

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Kaiser-Wilhelm-Straße 10 - Heim am Hachel“

Begründung



Inhaltsverzeichnis

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	2
A. Geltungsbereich	2
1. Anlass + Ziele der Planaufstellung	2
B. Verfahrensablauf	2
C. Übergeordnete Planungen	2
1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	2
2. Aspekte der Raumordnung	3
D. Gebietsbeschreibung	3
1. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets	3
2. Vorhandene Nutzungen + Bebauung	3
3. Bestehende Planungen	3
4. Rechtliche Bindungen	3
5. Prüfung der Kampfmittelfreiheit, Altlasten	4
E. Planungskonzept	4
1. Nutzungskonzept	4
2. Erschließung	4
3. Schall	5
4. Grün-/Freiraumkonzept	5
5. Klima und Energie	5
6. Kosten	5
7. Flächenbilanz	5
F. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	6
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	6
1.1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzung und Art der baulichen Nutzung	6
1.2. Maß der baulichen Nutzung	6
1.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
1.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	7
1.5. Lärmschutz	7
1.6. Anschluss an die Verkehrsflächen, Gehrechte	8
1.7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	8
1.8. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
1.9. Kompensationsflächen und -maßnahmen	9
2. Örtliche Bauvorschriften	9
2.1. Gestaltung	9
2.2. Unbebaute Flächen sowie Gestaltung von Abfallbehältnissen und Einfriedungen	9
2.3. Antenne und Niederspannungsleitungen	10
Teil II. Umweltbericht	10

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

A. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Teilbereich des Pflegeheim-Areals Heim am Hachel, das sich zwischen Bismarckstraße, Scheffelstraße, Kaiser-Wilhelm-Straße und Auguste-Supper-Straße befindet. Der räumliche Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 0,2 ha umfasst teilweise das Flurstück Nummer 6493/1. Die genauen zeichnerischen Abgrenzungen sind im Übersichtsplan Geltungsbereich dargestellt.

1. Anlass + Ziele der Planaufstellung

Der Evangelische Diakonissenverein Siloah plant den Abriss und Neubau eines Gebäudes auf dem Grundstück des „Heim am Hachel“. Aktuell befinden sich auf dem Gelände mehrere Gebäude: das 7 geschossige Hauptgebäude (das derzeit nicht verändert werden soll), ein zweigeschossiges Wohnhaus und ein älteres, dreigeschossiges Gebäude für betreutes Wohnen. Letzteres entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen und soll aus diesem Grund zusammen mit dem Wohnhaus abgerissen und durch einen 5-geschossigen Neubau mit Tiefgarage ersetzt werden.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Neubau mit betreuten Service-Wohnen zu schaffen.

B. Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren erstellt. Die Voraussetzungen dafür sind erfüllt, da der Geltungsbereich sowie die festgesetzte Größe der Grundfläche wesentlich kleiner als 20.000 m² sind. Es handelt sich bei dem zugrundeliegenden Vorhaben um eine Planung im Innenbereich von Pforzheim, daher wird ein wesentlicher Beitrag zur Innenentwicklung und Nachverdichtung geleistet. Im beschleunigten Verfahren sind die Umweltprüfung und somit auch der Umweltbericht nach § 2 (4) bzw. § 2a Nr. 2 BauGB nicht erforderlich. Naturschutzrechtliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als bereits erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich ist dafür nicht erforderlich. Auch wenn von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden kann, soll eine solche im vorliegenden Fall durchgeführt werden, um etwaige Betroffenheiten frühzeitig zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Dies bedeutet im Wesentlichen, dass dem Bebauungsplan ein Vorhaben- und Erschließungsplan beigefügt wird, der die Konzeption der Planung zum verbindlichen Teil des Bebauungsplans macht. Ergänzend wird vor dem Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger abgeschlossen. Hier werden z.B. detaillierte Regelungen zur Durchführungsverpflichtung und deren Fristen geregelt sowie zur Kostentragung der Planung durch den Vorhabenträger.

C. Übergeordnete Planungen

1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverband Pforzheim, rechtsgültig seit 10.05.2005, als gemischte Baufläche im Bestand dargestellt. Die Nutzung 'Pflegeheim/Betreutes Wohnen' entspricht der bereits bestehenden Nutzung im Gebiet und soll nicht wesentlich geändert werden. Die Nutzung wäre auch im bestehenden Mischgebiet zulässig.

Der Bebauungsplan kann somit in Verbindung mit den Nachbarnutzungen als aus den bestehenden Darstellungen des FNP entwickelt angesehen werden.

2. Aspekte der Raumordnung

Laut Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 Baden-Württemberg vom 23.07.2002 ist Pforzheim als Oberzentrum Teil des Verdichtungsraum Karlsruhe/Pforzheim.

Im Regionalplan 2015 Nordschwarzwald, rechtsverbindlich seit dem 21.03.2005, ist die Stadt Pforzheim als Oberzentrum im Verdichtungsraum an den Landesentwicklungsachsen Karlsruhe - Pforzheim - Calw und Pforzheim - Mühlacker sowie an der regionalen Entwicklungsachse Pforzheim - Neuenbürg - Bad Wildbad festgelegt.

Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte als Siedlungsbereich ausgewiesen, mit einer nachrichtlichen Übernahme als Siedlung (Bestand). Südlich des Plangebiets ist eine regional/überregional bedeutsame Straße verbindlich ausgewiesen, sowie eine regionale Verbindung (Schienenverkehr), östlich befindet sich eine Ausweisung als großräumige Verbindung (Schienenverkehr).

D. Gebietsbeschreibung

1. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt zentrumsnah im innerstädtischen Bereich von Pforzheim.

Innerhalb des Grundstücks befindet sich das Altenwohn- und Pflegeheim „Heim am Hachel“, das über ca. 200 Plätze für Dauerpflege (betreutes Wohnen) und einige Kurzzeitpflege-Plätze verfügt. Zudem besteht eine beschützende Abteilung und ein Wohnbereich für Menschen mit einer dementiellen Entwicklung. Außerhalb des Plangebietes befindet sich auf dem Gelände des Alten- und Pflegeheims ein 7-geschossiges Hauptgebäude an der Bismarckstraße sowie Parkplätze und eine kleine Grünfläche.

Die Umgebung des „Heim am Hachel“ ist geprägt von einer drei- und viergeschossigen gründerzeitlichen Blockrandstruktur, die in Teilen durch Zeilen oder anderen Bauten ersetzt oder ergänzt wurde. Südlich der Kaiser-Wilhelm-Straße befindet sich ein begrünter Hang und die Bundesstraße B 10/B 294, an welche einige Kleingärten und das Bahngelände „Alter Württembergischer Güterbahnhof“ anschließen. Insgesamt liegt das Gelände im Plangebiet und umliegend in Hanglage, das Gelände fällt auf dem Grundstück des „Heim am Hachel“ von Norden nach Süden um mehrere Meter und mehr als ein Vollgeschoss.

2. Vorhandene Nutzungen + Bebauung

Innerhalb des Plangebietes befindet sich auf dem Gelände des Alten- und Pflegeheims im Einmündungsbereich der Scheffelstraße in die Kaiser-Wilhelm-Straße ein zweigeschossiges Wohnhaus und ein älteres, dreigeschossiges Gebäude für betreutes Wohnen sowie eine Pergola.

3. Bestehende Planungen

Das Heim am Hachel wurde in der Historie mehrfach überplant. Hier ist zum einen der Bebauungsplan „Teilgebiet Nordstadt-West“ aus dem Jahr 1951 zu erwähnen, dessen Baufluchten durch einen Bebauungsplan „Teilgebiet Nordstadt-West Teilgebiet ‚Krankenhaus Siloah‘“ 1960 wieder aufgehoben wurden, welcher ein Gebiet „Für sonstige öffentliche Zweckbestimmungen“ festsetzt. Die heutigen planungsrechtlichen Festsetzungen ergeben sich insbesondere aus dem „Ergänzungsplan der Bebauungspläne für das Teilgebiet ‚Nordstadt West‘“, der für den Bereich eine Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet), ein Maß der baulichen Nutzung (III-geschossig, GRZ 0,4, GFZ 1,2) und weitere Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, aber kein Baufenster, definiert.

4. Rechtliche Bindungen

Rechtliche Bindungen durch festgestellte Biotop, Wasserschutz-, Quellenschutzgebiete, Überflutungsflächen (HQ10 bis HQ_{extrem}), Landschaftsschutzgebiete oder FFH-Schutzgebiete sind nicht bekannt.

5. Prüfung der Kampfmittelfreiheit, Altlasten

Die Kampfmittelfreiheit auf dem Areal wurde untersucht, mit dem Ergebnis das eine mögliche Betroffenheit besteht, was bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen ist.

Bestehende Altlasten sind nicht bekannt.

E. Planungskonzept

1. Nutzungskonzept

Der Evangelische Diakonissenverein Siloah plant auf dem Grundstück des Altenwohn- und Pflegeheims „Heim am Hachel“ in Pforzheim den Abriss eines älteren dreigeschossigen Gebäudes und eines zweigeschossigen Wohnhauses, um hier einen 5-geschossigen Neubau mit 41 Wohneinheiten für betreutes Service-Wohnen zu errichten. Durch den Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen zum Bau des geplanten Gebäudes geschaffen werden.

Das Nutzungskonzept für den Neubau beinhaltet insbesondere betreutes Wohnen, wobei auch eine Nutzung als Pflegeheim langfristig nicht ausgeschlossen werden soll. Den Bewohnern wird die Möglichkeit geboten eigenständig in ihren Wohnungen zu wohnen und Leistungen, wie Reinigung, Essen und Pflegeleistungen, nach Bedarf hinzu zu buchen. Die Wohnungen werden als 1-2 Zimmer-Appartements mit Größen zwischen 35 und 64 m² geplant und sind oberhalb des Erdgeschosses angeordnet. Sie sind nach DIN 18025 Teil 2 barrierefrei und behindertengerecht ausgestattet. Im Erdgeschoß befinden sich die Aufenthaltsbereiche mit ebenerdigen Ausgang in den Hof- und Gartenbereich und zur Straße hin die Büro- und Sozialräume.

Städtebaulich bietet sich durch den Neubau die Möglichkeit, den Eindruck des Pflegeheim-Grundstücks als ein zusammenwirkendes Areal zu stärken und dem großen, siebengeschossigen Baukörper im Norden ein größeres Bauwerk mit einer ähnlich modernen Formsprache im Südosten entgegenzusetzen. Der fünfgeschossige Baukörper orientiert sich im Wesentlichen zur Kaiser-Wilhelm-Straße und bildet zur Scheffelstraße hin ein angelegentliches, abgetrepptes L aus. Entsprechend der umliegenden gründerzeitlich geprägte Bebauung wird das Gebäude direkt an der Straße (bzw. mit einem nur schmalen Vorgartenbereich) errichtet und die Aufenthalts- und Grünbereiche zum rückwärtigen Bereich hin orientiert.

Insgesamt stärkt die Planung das Leitbild der Stadt der kurzen Wege und die innerstädtische Entwicklung. So wird auch einen Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und entgegen einer Entwicklung auf der ‚Grünen Wiese‘ geleistet.

2. Erschließung

Die Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr erfolgt über eine 1,5 geschossige Tiefgarage im Erdgeschoss bzw. dem Untergeschoss, die aus der Kaiser-Wilhelm-Straße angefahren wird.

ÖPNV-Anschlüsse sind insbesondere durch die Buslinien 7 und 17 und die Bushaltestellen „Heim am Hachel“, „Auguste-Supper-Straße“ und „Scheffelstraße“ sichergestellt, über diese ist z.B. der Hauptbahnhof zu erreichen der sich in ca. 10 Gehminuten südöstlich befindet. Die Haltestelle „Heim am Hachel“ liegt auf dem Grundstück des Pflegeheims und wird durch Dienstbarkeit für die Öffentlichkeit gesichert.

Notwendige Fahrradabstellplätze werden auf dem Grundstück des „Heim am Hachel“ bereitgestellt, ggf. auch im nördlichen Bereich des Pflegeheims. Die notwendige Sicherung soll über den Durchführungsvertrag erfolgen. Es ist zu berücksichtigen, dass die Bewohner mit Pflegestuf im Allgemeinen selber kein Fahrrad mehr fahren.

Die fußläufige Erschließung erfolgt ebenfalls von der Kaiser-Wilhelm-Straße. Vorgesehen ist, dass von dieser im Westen des Neubaus ein privater Fußweg das rückwärtige Treppenhaus mit Aufzug über den Innenhof anbindet.

3. Schall

Für das Bebauungsplanverfahren quantifiziert ein Fachbeitrag Schall (Modus Consult, Stand Juni 2021) die Immissionen der einwirkenden Verkehrslärmimmissionen und prüft, ob schalltechnische Schutzvorkehrungen gegen Verkehrslärm im Plangebiet erforderlich sind. Es zeigt sich, dass auf das Plangebiet insbesondere von Süden die Immissionen der Untere Wilferdinger Straße (B 294) sowie umliegender Bahnstrecken einwirken. Auf Grund der Geräuscheinwirkungen sind an Teilen des Vorhabens Maßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm erforderlich. Dies betrifft insbesondere die Südseite des geplanten Gebäudes, aber auch der Ost und der Westseite (siehe hierzu schalltechnische textliche Festsetzungen und Hinweise, dargestellte Lärmpegelbereiche in den Planfestsetzungen und Fachbeitrag Schall).

4. Grün-/Freiraumkonzept

Die wesentlichen Grün- und Aufenthaltsflächen befinden sich für den Neubau sowie die Gesamtanlage „Heim am Hachel“ im inneren Bereich des Grundstücks. Hier befindet sich eine parkähnliche Freianlage mit Grüninseln, Wegen, einer Pergola und Sitzbereichen, die im Zuge der Bauarbeiten in Teilen erneuert, ergänzt und weitgehend versickerungsfähig hergestellt werden sollen. In diesem Bereich ist zudem eine Feuerwehraufstellfläche integriert. Außerdem sind Maßnahmen zur Dachbegrünung vorgesehen sowie ein schmaler begrünter Streifen östlich des Neubaus zur Scheffelstraße, der den Neubau straßenseitig eingrünnt.

Die Ergebnisse des Fachbeitrags Artenschutz (Potenzialabschätzung zum Artenschutz, Oktober 2021, Modus Consult) sind bei den Festsetzungen berücksichtigt.

5. Klima und Energie

Das Vorhaben trägt dem Ziel der verdichteten Innenentwicklung in funktionaler und räumlicher Nähe zum bestehenden Pflegeheim Rechnung. Der Klimafolgeanpassung dienen die Begrenzung der Versiegelung, die festgesetzte Vegetation und insbesondere die festgesetzte Dachbegrünung in angemessener Weise, ohne dass durch die Blockrandschließung die Belüftung erheblich gestört würde.

Die Gebäude müssen dem aktuellen Gebäudeenergiegesetz (GEG), dem Erneuerbaren Wärmegesetz und dem Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg sowie dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) entsprechen, welche die energetischen Anforderungen an Neubauten (und an Bestandsgebäude) sowie den Einsatz erneuerbarer Energien regeln.

Nach derzeitigem Planungsstand der Neubau wie der Bestand an das BHKW im Pflegeheim angeschlossen oder mit Wärmepumpe versehen werden. Zudem soll es Photovoltaik erhalten und muss entsprechend dem GEIG mit Leitungs- bzw. Ladeinfrastruktur versehen werden.

6. Kosten

Aufgrund der Planung entstehen keine unmittelbaren externen Kosten für die Stadt Pforzheim.

7. Flächenbilanz

Durch die Baumaßnahme sind ein höherer Versiegelungsgrad des Grundstücks und eine größere Dichte in Anlehnung an die Bestandsbebauung im Umfeld und unter Beachtung der Abstandsflächen zu erwarten. Im Gegenzug sind jedoch Maßnahmen der Dachbegrünung und zur Versickerungsfähigkeit von Stellplätzen sowie deren Zufahrten gefordert, was für die Abflussverzögerung eher von Vorteil ist.

F. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzung und Art der baulichen Nutzung

Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den dazu erlassenen örtlichen Bauvorschriften sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die Festsetzung ermöglicht eine festsetzungskonforme Vorhabenanpassung und schafft langfristig Flexibilität bei (derzeit nicht zu erwartenden) Vorhabensänderungen, welche dann aber den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags voraussetzen würden. Die Festsetzungen spannen dabei den städtebaulich verträglichen Rahmen auf, an den sich das im Durchführungsvertrag festgelegte, konkretisierte Vorhaben halten muss.

Entsprechend der im Plangebiet vorhandenen und geplanten Nutzung wird für das Plangebiet ein Sondergebiet „Pflegeheim / Betreutes Wohnen“ festgesetzt. Die Zulässigkeit ist an den vorhandenen und geplanten Nutzungen orientiert. Nutzungen, Nebenanlagen und sonstige Nutzungsflächen, die nicht der Zweckbestimmung im Plangebiet entsprechen sind, unzulässig.

Die Festsetzungen sichern die geplante Nutzung und ermöglichen darüber hinaus einen gewissen Spielraum für mögliche zukünftige Planungen, die der Zweckbestimmung des Gebietes entsprechen müssen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächen- und Geschossflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) im Plangebiet soll eine zu starke städtebauliche Verdichtung im Gebiet vermeiden. Sie orientiert sich zudem an die geplante Bebauung.

Die Überschreitung der zulässigen GRZ darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstückstück lediglich unterbaut wird, höchstens bis auf 0,8 überschritten werden, um die Gesamtversiegelung durch vollversiegelte Flächen auf einen Wert zu begrenzen, der als städtebaulich vertretbar angesehen wird.

Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung und der bereits vorhandenen überwiegend befestigten Freianlagen und der Notwendigkeit von standfesten Feuerwehrflächen darf innerhalb des Plangebietes zusätzlich eine Überschreitung in Form von wasserdurchlässigen Freiflächen / Belägen erfolgen, um ausreichend Spielraum in der Gestaltung und Funktionalität der Nutzung zu gewährleisten. Die Festsetzung erfordert für eine vollständige Voll- oder Teilversiegelung, dass mindestens 40% der Grundstücksfläche teilversiegelt werden (so dass sich bei hälftiger Anrechnung wieder der Wert von 0,8 ergäbe). Insgesamt weist das Plangebiet eine hohe Versiegelung auf. Sie definiert die städtebaulich vertretbare Nachverdichtung und spiegelt zudem die Lage im verdichteten und ortstypischen Umfeld wieder und sichert ein Minimum an wasserdurchlässigen Flächen.

Anzahl der Vollgeschosse

Durch die Festlegung der minimalen und maximalen Anzahl der Vollgeschosse soll die Bestandnutzung im Gebiet sowie die geplante Vorhabenplanung gesichert werden. Mit der Anzahl der Vollgeschosse wird das zulässige Nutzungsmaß konkretisiert. Die Zahl der Vollgeschosse ist zum Teil höher oder niedriger als die angrenzenden Bestandsgebäude in der Umgebung. Die festgesetzten und geplanten Vollgeschosse sind städtebaulich verträglich.

Höhe baulicher Anlagen

Um die städtebauliche Struktur und das Maß der Bebauung zu regeln und um eine unverhältnismäßige Geschosshöhe zu verhindern, ist die maximale Gebäudehöhe innerhalb des Plangebiets in Metern über Normalhöhen null festgesetzt. Die Gebäudehöhe orientiert sich an der Vorhabenplanung und darüber hinaus am Bestand. Dem siebengeschossigen Baukörper des Pflegeheims wird nun ein vier- bis fünfgeschossiger Gebäudekomplex gegenübergestellt. Die Anpassung der Neubebauung an die Umgebungsbebauung gewährleistet ein harmonisches Erscheinungsbild.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf zwecks Flexibilität u.a. durch Absturzsicherungen bzw. begrenzt durch technische Dachaufbauten sowie Solaranlagen überschritten werden. Letztere werden hierdurch im Sinne des Klimaschutzes begünstigt.

1.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung der Bauweise wird die Struktur der zukünftigen Entwicklung des Gebietes definiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien städtebaulich verträglich gegliedert. Mit der Ausweisung von Baulinien soll der ortsbildprägende Charakter zur räumlichen Straßeneinfassung entlang der Kaiser-Wilhelm-Straße und Scheffelstraße gesichert werden.

1.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Um ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild zu erreichen und das unkontrollierte Durchwachsen der Grundstücksflächen zu vermeiden, sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Kfz-Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Die bereits bestehende Pergola wird innerhalb des Plangebietes planungsrechtlich gesichert. Für die Errichtung einer Bushaltestelle – inklusive dafür zugehöriger Nebenanlagen/Möblierungen wie beispielsweise eine Überdachung, Fahrkartenautomat, Sitzbank etc. – wird eine Fläche 'Bushaltestelle' festgesetzt und im Bereich des Plangebietes gesichert.

Um eine Flexibilität der Grundstücksnutzung im Bereich der Versorgung zu erreichen, sind Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser und der Ableitung von Abwasser dienen als Ausnahme auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5. Lärmschutz

Auf das Plangebiet wirken insbesondere von Süden die Immissionen der Untere Wilferdinger Straße (B 294) sowie umliegender Bahnstrecken ein. Es zeigt sich, dass die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 / 45 dB(A) tags / nachts bei realer Schallausbreitung an den Fassaden des geplanten Bauvorhabens am Tag um bis zu 12 dB(A) und in der Nacht um bis zu 14 dB(A) überschritten werden. Auf Grund der verbleibenden Geräuscheinwirkungen aus dem Straßenverkehr sind Maßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm erforderlich.

In vorliegendem Fall der geplanten sowie bestehenden innerstädtischen Bebauung reichen die zur Verfügung stehenden Flächen nicht aus, um an allen Fassaden einer zukünftig zulässigen Bebauung, die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die als oberer Überschreitungsspielraum beim Verkehrslärm abwägbaren Grenzwerte der 16. BImSchV einzuhalten. Aktive Schallschutzmaßnahmen am Straßenrand lassen sich in der innerörtlichen Situation nicht umsetzen. Der Bebauungsentwurf sieht für das geplante Bauvorhaben nördlich der Kaiser-Wilhelm-Straße an der südwestlichen und südöstlichen Stirnseite Balkone vor, die auch an den in Richtung der verkehrslärmbeaufschlagten Südfassaden orientiert sind. Hier treten Beurteilungspegel auf, die sowohl die für Allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte der DIN 18005, als auch die Lärmvorsorgegrenzwerte der 16. BImSchV deutlich überschreiten. Ungeschützte baulich verbundene Außenwohnbereiche sind daher für

einen dauerhaften Aufenthalt nicht geeignet. Außenwohnbereichsnutzungen sind hier nur zulässig, wenn sichergestellt wird, dass der für Allgemeine Wohngebiete geltende Grenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tag in einer Bezugshöhe von 1,20 m über der Mitte der Bodenfläche des Außenwohnbereichs mit zusätzlichen baulichen Maßnahmen (z.B. Wand um die Terrasse, erhöhte Balkonbrüstung, Teilverglasung) eingehalten werden kann. Hierbei wird ein überwiegend sitzender Aufenthalt auf der Terrasse angenommen und die noch zulässige Verkehrslärmeinwirkung dementsprechend auf "Ohrhöhe" bezogen. Um den Tagesgrenzwert auf den Balkonen des geplanten Seniorenwohnens einhalten zu können, werden daher geschlossene Balkonbrüstungen in entsprechend erforderlicher Höhe zur Abschirmung des Verkehrslärmes festgesetzt. Als Schallschutzmaßnahme wird zusätzlich die Durchführung besonderer passiver Schallschutzmaßnahmen und der Einbau von schalldämmten Lüftern an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen im gesamten Planungsgebiet festgesetzt.

1.6. Anschluss an die Verkehrsflächen, Gehrechte

Die Festsetzung dient dazu, die Ein- bzw. Ausfahrten von den Verkehrsflächen Kaiser-Wilhelm-Straße und Scheffelstraße zum Plangebiet zu regeln und verkehrgefährdende Situationen zu vermeiden. Die Ein- und Ausfahrt auf das Grundstück soll – wie bereits im Bestand – über die Kaiser-Wilhelm-Straße erfolgen.

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

Bodenschutz

Um einer übermäßigen Minderung der Bodenfunktionen entgegenzuwirken, sind verdichtete, nicht überbaute Böden nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

Dachbegrünung

Dachbegrünungen dienen der Flora und Fauna, dem Kleinklima, dem Regenwasserrückhalt, der Abflussverzögerung und darüber hinaus auch der Ortsbildgestaltung. Um dafür eine ausreichende Fläche zu schaffen, wird eine Mindestbegrünung der Dachfläche (2/3 der Dachfläche) und eine Substrathöhe von 15 cm festgesetzt. Hierdurch wird eine hinreichende extensive oder intensive Bepflanzung ermöglicht.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden werden ausdrücklich in Kombination mit Gründächern geregelt. Durch die Verdunstungskühle sorgen Gründächer für eine niedrigere Umgebungstemperatur im Vergleich zum nackten oder bekieseten Dach. Da die Effizienz der Anlagen von ihrer Betriebstemperatur abhängt, können diese durch den Kühlungseffekt der Bepflanzung in Verbindung mit einer Dachbegrünung einen höheren Leistungsgrad erzielen.

Vogelschutz

Um Vogelschlag an Gebäudefassaden zu reduzieren werden Festsetzungen zum Schutz der Vögel getroffen.

Außenbeleuchtung

Um der Verringerung der Insektenvielfalt und der Gesamtzahl der Individuen entgegenzuwirken, sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel bei der Außenbeleuchtung mit nach unten gerichteter Abstrahlrichtung zulässig. Weitere insektenfreundliche Maßnahmen, wie beispielsweise eine insektenschützende Konstruktion der Beleuchtungskörper (insektendicht eingehauste Lampen) oder eine zeitlich begrenzte Außenbeleuchtung (z.B. durch Zeitschaltuhr oder Bewegungsmelder), werden empfohlen.

Bauzeitenregelung/Rodungszeitraum

Zum Schutz der Vögel während der Brutzeit ist das Roden von Gehölzen und zum Schutz der Fledermäuse sind Gebäudeabbrüche nur außerhalb der Aktivitätszeitraum der Fledermäuse nur innerhalb des textlich bestimmten Zeitraum zulässig.

Innerhalb der Schutzzeiten sind diese Maßnahmen nur dann möglich, wenn das Gebäude oder der jeweilige Baum/das Gehölz nachweislich auf einen Besatz untersucht wurde. Werden Quartiere oder Nester vorgefunden, muss auf eine Fällung oder einem Abbruch verzichtet werden.

Wasserdurchlässige Beläge

Um dem Bodenschutz entgegenzukommen und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen, sind Kfz-Stellplätze, Zufahrten und Zugänge mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, soweit dem nichts Wasserrechtliches entgegensteht.

Als wasserdurchlässige Materialien zählen u.a. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen sowie eine wasserdurchlässige Pflasterung.

Umgang mit Niederschlagswasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufs zu versickern oder zur Verringerung der Abflussspitzen zu sammeln und beispielsweise zur Gartenbewässerung zu nutzen.

1.8. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Aus Gründen einer klimaangepassten Stadtentwicklung, aus gebietsgestalterischen Gründen, zur Minimierung der Eingriffe und zur Durchgrünung des Plangebietes sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen – insbesondere im Bereich des ‘Vorgarten’ (VG) – als Vegetationsflächen anzulegen und Pflanzgebote mit Bäumen und Gehölzen getroffen worden.

Wurzelbereiche von bestehenden und zu erhaltenden Gehölze sind bei Bauarbeiten ausreichend zu schützen.

1.9. Kompensationsflächen und -maßnahmen

Die zugeordneten bzw. festgesetzten Kompensationsmaßnahmen dienen der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (vgl. Fachbeitrag Artenschutz).

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1. Gestaltung

Die Fassaden- und die Dachgestaltung orientiert sich nach den Ansichten bzw. Dachgestaltung im Vorhaben- und Erschließungsplan. Damit soll eine architektonisch ansprechende und geordnete städtebauliche Gesamtgestalt der Bebauung gesichert werden.

2.2. Unbebaute Flächen sowie Gestaltung von Abfallbehältnissen und Einfriedungen

Gestaltung unbebauter Flächen

Zur Bewahrung einer Durchgrünung im Gebiet, aus gestalterischen Gründen und zum Schutz von Freiflächen sind nicht überbaute Grundstücksflächen als Vegetationsflächen anzulegen.

Vegetationsflächen zählen insbesondere Gehölz-, Rasen- und Gartenflächen sowie Beete. Sie dienen der inneren Durchgrünung des Gebietes und tragen zum Mikroklima bei. Großflächige Schotter- und Kiesgärten auf nichtüberbauten Flächen sind keine Grünflächen im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 Landesbauordnung in Verbindung mit § 21a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg. Sie werden darüber hinaus auch zur Förderung der Biodiversität und zur Verbesserung des Mikroklimas ausgeschlossen.

Gestaltung von Abfallbehältnissen und Fahrradüberdachungen

Aus gestalterischen Gründen sollen nicht in das Gebäude integrierte Müllsammelplätze und Fahrradüberdachungen eingehaust oder eingegrünt werden. Offene Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen im Bereich der Freiflächen sind aus gestalterischen Gründen unzulässig.

Geländeveränderungen

Aus gestalterischen Gründen und um den natürlichen Geländeverlauf weitgehend zu erhalten, werden Vorgaben zu Geländeveränderungen getroffen. Dadurch soll eine starke Überformung der Geländeoberfläche der Baugrundstücke verhindert werden und damit den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung getragen werden. Um die Geländeveränderungen zu steuern, werden Aufschüttungen und Abgrabungen über 50 cm genehmigungspflichtig.

Gestaltung von Einfriedungen

Im Sinne eines offenen und begrünten Ortsbildes werden Materialvorgaben getroffen und die Höhe der Einfriedungen begrenzt. Um eine Verkehrssicherheit zu gewährleisten werden Einfriedungen im Bereich von Sichtdreiecken in ihrer Höhe begrenzt.

2.3. Antenne und Niederspannungsleitungen

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und der architektonischen Freiraumgestaltung müssen Außenantennen (inkl. Satellitenempfangsanlagen) nur als Gemeinschaftsanlagen auf den Dächern der Gebäude unter Wahrung eines nach innen eingerückten Abstand zur Gebäudewand errichtet und neue Niederspannungsleitungen unterirdisch geführt werden.

Teil II. Umweltbericht

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB kann gemäß § 13a BauGB verzichtet werden, da die festgesetzten Grundflächen insgesamt weniger als 20.000 m² betragen. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-Gebieten) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der bereits vorhandenen Versiegelung und bestehenden Nutzungen gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Fachbeitrag Artenschutz (Potenzialabschätzung zum Artenschutz, Oktober 2021, Modus Consult) lässt keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erwarten, welche dauerhaft der Realisierung der Planung entgegenstehen oder eine Planänderung zur Folge haben sollten. Hierzu sind insbesondere die folgenden Maßnahmen getroffen: Arbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit, Abrissarbeit außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, Wiederentwicklung von Hecken- bzw. Gebüschstrukturen sowie als CEF-Maßnahmen Anbringung von 2 Spaltenquartieren für Fledermäuse, von 3 Nistkästen für Mauersegler sowie von 6 Sperlingskoloniekästen für Meisen an der Fassade der Bestandsgebäude des Pflegeheims bzw. an Bäumen neben dem Eingriffsbereich auf dem Gelände des Pflegeheims. Auf die Ergebnisse des Fachbeitrags Artenschutz wird verwiesen.

Die erwarteten Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt werden als gering erachtet, zumal das Plangebiet bereits bebaut ist und innerhalb der innerörtlichen Lage liegt. Der innerörtlichen Nachverdichtung wird hier der Vorrang gegeben und eine über die Planung hinausgehend Kompensation für entbehrlich

erachtet. Die Planung erreicht im Zusammenspiel mit der LBO eine Durchgrünung des Plangebietes, welche für die innerörtliche Lage ausreichend ist.

Negative umweltbezogenen Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, die der Planung entgegenstehen könnten, sind nicht zu erwarten, insbesondere aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung.

Kulturdenkmale, die Umgebungsschutz genießen, sind von der Planung nicht betroffen. Umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen, die Risiken für die Umwelt ergeben, ist nicht ersichtlich.

Erhebliche Emissionen, Abfälle oder Abwässer, die besonderer Regelungen bedürfen, sind durch das Plangebiet nicht zu erwarten.

Entgegenstehende Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen oder von Rechtsverordnungen zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sowie sonstige Belange des Umweltschutzes oder ihre Wechselwirkungen, die das öffentliche Interesse an der Planung überwiegen oder der Planung sogar entgegenstehen, bestehen nicht oder sind nicht ersichtlich. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB sind nicht bekannt.

Pforzheim, den 28.01.2022