

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Carl-Hölzle-Straße“ Begründung



# Inhaltsverzeichnis

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	2
A. Geltungsbereich	2
B. Anlass + Ziele der Planaufstellung	3
C. Verfahren	3
1. Artenschutzrechtliche Prüfung	3
2. Verfahrensablauf	3
D. Übergeordnete Planungen	4
1. Flächennutzungsplan (FNP)	4
2. Aspekte der Raumordnung und sonstige Fachplanungen	4
E. Gebietsbeschreibung	4
1. Vorhandene Nutzungen + Bebauung	4
2. Bestehende Planungen	5
3. Rechtliche Bindungen	5
4. Prüfung der Kampfmittelfreiheit	5
5. Altlasten	6
6. Immissionsschutz (Verkehrs-, Gewerbe und Freizeitlärm)	7
7. Artenschutzrechtliche Prüfung	8
F. Planungskonzept	8
1. Nutzungskonzept	8
2. Erschließung/ Ver- und Entsorgung	9
3. Grün-/ Freiraumkonzept	9
4. Geprüfte Alternativen	9
G. Auswirkungen + Folgen der Planung	9
1. Kosten	9
2. Flächenbilanz	10
3. Ergänzende Verfahren	10
H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	10
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	10
1.1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen	10
1.2. Art der baulichen Nutzung Urbanes Gebiet § 6a BauNVO	10
1.3. Maß der baulichen Nutzung	11
1.4. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	11
1.5. Grünordnung	11
1.6. Immissionsschutz	12
1.7. Leitungsrecht	12
1.8. Niederschlagswasserbeseitigung	13
1.9. Maßnahmen zum Vogelschutz	13
2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO	13
2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	13
2.2. Abstandsflächen	13
2.3. Werbeanlagen	14
2.4. Grundstückszufahrten	14
2.5. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen	14
2.6. Einfriedungen	14
I. Durchführungsvertrag	14

## Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Ein Umweltbericht und die Zusammenfassende Erklärung sind daher nicht erforderlich.

### A. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit ca. 0,77 ha liegt im Stadtgebiet von Pforzheim und umfasst außer den Flurstücken Nr. 19163/1 (Kiosk) und 19163/10 auch die angrenzenden Straßengrundstücke der Teilflächen der Arlingerstraße (Flurstück Nr. 16622/38) sowie der Carl-Hölzle-Straße (Flurstück Nr. 16622/39). Dieses soll für die Neuerschließung mit einbezogen werden. Der Geltungsbereich grenzt an die Carl-Hölzle-Straße/ Dietlinger Straße im Norden, die Wildbader Straße B 294 im Osten und im Süden an die Arlingerstraße. Der Geltungsbereich wurde gegenüber der Planfassung zum Aufstellungsbeschluss verkleinert. Grund ist, dass im angrenzenden Bereich des DRK Ortsverein Pforzheim e.V. keine planungsrechtlichen Änderungen notwendig sind. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses stand dies noch nicht abschließend fest.



Lageplan Bebauungsplan Geltungsbereich ohne Maßstab

## B. Anlass + Ziele der Planaufstellung

Im Stadtteil Brötzingen, Bereich Arlinger plant die Arlinger Baugenossenschaft e.G. Pforzheim auf den Flurstücken Nr. 19163/1 (Kiosk) und 19163/10 den Neubau eines vierzehngeschossigen Punkthochhauses mit zwei zusätzlichen Wohnscheiben parallel zur Wildbader bzw. Carl-Hölzle-Straße, in welchen ergänzende Nutzungen (u.a. Kita, Gastronomie, Gewerbe) vorgesehen sind. Das auf dem Grundstück 19163/1 vorhandene Gebäude (Kiosk) soll abgebrochen werden.

Insgesamt sind 73 Mietwohnungen vorgesehen. Alle Gebäude sollen im KFW 55 Standard erstellt werden.

Die Planung wurde am 02.06.2017 und am 13.07.2018 im Gestaltungsbeirat der Stadt Pforzheim beraten.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Teilgebiet „Arlinger“ -Ausschnitt „Zwischen Arlingerstraße und Wildbader Straße“ wird als Art der Nutzung gemäß § 11 BauNVO ein Sondergebiet (SO) für das Rettungswesen ausgewiesen.

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Carl-Hölzle-Straße“ soll innerhalb dessen Geltungsbereichs die Grundlage für die neue städtebauliche Entwicklung des Gebiets geschaffen werden. Als planungsrechtliche Grundlage zur Genehmigung der Vorhabenplanung ist die Ausweisung neuer Festsetzungen erforderlich.

Als künftige Gebietsart ist die Festsetzung eines „Urbanen Gebiets“ (MU) vorgesehen. Mit den weiteren Festsetzungen über Art- und Maß der baulichen Nutzung, Gestaltung der Flächen etc. wird die künftig vorgesehene Nutzung des Grundstücks gesichert.

## C. Verfahren

### 1. Artenschutzrechtliche Prüfung

Das Ergebnis der Gutachterliche Stellungnahme, Stand 03.08.2018, des Büros Breunig, INSTITUT FÜR BOTANIK UND LANDSCHAFTSKUNDE, Karlsruhe, wird unter E- Ziff. 8 dargestellt.

### 2. Verfahrensablauf

Für das Areal wird der Bebauungsplan „Carl-Hölzle-Straße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB ist für Bebauungspläne anzuwenden, die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne sollen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen. Der Geltungsbereich solcher B-Pläne darf nur eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 qm festsetzen. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind im vorliegenden Fall erfüllt:

Bei der Umnutzung und Umstrukturierung eines bestehenden Areals handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung.

Die festgesetzte Grundfläche beträgt bei einer GRZ von 0,80 des Nettobaulandes maximal ca. 1.610 qm und liegt damit unterhalb der o.g. Grenze von 20.000 qm.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB.

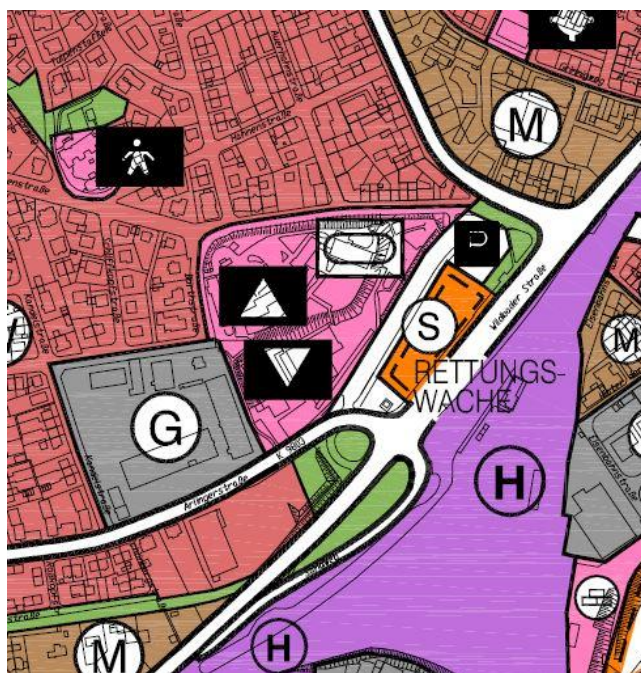
Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten wären, bestehen nicht.

## D. Übergeordnete Planungen

### 1. Flächennutzungsplan (FNP)

Der Bereich ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes der Stadt Pforzheim, der Gemeinden Birkenfeld, Ispringen und Niefern-Öschelbronn (rechtswirksam seit 10. Mai 2005) als Sondergebietsfläche (Rettungswache) dargestellt. Gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst. Die Öffentlichkeit ist darüber zu informieren.



Ausschnitt FNP 2005

### 2. Aspekte der Raumordnung und sonstige Fachplanungen

In der Darstellung des gültigen Regionalplans 2015 der Region Nordschwarzwald liegt das Plangebiet im Siedlungsbereich.

## E. Gebietsbeschreibung

### 1. Vorhandene Nutzungen + Bebauung

Das auf dem Grundstück Flst.-Nr. 19163/1 vorhandene Gebäude (Kiosk) soll abgebrochen werden. Im Nordosten grenzt das Plangebiet an das Grundstück Flst.-Nr. 19163/8 des DRK Ortsverein Pforzheim e.V. Im Nordwesten grenzen die Arlinger Schule, eine Skateranlage und die Börthhalle des TV Brötzingen e.V an. Das Plangrundstück Flst.-Nr. 19163/10 wird z.Z. als Parkfläche genutzt.

Die auf dem Plangrundstück Flst.-Nr. 19163/1, insbesondere entlang der Wildbader Straße und im südlichen Bereich, vorhandene Baum- und Gehölzbestände müssen für die Neubebauung größtenteils entfernt werden. Parallel zur Wildbader Straße verläuft ein Erdwall (Aufschüttung aus Straßenbaumaßnahme Wildbader Straße), der als Teil der vorgesehenen Baumaßnahme abgetragen wird. Im Zuge der Erstellung der Außenanlagen wird der

Grünstreifen entlang der Wildbader Straße wiederhergestellt und bepflanzt.

Die Baumreihe nördlich der Carl-Hölzle-Straße stellt einen wertvollen Baumbestand dar. Vor diesem Hintergrund sind die Bäume zwingend zu erhalten. Das Gelände steigt von der Wildbader Straße Richtung Carl-Hölzle-Straße um bis zu ca. 2 m an.



Luftbild

## 2. Bestehende Planungen

Für den Planbereich liegt eine Planung vom Architekturbüro P.W. Schmidt / Pforzheim vor. Diese soll auf Grundlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Carl-Hölzle-Straße“ realisiert werden.

## 3. Rechtliche Bindungen

Der Planungsbereich liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 681 Teilgebiet „Arlinger“ -Ausschnitt „Zwischen Arlingerstraße und Wildbader Straße“ aus dem Jahre 2002. Als bauliche Nutzung ist eine Fläche für ein Sondergebiet (SO) für das Rettungswesen festgesetzt. Im Rahmen dieser bestehenden Festsetzungen wäre das Vorhaben nicht genehmigungsfähig. Angrenzende Bereiche sind, durch Schul-, Mehrzweck-, Sportnutzungen und eine Skateranlage geprägt. Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Carl-Hölzle-Straße“ werden die im Geltungsbereich liegenden Flächen neu überplant. Es gelten nach Rechtskraft die Festsetzungen und Bauvorschriften des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Carl-Hölzle-Straße“ für diesen Bereich.

## 4. Prüfung der Kampfmittelfreiheit

Eine Prüfung zur Kampfmittelfreiheit wurde durch den Vorhabenträger bei einem privaten Unternehmen beauftragt. Die Luftbildauswertung (20.04.2020) ergibt folgendes Ergebnis:

Da erfahrungsgemäß etwa 8 bis 15 % aller abgeworfenen Sprengbomben nicht explodierten, kann aus oben dargestellten Gründen nicht ausgeschlossen werden, dass in einem Teilbereich des Untersuchungsgebiets, der als „bombardierter Bereich“ zu bezeichnen ist

(auf der Anlage 1 kreuzschraffiert), noch Sprengbomben-Blindgänger oder andere Kampfmittel vorhanden sind. Daher ist für diesen auf der Anlage 1 kreuzschraffierten Anteil des Untersuchungsgebiets eine nähere Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder ein anderes autorisiertes Unternehmen dringend zu empfehlen. Vor dieser Überprüfung sollten dort keine Bohr-, Grab-, Ramm-, Rüttel- oder Baggerarbeiten durchgeführt werden. Bitte setzen Sie sich mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder mit einem privaten autorisierten Unternehmen wegen der zu ergreifenden Maßnahmen in Verbindung.

In den Bereichen des Untersuchungsgebiets die außerhalb des „bombardierten Bereichs“ liegen, können die Untersuchungs- und Bauarbeiten ohne weitere Auflagen in Bezug auf Kampfmittel durchgeführt werden.



## 5. Altlasten

U.a.

Orientierende Untergrunderkundung auf dem Parkplatzgelände „Arlinger Straße“ Pforzheim - Kurzbericht, der Firma Dr. Eisele vom 19. Juli 2001 im Auftrag der Stadt Pforzheim.

Geotechnisches Gutachten vom 07.04.2018, Consulting & Ingenieurbüro ANDREAS SEIDLER, Karlsruhe:

In der Vorerkundung im Auftrag der Stadt Pforzheim aus dem Jahr 2001 sowie 2007 wurden im Tiefenbereich von 0-0,4 m bzw. 0-0,5 m in Auffüllungen Belastungen durch Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) gemessen, die abfallrechtlich zur Einstufung der untersuchten Auffüllungen in die Zuordnungen Z 2 bzw. > Z 2 führten.

Die Befunde zeigen in der Zusammenschau, dass die Auffüllungen und Decklehme Bodenverunreinigungen aufweisen dürften, die in der Bandbreite von Z 1.1 bis > Z 2 liegen können. Diese können abfallrechtlich unter dem Abfallschlüssel AVV 170504 (Boden ohne gefährliche Stoffe) entsorgt werden.

Die auf dem Grundstück bestehende Schwarzdecke der Carl-Hölzle-Straße wird im Bauverlauf abgetragen und entsorgt.

In den nicht anthropogen beeinflussten Bodenschichten ist mit geogen erhöhten Werten in gleicher Größenordnung zu rechnen. Hier ist eine angepasste Verwertung /Entsorgung möglich.

## 6. Immissionsschutz (Verkehrs-, Gewerbe und Freizeitlärm)

EGS-plan Ingenieurgesellschaft für Energie-, Gebäude- und Solartechnik mbH, Stuttgart vom 19.07.2019:

In unmittelbarer Nähe des Grundstücks befinden sich eine Vielzahl von Lärmemittenten. Hierzu zählen der Straßen- und Schienenverkehr, verschiedene gewerbliche Betriebe, die Börthalle (Sporthalle) inklusive Außenanlage sowie der Skatepark Arlinger.

### **Verkehrslärm**

Der auf öffentlichen Straßen des Plangebietes entstehende Verkehrslärm überschreitet sowohl die Orientierungswerte nach DIN 18005, als auch die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV für ein Mischgebiet, zuzüglich 3 dB am Tag und ohne Zuschlag in der Nacht (Werte für urbanes Gebiet in Anlehnung an TA Lärm und 18. BImSchV). Lediglich an den Nordwestfassaden der drei geplanten Gebäude werden die Orientierungswerte am Tag und in der Nacht unterschritten.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschirmen aufgrund der innerstädtischen Situation aus Platzgründen und aus städtebaulichen Gründen nur bedingt möglich sind, muss in dem überschrittenen Bereich ein ausreichender Schallschutz an den Gebäuden durch passive Maßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftiger Räume sichergestellt werden.

In den Bereichen, in denen es zu einer Überschreitung kommt, ist außerdem der Einbau einer fensterunabhängigen schallgedämpften Lüftung vorzusehen, mit der mindestens die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 ausgeglichen werden.

Darüber hinaus gibt die DIN 18005 folgenden Hinweis: „Bei Beurteilungspegeln über 45 dB ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.“

Auf einigen Loggien werden die Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für ein Mischgebiet um mehr als 3 dB während das Tagzeitraums überschritten (Werte für urbanes Gebiet in Anlehnung an TA Lärm und 18. BImSchV). Für Loggien, die Außenwohnbereiche darstellen, wird empfohlen im Zuge der Gebäudeplanung Maßnahmen vorzusehen.

Darüber hinaus kann bei der Grundrissgestaltung auf den zu erwartenden Lärm eingegangen werden, indem besonders schutzbedürftige Räume auf lärmabgewandte Seiten gelegt werden.

### **Gewerbelärm**

Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für urbane Gebiete werden sowohl während des Tag- als auch während des Nachtzeitraums vor allen Fassaden unterschritten. Kurzzeitigen Geräuschspitzen halten die Anforderungen ebenfalls überall ein. Es sind keine zusätzlichen Maßnahmen für den Schallschutz notwendig.

### **Sportanlagenlärm**

Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für urbane Gebiete werden während des Tagzeitraums sowohl außerhalb als auch innerhalb der Ruhezeiten am Abend vor allen Fassaden unterschritten. Kurzzeitigen Geräuschspitzen halten die Anforderungen ebenfalls überall ein.

### **Freizeitanlagenlärm**

Der durch die Skateanlage „Arlinger“ nördlich des Bauvorhabens entstehende Freizeitanlagenlärm überschreitet die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie für ein urbanes Gebiet. Da es aktuell keine Betriebszeitenbeschränkung der Skateanlage gibt, sind hier die



Überschreitungen während des Tagzeitraums innerhalb der Ruhezeit maßgebend. In den Bereichen der Gebäudefassaden mit Überschreitungen sind keine offenbaren Fenster zulässig.

Die Überschreitungen betreffen hauptsächlich die Nordwest- und Nordostfassade der Gebäude. Mit einer Betriebszeitenbeschränkung, die die Nutzung nur außerhalb der Ruhezeiten am Tag erlaubt, würde es zu wesentlich weniger Überschreitungen kommen. Die Überschreitungen würden im Wesentlichen nur noch die Nordwestfassade von Haus 2 betreffen.

Der Skatepark stellt für den Außenbereich der Kita ebenfalls eine Lärmbelastung dar. Deshalb sollten, wenn der Skatepark weiterhin uneingeschränkt genutzt wird, für diesen Außenbereich geeignete Maßnahmen getroffen werden.

Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen werden in Bezug auf die Vorhabenplanung getroffen (s. Begründung H – Ziff.1.6). Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind an den Fassaden der Vorhabenplanung dargestellt.

## 7. Artenschutzrechtliche Prüfung

Ab Mai 2018 erfolgten vier Begehungen des Untersuchungsgebiets. Anhand der vorhandenen Habitatstrukturen wurde eingeschätzt, ob Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG zu erwarten sind.

Die Gutachterliche Stellungnahme, Stand 03.08.2018, des Büros Breunig, INSTITUT FÜR BOTANIK UND LANDSCHAFTSKUNDE, Karlsruhe, kommt zum Ergebnis:

„Nach derzeitigem Kenntnisstand ist für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien, Insekten und Pflanzen nicht von der Erfüllung eines Verbotstatbestands nach § 44 BNatSchG auszugehen, sofern die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit eventuell betroffener Vogelarten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgt. Um das Angebot an Fortpflanzungs- und Ruhestätten langfristig zu sichern, sollte das Planungsgebiet mit heimischen Bäumen und Sträuchern begrünt werden. Zudem sollte das Lichtmanagement angepasst werden zur Schonung von Insekten als Nahrungsgrundlage von Fledermäusen.“

Minimierungs- und landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen werden im Ergebnis der gutachterlichen Stellungnahme unter den Hinweisen zum Bebauungsplan in den textlichen Festsetzungen aufgenommen:

Die Zerstörung der Nistplätze von Brutvögeln in Gehölzen und an Gebäuden während der Brutzeit (März bis September) ist unzulässig. Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

Zur Vermeidung eines Summationseffektes für Gehölz brütende Vogelarten, sollten im Planungsgebiet möglichst viele der größeren Bäume erhalten und neue Gehölze angepflanzt werden.

## F. Planungskonzept

### 1. Nutzungskonzept

Der Entwurf des Architekturbüros P.W. Schmidt, Pforzheim, sieht die Errichtung eines innerstädtischen Wohnquartiers vor.

Im Zentrum eines Quartiersplatzes ist das vierzehngeschossige Hochhaus in Holzhybrid Bauweise.

Das Erdgeschoss des Hochhauses ist mit einer Gastronomienutzung belegt, darüber sind

auf dreizehn Wohngeschossen insgesamt 37 Wohnungen vorgesehen. Die Wohnscheibe an der heutigen Carl-Hölzle-Straße beherbergt eine zweigeschossige Kindertagesstätte. Darüber gehen 4 Wohngeschosse auf, welche durch zwei Treppenhäuser und einen Laubengang erschlossen werden. Das Gebäude an der Wildbader Straße beinhaltet im Erdgeschoss Nebenräume für die Bewohner der Anlage. Über dem Erdgeschoss liegen drei Wohngeschosse, welche durch einen vorgelagerten Laubengang vom Verkehrslärm der Wildbader Straße abgeschottet werden.

Bei den angebotenen Wohnungen handelt es sich um einen Wohnungsmix aus 2-3 Zimmerwohnungen zwischen 60 und 90m<sup>2</sup> Wohnfläche. In den letzten beiden Obergeschossen des Hochhauses werden 2-3 Zimmerwohnungen mit bis zu 140m<sup>2</sup> Wohnfläche angeboten.

Alle Wohnungen werden vermietet und bleiben im Besitz der Arlinger Baugenossenschaft e.G. Im Sinne der Durchmischung des urbanen Gebiets wird die überwiegende Wohnnutzung durch eine Gastronomie und Gewerbe Nutzung, u.a. im Erdgeschoss des Hochhauses, sowie eine zweigeschossige Kita in Haus II komplementiert.

Die Unterbringung der nachzuweisenden/ erforderlichen PKW- Stellplätze ist im Wesentlichen in einer überdeckten, begrünten Garage (Tiefgarage) geplant.

Für den Bereich des Kitas und den sonst. Nutzungen sind auch oberirdische Stellplätze vorgesehen.

## 2. Erschließung/ Ver- und Entsorgung

Die Erschließung bzw. Ver- und Entsorgung erfolgt über die vorhandenen Einrichtungen der Stadt und Versorgungsträger (Straße, Kanal, Wasser). Die Carl-Hölzle-Straße wird als Stichstraße mit einem ausreichenden dimensionierten Wendebereich vorgesehen.

## 3. Grün-/ Freiraumkonzept

Mit dem Bauantrag wird ein Freiflächengestaltungsplan zur Außenanlage vorgelegt. Die vorgesehenen Pflanzungen sichern ein Mindestmaß an Qualität zur gärtnerischen Gestaltung der Frei- und Grünflächen.

## 4. Geprüfte Alternativen

Aufgrund der Lage im Gebiet, gibt es für das geplante Einzelvorhaben keine Alternativen zum Standort an der Carl-Hölzle-Straße. Im bisher geltenden B-Plan Bebauungsplans Teilgebiet „Arlinger“ -Ausschnitt „Zwischen Arlingerstraße und Wildbader Straße“ aus dem Jahre 2002 ist als bauliche Nutzung eine Fläche als Sondergebiet (SO) für das Rettungswesen festgesetzt. Die geplanten Nutzungen, im Wesentlichen Wohnen und Kita, ergänzen sich am Standort mit den bereits vorhandenen benachbarten Nutzungen der Schulen, Sport- und Freizeitanlagen sehr gut.

## G. Auswirkungen + Folgen der Planung

### 1. Kosten

Planungsverfahren und die Umsetzung der Planung erfolgt zu Lasten des Vorhabenträgers. Der Vorhabenträger hat in Abstimmung mit der Verwaltung, das Planungsbüro Schöffler.stadtplaner.architekten, Karlsruhe mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt.

2. Flächenbilanz		
Geltungsbereich	ca.7.754 qm	100 %
Urbanes Gebiet (MU)	ca.5.025 qm	65 %
Verkehrsfläche (einschl. öffentl. Grünflächen)	ca.2.730 qm	35 %

### 3. Ergänzende Verfahren

Zur Realisierung der Planung ist keine Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach dem BauGB notwendig. Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Öffentlichkeit soll darüber informiert werden.

## H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Folgende Festsetzungen sind vorgesehen:

#### 1.1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Wesentlicher Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). Es ist nur die Umsetzung des Vorhabens zulässig, welches im VEP dargestellt ist und zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

#### 1.2. Art der baulichen Nutzung Urbanes Gebiet § 6a BauNVO

Mit der Festsetzung eines Urbanen Gebiets für das Wohnen und weitere Nutzungen wird eine gebietsverträgliche Nutzung gegenüber den benachbarten Nutzungen ermöglicht. Die Festsetzung entspricht dem vorgesehenen Nutzungsschwerpunkt (Wohnen).

Ergänzend sollen aber auch gewerbliche Nutzungen (Gewerbe, Gastronomie, Bäcker, Metzger) sowie soziale Einrichtungen (Kita) etc. ermöglicht werden.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb (Bäcker oder Metzger) im EG des geplanten Hochhauses (XIV),
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Bei den genannten Nutzungen handelt es sich um eine abschließende Aufzählung. Sonstige Nutzungen sind unzulässig bzw. in der vorhabenbezogenen Planung ohnehin nicht vorgesehen.

Unzulässige Nutzungen:

- Vergnügungsstätten,
- Betriebe und Einrichtungen, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist,
- Einzelhandelsbetriebe (außer den oben genannten),
- Tankstellen.

Mit dem Ausschluss der vorgenannten Nutzungen können Störungen für die geplanten und benachbarten Nutzungen (Schule, Sport- und Freizeiteinrichtungen etc.) verhindert werden. Einzelhandelsbetriebe sind in zentraleren Versorgungsbereichen der Stadt angesiedelt.

### 1.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Hier kann die überbaubare Fläche ebenso wie die Anzahl der Vollgeschosse nachvollzogen werden.

Mit dem Bebauungsplan möchte die Stadt Pforzheim ein urban ausgerichtetes Wohnungsbauprojekt auf diesem innerstädtischen Standort entwickeln. Vom Architekturbüro P.W. Schmidt, Pforzheim, wurde ein entsprechender städtebaulicher Entwurf ausgearbeitet und im Gestaltungsbeirat präsentiert. Diese städtebauliche Planung bildet Grundlage des Bebauungsplans. Um das gefundene städtebauliche Konzept zu realisieren, wird ein Urbanes Gebiet festgesetzt. Hierbei werden die in § 17 BauNVO enthaltenen Regelobergrenzen eingehalten.

#### Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt

Eine nachteilige Auswirkung der Planung auf die Umwelt in bedeutsamen Umfang ist nicht zu erwarten. Mit einer Begrünung von Frei- und Dachflächen werden negative Auswirkungen auf das Kleinklima vermindert. Die vorgeschriebenen Begrünungen wirken sich positiv zum Beispiel hinsichtlich Erwärmung und Regenwasserabfluss aus.

#### Bedürfnisse des Verkehrs

Das Plangebiet ist über das bestehende Straßennetz bereits erschlossen; die Zugänglichkeit des Grundstücks ist gegeben. Die von der Nutzung ausgelösten Mehrverkehre können über die im Plangebiet vorhandenen und unmittelbar angrenzenden Straßen abgewickelt werden.

### 1.4. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Festsetzung der abweichenden Bauweise erforderlich. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Die überbaubare Grundstücksfläche wird über Baugrenzen definiert. Die Tiefgarage kann in- und außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden.

#### Flächen für Garagen und Nebenanlagen

Um die Freiräume zwischen den Baukörpern als Grün- und Aufenthaltsbereiche gestalten und sichern zu können, wird die Garage als Tiefgarage vorgesehen.

Nebenanlagen für die Versorgung des Gebiets gemäß § 14 (2) sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

### 1.5. Grünordnung

Festsetzungen zur Grünordnung sichern ein Mindestmaß an Qualität zur gärtnerischen Gestaltung der Frei- und Grünflächen.

Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 10° sind mit mindestens 8 cm Substrat zu bedecken und extensiv zu begrünen. Dies gilt auch für die Dächer von Garagen. Als Terrasse oder Balkon genutzte Bereiche, untergeordnete Bauteile wie

Eingangsüberdachungen, Glasdächer etc. müssen nicht begrünt werden. Ebenso Wege, begehbare Flächen, die für die Wartung und Revision des Flachdaches oder technischer Anlagen auf dem Dach erforderlich sind.

Die Statik der Tiefgaragendächer sowie der Aufbau des Gründachs sind so auszuführen, dass das dauerhafte Wachstum von artgemäß mindestens mittelgroßen Baumarten gesichert ist und nachweislich im Jahresmittel ein Abflussbeiwert von 0,2 erreicht wird. Jedem Baum ist ein mindestens 4 m<sup>2</sup> großer Wurzelraum mit ausreichender Substratstärke (mind. 60 cm Schichtdicke) zur Verfügung zu stellen.

Dachbegrünungen tragen durch verminderte Wärmerückstrahlung und ihre Verdunstung zur Minderung klimatisch nachteiliger Effekte von Baukörpern bei. Begrünte Dächer können als ‚Staubsenke‘ wirken und vor allem zur Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens beitragen.

## 1.6. Immissionsschutz

Die Gebäudefassaden, an denen die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ überschritten werden, sind mit den entsprechenden maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Juli 2016, gekennzeichnet. Der Nachweis nach DIN 4109 ist mit den maßgeblichen Außenlärmpegeln im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

- 1 Bei der Errichtung, Änderung und Instandhaltung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind die technischen Regeln bezüglich des Schallschutzes gegen Außenlärm nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Fassung Juli 2016) zu beachten. Der Nachweis, dass die gewählten Konstruktionen einen entsprechenden Schallschutz gewährleisten, ist im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.
- 2 In den Bereichen, in denen die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005-1 (Fassung Mai 1987) für ein Mischgebiet an den Fassaden um mehr als 3 dB am Tag und in der Nacht ohne Zuschlag (Werte für urbanes Gebiet in Anlehnung an TA Lärm und 18. BImSchV) überschritten werden, ist der Einbau einer schallgedämpften Lüftung vorzusehen, mit der mindestens die Überschreitungen der Orientierungswerte ausgeglichen werden.
- 3 Für Loggien, die Außenwohnbereiche darstellen, sind im Zuge der Gebäudeplanung Maßnahmen vorzusehen.
- 4 An Fassaden, vor denen Überschreitungen nach der Freizeitlärmrichtlinie (Fassung März 2015) auftreten, sind keine offenbaren Fenster zulässig oder es sind Maßnahmen zur Reduzierung der Schallpegel vor der Fassade notwendig.

Für den Außenspielbereich (Kita), in denen die Beurteilungspegel 55 dB überschreiten, werden Maßnahmen im Zuge der Gebäudeplanung empfohlen. Darüber hinaus wird empfohlen bei der Grundrissgestaltung von Neubauten die Belange des Lärmschutzes besonders zu berücksichtigen.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaße berücksichtigt werden.

Die Lärmpegelbereiche bzw. betroffenen Fassaden sind in den Vorhabenplänen dargestellt.

## 1.7. Leitungsrecht

Für die vorhandene Abwasserleitung wird ein Leitungsrecht zugunsten der Eigenbetriebe Stadtentwässerung der Stadt Pforzheim (ESP) festgesetzt.

Im nordwestlichen Teilbereich ragt die Überbauung teilweise über das Leitungsrecht. In der Planzeichnung ist der Teilbereich 1 gekennzeichnet, in welchem das Leitungsrecht nur durch oberirdische, z.B. auskragende Bauteile und Terrassen, überbaut werden darf.

Das Untergeschoss (TG-Geschoss) hält den Leitungsabstand ein.

Eine Datenleitung der Firma Telemaxx welche das Grundstück kreuzt, wird auf Kosten des Vorhabenträgers außerhalb des Planbereichs verlegt.

## 1.8. Niederschlagswasserbeseitigung

Kfz-Stellplätze, Zufahrten zu Kfz-Stellplätzen, mit Ausnahme der Rampe der Tiefgarage, sowie Zugänge sind aus diesen Gründen als wasserdurchlässige Beläge auszuführen. Wasserrechtliche Bestimmungen sind zu beachten. Als Entlastung ist ein Anschluss an den öffentlichen Kanal möglich.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist ein Gesamtabfluss von max. 87 l/s in die öffentliche Kanalisation möglich. Ein Überflutungsnachweis für das Grundstück ist erforderlich. Dadurch ist eine Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Garagendach oder auf der Hofffläche einzuplanen.

## 1.9. Maßnahmen zum Vogelschutz

Glasscheiben, die eine Durchsicht auf die dahinter liegende Umgebung eröffnen oder die eine grün gestaltete Umgebung oder einen Gehölzbestand spiegeln, können eine Gefahrenstelle für Vögel durch Kollision werden. Daher müssen entweder geeignete Markierungen aufgebracht werden oder es ist alternatives Material wie beispielsweise geripptes, geriffeltes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes oder bedrucktes Glas oder transluzente Materialien wie z.B. Milchglas einzusetzen. Auch kleinteilige Strukturen, vorgehängte Lamellen und Jalousien oder Fassadenbegrünungen sind vogelfreundlich.

## 2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

Folgende Vorschriften sind vorgesehen:

### 2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die äußere Gestaltung wird über die Vorhabenpläne und die entsprechenden Formulierungen im Durchführungsvertrag definiert.

### 2.2. Abstandsflächen

Die erforderliche Tiefe beträgt im Allgemeinen  $0,2 \times H$  (anrechenbarer (Gebäude-)Höhe) im Urbanen Gebiet.

Im Zentrum des Quartiersplatzes ist das vierzehngeschossige Hochhaus in Holzhybrid Bauweise als ein „Leuchtturm“ Projekt vorgesehen. Zur Umsetzung der geplanten Bebauung ist nicht möglich die Abstände der Baukörper untereinander in einer Breite auszubilden, dass die Anforderungen gem. § 5 Landesbauordnung Baden-Württemberg mit  $0,2$  der Wandhöhe im Urbanen Gebiet erfüllt sind. Daher werden in den örtlichen Bauvorschriften / Ziffer 4 auf Grundlage des § 74 (1) Ziffer 7 für diesen Fall vom Bauordnungsrecht abweichende Maße für die Tiefe der Abstandsflächen definiert. Die Baukörper dürfen untereinander daher die Abstandsflächen bis auf  $0,125 \times H$  (anrechenbarer (Gebäude-)Höhe) unterschreiten. Mit dem in der Vorhabenplanung vorgesehenen Abstand von ca. 9,5 m sind im ausreichenden Maße Belichtung, Belüftung und Brandschutz gewährleistet. Nach außen sind die seitlichen Grenzabstände gemäß Landesbauordnung einzuhalten.

### 2.3. Werbeanlagen

Zur Sicherung eines attraktiven Stadtbildes werden Werbeanlagen auf ein verträgliches Maß beschränkt und deren Anbringungsort geregelt. Zur Vermeidung einer schädlichen Umweltbeeinflussung durch die Lichtemissionen bestimmter Werbeanlagen wird eine Verwendung von Lichtwerbung ausgeschlossen.

Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur an der Fassade der Stätte der Leistung im Erdgeschoss bis zu einer Größe von 0,5 m<sup>2</sup> zulässig. Die Anzahl der Werbeanlagen ist je Betrieb auf eine Anlage begrenzt.

Die Gestaltung von zusätzlichen Werbeanlagen richtet sich nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan und den Vereinbarungen im Durchführungsvertrag.

### 2.4. Grundstückszufahrten

Von der Carl-Hölzle-Straße bzw. Arlingerstraße sind in der Planzeichnung Ein-/Ausfahrtbereiche festgesetzt. Ansonsten sind keine Zufahrten zulässig. Durch die Vorschrift soll der entstehende örtl. Verkehr gesteuert und Störungen vermieden werden.

Von der Arlingerstraße aus werden momentan ca. 10 PKW-Parkplätze, von der Carl-Hölzle-Straße aus 4 Stellplätze motorisiert erschlossen.

### 2.5. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

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.

Für ein attraktives Straßenbild wird weiterhin festgesetzt, dass mindestens 30% der Vorgartenzone als Vegetationsfläche anzulegen sind.

### 2.6. Einfriedungen

Zur städtebaulichen Gestaltung des Straßenraums werden Vorgaben zu den Einfriedungen im Bereich der Vorgärten gemacht.

Dasselbe gilt für die Höhe der Einfriedungen zwischen Straßengrundstücksgrenze und vorderer Baugrenze, weil dieser Abschnitt der Einfriedungen das Bild des Straßenraums für einen entlang des Straßenraums blickenden Betrachter deutlich beeinflusst.

## I. Durchführungsvertrag

Ergänzend zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zum Vorhaben- und Erschließungsplan wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, mit dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans verpflichtet. In diesem Vertrag werden Vereinbarungen getroffen, welche die Umsetzung in der gewünschten architektonischen Qualität sichern. Hierzu zählen auch die Umgestaltung die Gestaltung der Grün- und Freiflächen sowie die notwendigen Umbauten der Erschließungsanlage Carl-Hölzle-Straße einschließlich Kostenregelungen.

Pforzheim, 05.08.2020