicht bestehen laut Gutachten keine Bedenken zur Realisierung des geplanten Gesamt-Vorhabens und somit auch keine Bedenken zur Realisierung des hier vorliegenden 1. Bauabschnittes des Gesamtvorhabens.

Im Gutachten werden Vorgaben und Empfehlungen für die Anzahl der notwendigen Stellplätze (PKW, Fahrräder und Besucher z.B. für die Kita) getroffen, die im Zuge der Genehmigungplanung zu den einzelnen Bauabschnitten nachgewiesen werden müssen.

8. Geprüfte Alternativen

Bei dem Projekt handelt es sich um die Reaktivierung einer Bahnbrache und Überplanung größtenteils ungeordneter Gewerbeflächen. Insofern kommen Standortalternativen nicht in Betracht.

G. Auswirkungen + Folgen der Planung

1. Kosten

Die anfallenden Kosten (z. B. für notwendige Gutachten und Erschließungsmaßnahmen) trägt der Vorhabenträger, so dass auf die Stadt Pforzheim keine von der Planung ausgehende finanzielle Belastung zukommt.

2. Flächenbilanz

Fläche Bebauungsplan „Nördlich der Frankstraße - 1. Bauabschnitt“	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Baugebiete (Planung)		
- Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,14	55,3
- Mischgebiet (MI)	0,15	7,3
Grünflächen, Verkehrsflächen und sonstige Flächen		
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,49	23,8
- Private Verkehrsfläche	0,19	9,2
- Maßnahmenflächen	0,07	3,4
- Private Grünfläche	0,02	1
Gesamtfläche in ha im 1. Bauabschnitt	2,06	100,0

3. Ergänzende Verfahren

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens muss der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB nach Rechtskraft im Wege einer Berichtigung angepasst werden.

H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

4. Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Die Festsetzungen werden dennoch entsprechend der Baunutzungsverordnung getroffen um eine klare Definition der geplanten Nutzungen zu gewährleisten. So werden für das Plangebiet entsprechend § 4 der Baunutzungsverordnung Allgemeine Wohngebiete bzw. entsprechend § 6 der Baunutzungsverordnung ein Mischgebiet festgesetzt.

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ entspricht dies dem vorgesehenen Nutzungsschwerpunkt

Wohnen. Ermöglicht werden jedoch auch das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzungen wie zum Beispiel Praxen oder Büros für Dienstleistungen, sowie ergänzende Versorgungseinrichtungen für das Gebiet oder die Umgebung, die zu einer Verbesserung des urbanen Lebens beitragen können (z.B. Bäckerei mit Café, Kiosk, Fahrradladen, Schreibwaren oder Apotheke). Ebenso werden auch Kindertagesstätten oder dergleichen in diesen Bereichen geplant und durch die Festsetzung zulässig. Die nach Baunutzungsverordnung in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden in den hier ausgewiesenen Gebieten nicht zugelassen. Dieser Ausschluss erfolgt, um keine großflächigen Handelsbetriebe oder Betriebe die ungewünschten zusätzlichen Verkehr in das Gebiet bringen würden, zu ermöglichen.

Die Bereiche oberhalb des Sockelgeschosses sollen eindeutig der Wohnnutzung zugeführt werden. Deshalb sind Nutzungen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften oberhalb des Sockelgeschosses nicht zulässig.

Die Einflüsse der Umgebung auf das Wohngebiet sind laut Schallschutzgutachten zwar teilweise nicht unerheblich (Bahnlinie, Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm der umgebenden Straßen oder bestehender Gewerbebetriebe), können jedoch nicht zuletzt durch die festgesetzten Maßnahmen toleriert werden und sind für die geplante Wohnnutzung vertretbar. Die Störempfindlichkeit und Schutzwürdigkeit der Wohnnutzung entsprechend dem Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 LBO werden dabei besonders berücksichtigt. Entsprechende Lärmschutzvorgaben aus dem Schallgutachten werden festgesetzt bzw. finden Eingang in den Durchführungsvertrag und werden dadurch verbindlich. Gesunde Wohnverhältnisse können somit gesichert werden.

Diese Art der Ausweisung erfolgt, da sich das Plangebiet in einer vorhandenen innerstädtischen Gemengelage mit zahlreichen unterschiedlichen Nutzungen in der Umgebung befindet. Gleichzeitig sollen auch innerhalb des Plangebietes verschiedenartige Nutzungen, die jedoch das innerstädtische Wohnen nicht stören sondern eher bereichern zulässig sein.

Im „**Mischgebiet**“, angesiedelt im Bereich des Bahnüberganges im Osten, werden neben dem Wohnen in den oberen Etagen auch verstärkt gewerbliche Nutzungen ermöglicht. Zulässig sind hier auch Geschäft- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen. Diese Nutzungen dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören, da auch in diesen Bereichen die Wohnnutzung entsprechend der urbanen Lage gleichbedeutend angestrebt wird.

Auf Grund der städtebaulichen Lage nahe an der Bahnlinie und dem Bahnübergang und somit dreiseitig von Verkehrswegen umschlossen werden diese Bereiche stärkeren Belastungen ausgesetzt. Mit den vorgesehenen Nutzungen wie auch die geplante Höhe der Baukörper wird auf die Situation entsprechend reagiert. Gleichzeitig sollen schutzbedürftige Wohnnutzungen in den oberen Etagen ermöglicht werden und somit zur urbanen Durchmischung des Gebietes beitragen.

Die entsprechende Aufteilung zwischen anteiliger Wohn- und Gewerbenutzung wird im Vorhaben- und Erschließungsplan definiert.

Um Konflikte mit den geplanten und den umgebenden Nutzungen auszuschließen, werden im gesamten Plangebiet Tankstellen ausgeschlossen, da diese zu einer erheblichen Verstärkung des Verkehrs in der Umgebung des Plangebietes führen könnten. Ebenso werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen, da die meist großflächige Nutzung dem Ziel, an dieser Stelle zusätzlichen innerstädtischen Wohnraum zu schaffen, entgegensteht und auch die gewünschte abschirmende Wirkung für den Bestand mit dieser Nutzung nicht umsetzbar ist.

Um die Ausbreitung und Verteilung von Vergnügungsstätten zu regeln hat die Stadt Pforzheim eine Vergnügungsstättenkonzeption erarbeitet. Darin werden Bereiche für die Etablierung entsprechender Nutzungen vorgegeben. Der Bereich des Vorhabengebietes

soll frei von Vergnügungsstätten selbst, aber auch frei von Einzelhandelsbetrieben, die Waren und Dienstleistungen überwiegend sexuellen Charakters anbieten, bleiben. Um dieses Ziel zu erreichen werden entsprechende textliche Festsetzungen getroffen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bewusst verzichtet. Vielmehr ergibt sich die zulässige Grundfläche aus den Darstellungen des Vorhabenplanes.

Die entsprechend dem Rahmenplan für das Gesamtgebiet geplante Bebauung weist einzelne, durch Freibereiche mit Freitreppen unterbrochene, Baufelder auf. Diese Baufelder werden jeweils vollständig mit einem Sockelgeschoss überbaut. Diese durch den Geländesprung zwischen Bahnlinie und Frankstraße lediglich von der Frankstraße aus nahezu geschosshoch in Erscheinung tretenden Sockelgeschosse dienen in erster Linie als Garagen-geschosse, zur Unterbringung von Abstellräumen, Fahrradstellplätzen bzw. untergeordnet für gewerbliche Nutzungen. Sie werden im Vorhabenplan als eigenständiges Sockelge-schoss (SG) bezeichnet. Auf diesem Sockelgeschoss ruhen die geplanten Gebäude. Die nicht mit Gebäuden überbauten Bereiche des Sockelgeschosses werden intensiv begrünt (private Gartenbereiche, Freifläche des Kindergartens, Gemeinschaftshöfe und -gärten) bzw. dienen der fußläufigen Erschließung der Gebäude.

Trotz der geplanten und städtebaulich gewünschten dichten Bebauung wird sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Mit der vorgesehenen relativ hohen Ausnutzung der Grundstücksflächen kann an dieser bedeutenden städtebaulichen Stelle das Erfordernis zum Bau von bezahlbarem und dennoch hochwertigem Wohnraum nachgekommen werden. Zudem bildet die relativ dichte und hohe Bebauung entlang der Bahnlinie einen bedeutenden Schutz vor Schallauswirkungen auf weiter südlich liegende Gebäude. Durch entsprechende Grundrissgestaltung und schallschützenden Maßnahmen wird jedoch auch für diese Gebäude eine hohe Wohnqualität gewährleistet.

Zudem fügt sich eine eher geschlossene Bebauung an dieser Stelle sinnvoll in den städtebaulichen Kontext ein. Die Belichtung bzw. Besonnung der Bestandsgebäude wird durch die Neubauten nicht beeinträchtigt, hinsichtlich der Immissionssituation wird die Situation des Bestandes durch die abschirmende Wirkung der Neubauten eher verbessert. Insgesamt sind bei Umsetzung des geplanten Konzepts sowohl für den Bestand als auch für das geplante Vorhaben gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

Die vollflächigen Überbauung der einzelnen Baufelder mit dem Sockelgeschoss ermöglicht zudem die vollständige Unterbringung der notwendigen Stellplätze in entweder überbauten oder intensiv begrüntem und gestalteten Tiefgaragen. Es findet keine oberirdische Parkierung statt.

Zu möglichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere die Bodenfunktionen, ist zu sagen, dass es sich bei dem Vorhabengrundstück um eine jetzt schon teilweise versiegelte innerstädtische Brachfläche handelt. Um möglichen negativen Konsequenzen durch eine erhöhte Bodenversiegelung entgegenzuwirken, werden Festsetzungen für die Begrünung der Dachflächen und weitere grünordnerische Festsetzungen getroffen. Dies trägt zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers und zur Durchgrünung des Plangebietes bei.

Die festgesetzten Bezugshöhen als Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH), angegeben in Metern über Normalnull, richten sich nach dem Höhenverlauf der Frankstraße und der geplanten Lage des jeweiligen Erdgeschosses. Das Erdgeschoss liegt jeweils auf der Ebene der Decke des Sockelgeschosses (im Vorhabenplan als SG bezeichnet) und somit gegenüber

der Frankstraße in der Regel um ein Geschoss erhöht. Die Bezugshöhe (Erdgeschossfußbodenhöhe gleich EFH in Meter über Normalnull) bildet gleichzeitig die Basis für die Zählung der Vollgeschosse sowie die zulässigen Wandhöhen. Da das Sockelgeschoss zur Frankstraße in der Regel mit voller Wandhöhe in Erscheinung tritt, wird dieses ebenfalls als Vollgeschoss gewertet und als I SG (ein Sockelgeschoss) bezeichnet. Bei der in der Planzeichnung dargestellten maximalen Zahl der Vollgeschosse wird dieses Sockelgeschoss jedoch nicht mitgerechnet. Die Zählung beginnt somit oberhalb dieses Sockelgeschosses und mit z.B. III über SG (3 Vollgeschosse über dem Sockelgeschoss) bezeichnet.

Die festgesetzten Wandhöhen entsprechen dem vom Büro Freivogel + Mayer erarbeiteten Rahmenplan und bilden eine gestaffelte Höhenentwicklung der Kopfgebäude im Westen und Osten des Gebietes, eine trotz der Staffelgeschosse homogene Gebäudehöhe entlang der Bahn und eine Reduzierung der Gebäudehöhen zur Frankstraße aus.

Die Festsetzung der Mindestwandhöhen der nördlichen Gebäude gewährleistet einen effektiven Schallschutz für die südlichen Gebäude gegenüber dem Bahnlärm und verbessert auch die schalltechnische Situation für die Bestandsbebauung südlich der Frankstraße.

Für technisch notwendige Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, technische Anlagen, Klimageräten, etc.) und Treppenaufgängen darf die festgesetzte Gebäudehöhe auf einer Grundfläche von maximal 10% der Gesamtdachfläche um bis zu 3,00 m überschritten werden. Diese Überschreitung wird dann gewährt, wenn diese Dachaufbauten um mindestens 1,50 m von der Gebäudeaußenkante zurückspringen. Ebenfalls gibt es Festsetzungen zu Solaranlagen.

Um der weiteren konkretisierenden Planung noch einen gewissen Spielraum einzuräumen, darf die tatsächliche Erdgeschossfußbodenhöhe zur festgesetzten Höhe um bis zu 0,2 m nach oben oder unten abweichen.

4.3. Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise sind entsprechend der Festsetzung Gebäudelängen mit über 50 m zulässig. Diese Festsetzung erfolgt auf Grund der geplanten Sockel- bzw. Tiefgaragengeschosse, die zum Teil mehrere Gebäude überspannen. Um zu verhindern, dass über 50 m lange Gebäuderiegel in den oberen Geschossen entstehen und die seitlichen Grenzabstände eingehalten werden, werden die Bauflächen im VEP entsprechend gegliedert. Damit wird eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke ermöglicht, andererseits aber die Entstehung von überlangen geschlossenen Gebäuderiegeln über mehrere Grundstücke hinweg vermieden. Diese Festsetzung erfolgt im Hinblick auf eine Einpassung in die angrenzende Umgebung mit einer bestehenden Bebauung sowie eine homogene Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

4.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung von Baulinien erfolgt auf Grund der Vorgaben aus dem Schallschutzgutachten. Mit der Fixierung der nördlichen Gebäudekanten auf die Baulinie wird in Verbindung mit der ebenfalls festgesetzten Mindestwandhöhe erreicht, dass die im Gutachten errechneten Schallwerte für die südlichen Gebäude im Hinblick auf die Bahnemissionen erzielt werden.

Die Baulinien und Baugrenzen begrenzen die Baufelder und schließen die Sockelgeschosse (SG) sowie die aufsteigenden Gebäude oberhalb des jeweiligen als Bezugsbasis festgelegten Tiefgaragen- bzw. Sockelgeschosses mit ein. Die über dem Sockelgeschoss aufsteigenden Gebäude werden ebenfalls mit Baugrenzen begrenzt.

Die nicht überbauten Flächen der Tiefgaragen- und Sockelgeschosse werden intensiv begrünt bzw. als Aufenthaltsbereiche gestaltet. Die Oberkante des begrünter Tiefgaragen- bzw. Sockelgeschosses bestimmt in der Regel auch die Bezugshöhe für die festgesetzten Wandhöhen und wird als Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bezeichnet.

Die Größe der Baufelder ermöglicht für die zukünftige Nutzung angemessene Entwicklungsmöglichkeiten. Gleichzeitig wird durch die getroffene Zonierung für die aufsteigenden Gebäude eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet sowie ein ausreichendes Maß an nicht überbauten Freiflächen auf den Sockelgeschossen freigehalten.

4.5. Abstandsflächen

Für die Gebäudeseiten der neu geplanten Gebäude untereinander wird jeweils zum Innenhof bzw. zu den seitlich angrenzenden Gebäuden innerhalb eines Baufeldes hin zugelassen, dass die nach Landesbauordnung vorgesehenen Abstandsflächen reduziert werden dürfen. Entsprechend der Durchführungsverordnung der Landesbauordnung kann die darin vorgesehene Abstandsfläche reduziert werden wenn sichergestellt ist, dass gesunde Wohnverhältnisse vorliegen.

Durch die zulässige Reduzierung wird eine optimale Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht sowie der gewünschte Effekte der Lärmschutzbebauung gewährleistet. Durch entsprechende Grundrissausgestaltung bzw. Orientierung der Gebäude sind ausreichende Belichtungen sicherzustellen. Aufgrund der Stellung und jeweiligen Orientierung der geplanten Gebäude und Wohnungen sowie der entsprechenden Grundrissgestaltung werden gesunde Wohnverhältnisse gesichert.

Mit der Reduzierung der Abstandsflächen kann die im städtebaulichen Entwurf geplante und gewünschte Bebauung realisiert werden.

4.6. Flächen für Nebenanlagen und Garagen

Um möglichst großzügige Freiräume für Gärten und Aufenthaltsbereiche zu erhalten, sind Garagen nur als intensiv begrünzte oder durch Gebäude überbaute Tiefgaragen zulässig. Fahrradabstellplätze und Abfallstandorte sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Entsprechende Anlagen sind in das Gesamtkonzept zu integrieren.

4.7. Verkehrsflächen

In der Planzeichnung wird die Frankstraße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Bisher ist lediglich entlang der südlichen Straßenseite ein durchgängiger Fußweg vorhanden. Entlang der nördlichen Straßenseite befinden sich derzeit überwiegend Senkrechtstellplätze. Ein öffentlicher Gehweg ist hier nur abschnittsweise vorhanden.

Mit der Realisierung des Vorhabens wird auch hier ein durchgängiger Gehbereich entstehen, der für eine Anbindung der geplanten Gebäude und Einbindung in die Freiflächenstruktur erforderlich ist.

Die von der Frankstraße nach Norden führenden Erschließungsstraßen sowie die Erschließung entlang der bestehenden Bahnlinie werden als private Verkehrsflächen festgesetzt und dienen als interne Erschließung des Gebietes.

4.8. Festsetzungen zum Artenschutz

Die Maßnahmen im Hinblick auf den Artenschutz werden entsprechend den Ergebnissen der Untersuchungen festgesetzt (siehe Ausführungen Punkt F / Ziffer 4).

4.9. Maßnahmenflächen

Die Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden als Maßnahmenflächen MF1 und MF2 festgesetzt und in Kapitel F - Planungskonzept, Punkt 4 (Umweltauswirkungen / ökologisches Konzept) beschrieben.

4.10. Geh- und Leitungsrechte

Im zeichnerischen Teil werden Flächen festgesetzt, die mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belegen sind. Dies erfolgt, um eine möglichst hohe Durchlässigkeit des Gebietes für Fußgänger zu ermöglichen und die neuen Bauflächen mit der bestehenden Stadtstruktur zu vernetzen.

Die für Leitungsrechte festgesetzten Flächen dienen der Führung von bestehenden oder geplanten unterirdischen Leitungen verschiedener Leitungsträger.

4.11. Schädliche Umwelteinwirkungen

Die Maßnahmen im Hinblick auf den Immissionsschutz werden entsprechend den Ergebnissen der Untersuchungen festgesetzt (siehe Ausführungen Punkt F / Ziffer 5).

4.12. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Mit der Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen auf den privaten Grundstücksflächen bzw. in Verbindung mit oberirdischen Stellplatzflächen soll eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes sichergestellt werden, die wichtig für das Straßenbild und die Wohnqualität ist.

Zur Verbesserung der Durchgrünung des Plangebietes und der Rückhaltung des Niederschlagswassers wird außerdem die Begrünung der Dachflächen und Tiefgaragen- bzw. Sockelgeschossdecken vorgeschrieben.

4.13. Festsetzungen zu Dachbegrünungen

Neben der Festsetzung von Pflanz- und ökologischen Gestaltungsmaßnahmen bildet die Dachbegrünung einen wesentlichen Beitrag zur Kompensation insbesondere für die Schutzgüter Boden und Wasser. So sind sämtliche Dachflächen mit einer Neigung von 0° bis 5° als extensiv begrünte Dächer herzustellen. Um die angestrebte Regenwasserretention zu gewährleisten sind Dachflächen mit mindestens 15 cm Substrat zu bedecken.

Sämtliche nicht mit Gebäuden überstellten Bereiche des TG- bzw. Sockelgeschosses sind mit einer intensiven Begrünung zu versehen. Dabei muss im Jahresmittel ein Abflussbeiwert von 0,2 erreicht werden. Um dem Ziel einer starken Durchgrünung mit größeren Gehölzen und Bäumen gerecht zu werden, ist jedem Baum ein mindestens 4 m³ großer Wurzelraum mit einer Mindesttiefe bzw. Schichtdicke des durchwurzelbaren Raumes von mindestens 1,0 m Substratstärke zur Verfügung zu stellen (z.B. durch Anhügelung).

4.14. Fassadenbegrünung

Die Begrünung von Fassaden bildet einen wertvollen Baustein zur Verbesserung des Kleinklimas. Auch werden größere ungegliederte Fassadenflächen durch eine Begrünung aufgelockert und attraktiver gestaltet. Deshalb werden im Vorhabenplan weitreichende Begrünung der Fassaden- und Sockelbereiche dargestellt, die auch so umgesetzt werden.

4.15. Sonstige Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um möglichst viel Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zurückzuhalten, werden für Wegebefestigungen wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben.

Die nächtliche Beleuchtung von Straßen und Verkehrsflächen zieht bei gewissen Lichtspektren (Quecksilberdampf-Hochdrucklampen) eine Vielzahl nachtaktiver Insekten an und wirkt dadurch als tödliche Falle. Dies kann durch die Verwendung von insektenfreundlichen Beleuchtungen (z.B. einem Lichtspektrum über 500 Nm bei Verwendung von Natriumdampf - Niederdrucklampen oder Warmlicht-LED-Leuchten) weitgehend vermieden werden.

5. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

5.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um eine aus architektonischer Sicht qualitativ anspruchsvolle Gestaltung der Gebäude zu erhalten, werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften nach LBO Bestimmungen zu Dach- und Fassadengestaltung festgesetzt.

Zur Vermeidung einer unerwünscht dominanten Wirkung der Gebäudefassaden und mit Rücksicht auf nachbarschützende Belange sind grelle Farben und reflektierende Materialien unzulässig. Abfallbehälter

5.2. Abfallbehälter

Zur Sicherung eines attraktiven Straßenbildes sind Standorte für Abfallbehälter einzuhausen oder durch geeignete Bepflanzungen mit Hecken oder Rankern gegenüber dem Straßenraum abzuschirmen.

5.3. Werbeanlagen

Bei einer fehlenden Regulierung wirken Werbeanlagen oft dominierend und können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets stark beeinflussen. Die Festsetzungen zur Steuerung von Werbeanlagen sollen hier regulierend wirken. Um diesen möglichen Einfluss zu begrenzen, werden aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen Vorgaben für die Art und Größe von Werbeanlagen getroffen.

5.4. Einfriedigungen

Zum öffentlichen Raum hin ist die Gestaltung der Einfriedigungen besonders wichtig, da sie vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind und somit über das Gebiet hinaus wirken. Deshalb wird die Höhe und Materialität entsprechend vorgegeben.

6. Durchführungsvertrag

Ergänzend zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird vor dem Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Im Durchführungsvertrag wird es, wenn und soweit erforderlich, detaillierte Festlegungen zur zeitlichen Realisierung der Vorhaben sowie der äußeren Gestaltung der Gebäude geben.

Ebenso wird es zur Durchführungsverpflichtung und deren Fristen Regelungen geben. So soll zeitnah nach dem Satzungsbeschluss der Bauantrag für die Bebauung eingereicht werden und nach der Baugenehmigung der Baubeginn erfolgen. Auch zur Fertigstellung des Bauvorhabens wird es Regelungen geben.

Pforzheim, den 08.04.2022