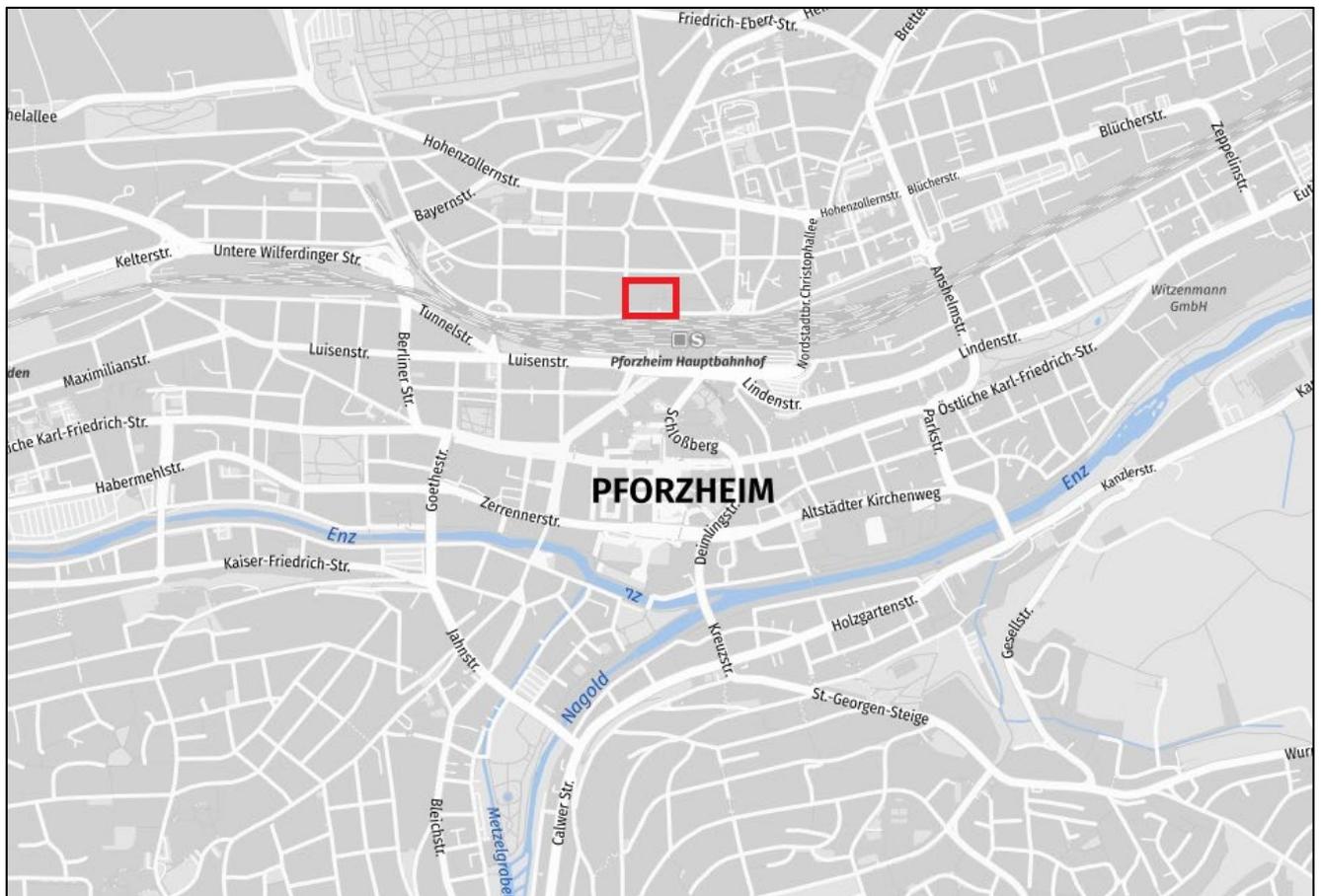


Bebauungsplan „Ebersteinstraße, Landratsamt“

Begründung



Inhaltsverzeichnis

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
A. Geltungsbereich	3
B. Anlass + Ziele der Planaufstellung	3
C. Verfahrensablauf	3
D. Übergeordnete Planungen	4
1. Landesentwicklungsplanung	4
2. Regionalplanung	4
3. Aspekte der Raumordnung und sonstiger Fachplanungen	4
E. Gebietsbeschreibung	4
1. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets	4
2. Vorhandene Nutzungen + Bebauung	4
3. Bestehende Planungen	5
F. Planungskonzept	5
1. Nutzungskonzept	5
2. Erschließung und Bau	5
3. Schall	6
4. Grün-/Freiraumkonzept	6
5. Ausgleichskonzept	6
6. Verschattungs- und Besonnungsstudie	6
G. Auswirkungen + Folgen der Planung	9
1. Kosten	9
2. Flächenbilanz	9
H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	10
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	10
2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO	16
Teil II. Umweltbericht	18

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

A. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nummer 64/19, 6882, 6883, 6884, 6885, 6886 und 6889 vollständig und das Flurstück Nummer 64/3 teilweise. Das gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vergrößerte Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,48 ha. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich dargestellt.

B. Anlass + Ziele der Planaufstellung

An der Ebersteinstraße in Pforzheim plant die Sparkasse Pforzheim Calw den Bau eines 7-geschossigen Bürogebäudes zusammen mit einer 3-geschossigen Tiefgarage. Beide Gebäudeanlagen sollen als Erweiterung dem Landratsamt des Enzkreises dienen. Dessen Tiefgarage soll auch hinsichtlich der Erschließung zu einer Einheit verbunden werden und auch dem südlich angrenzenden Hochhaus dienen können.

Der bahnhofsnahe, innerstädtische Geltungsbereich wird damit durch Wohnen, Gewerbe und ergänzende Einrichtungen geprägt sein. Zwecks einer aufeinander abgestimmten städtebaulichen Gesamtentwicklung und Ordnung ist das bestehende mischgenutzte Hochhaus im Süden in den Geltungsbereich integriert (Güterstraße 30) und auch die nördlich angrenzende Blockrandbebauung an der Ebersteinstraße und der Kronprinzenstraße ist Teil des Geltungsbereiches, um eine für das Gesamtareal abgestimmte Nutzungs- und Baustruktur zu ermöglichen. Zudem soll für diesen Bereich auf Grund einer regelmäßigen Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl und des Orientierungswertes eines Mischgebiets das bestehende Baurecht unter Berücksichtigung des baulichen Bestands überarbeitet und angepasst werden.

Der Planung dient insofern der bahnhofsseitigen Nutzung durch Bauten der öffentlichen Verwaltung und Wohnen mit großer baulicher Ausnutzung und Höhe, die durch eine verbindende Platzgestaltung gefasst werden und bindet an die nördlich anschließende Blockrandbebauung als Übergang an. Hierdurch wird er besonderen bahnhofsnahe und zentralen Standortqualität und dem Ziel der Konzentration gemischter Nutzungen und der bündelnden Ergänzung von Verwaltungseinrichtungen im Sinne einer verdichteten Stadt der kurzen Wege gerecht. Da der bestehende Bebauungsplan die geplante (und in Teilen die bestehende) Bebauung nicht zulässt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

C. Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren erstellt. Die Voraussetzungen dafür sind erfüllt: Der Geltungsbereich sowie die festgesetzte Größe der Grundfläche sind wesentlich kleiner als 20.000 m². Da es sich um eine Planung im Zentrum der Stadt Pforzheim handelt, wird ein wesentlicher Beitrag zur Innenentwicklung und Nachverdichtung geleistet. Trotz eines beschleunigten Verfahrens soll eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) erfolgen, um mögliche Anregungen frühzeitig berücksichtigen zu können.

D. Übergeordnete Planungen

1. Landesentwicklungsplanung

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

2. Regionalplanung

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.

3. Aspekte der Raumordnung und sonstiger Fachplanungen

Der seit 10.05.2005 wirksame Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim (neu bekanntgemacht am 01.07.2016) stellt den Geltungsbereich als „gemischte Baufläche“ mit den Zweckbestimmungen „öffentliche Verwaltung“ und „Parkplatz“ dar.

Der Bebauungsplan „Ebersteinstraße, Landratsamt“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt und sieht für den gewählten Geltungsbereich ein „Urbanes Gebiet“ zur Erweiterung des vorhandenen Landratsamtes sowie eine Tiefgarage vor. Diese Festsetzung kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

E. Gebietsbeschreibung

1. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets

Das Plangebiet steigt von Süden nach Norden um 4 bis 5 Meter an. Es ist im Westen durch die Ebersteinstraße, im Süden durch die Güterstraße und im Norden durch die Kronprinzenstraße erschlossen. In der Güterstraße schließt auch die bestehende Tiefgaragenzufahrt an, die von der geplanten Tiefgarage für den Neubau des Landratsamtes genutzt werden soll.

2. Vorhandene Nutzungen + Bebauung

Der zur Neubebauung vorgesehene Bereich ist derzeit überwiegend eine innerstädtische Brachfläche. Im Norden besteht eine Blockrandbebauung mit straßenseitig gewerblichen Erdgeschossnutzungen, Wohnnutzungen in den oberen Geschossen und mischgenutzten dichten ein- bis zweigeschossigen Nebengebäuden (Gebäudeteilen) auf den rückwärtigen Grundstücksflächen. Die Gebäude sind regelmäßig unterkellert (z.B. mit Tiefgaragennutzung), welche z.T. nach Süden aus dem Hang ragen. Die rückwärtigen Nebengebäude dieser Grundstücke grenzen regelmäßig ohne Fassadenöffnungen zu Aufenthaltsräumen bzw. mit Brandwänden an das Grundstück der Neuplanung direkt an. Im Süden der Planung besteht ein mischgenutztes 10-geschossiges Hochhaus (Kfz-Zulassungsstelle des Landratsamtes und Wohnen).

Umliegend befindet sich im Südosten des Plangebiets eine 5-geschossige große Gebäudezeile des Landratsamtes. Südlich der Güterstraße befinden sich die Gleisanlagen und der Hauptbahnhof. Im

Weitern wird der Gebietscharakter im Wesentlichen durch eine z.T. aufgesprengte gründerzeitliche Grundstruktur geprägt.

3. Bestehende Planungen

Das Plangebietes liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan Nr. 567 im Teilgebiet "Nordstadt-Ost", Ausschnitt „Westliche Bahnunterführung/Landratsamt“, rechtskräftig seit 03.03.1989. Dieser sieht für das Plangebiet ein Mischgebiet mit überwiegend geschlossener (im Süd-Westen offener) Bauweise mit einer GRZ von 0,5 (im Süden 0,2) und einer GFZ von 3,0 (im Süden 1,4) vor. Im Gebiet der Neubebauung ist an der Ebersteinstraße eine Bebauung mit fünf Vollgeschossen und in einem zweiten Baufenster in zweiter Reihe eine Bebauung mit vier Vollgeschossen ohne nördlichen Grenzabstand zulässig. Für die in die Planung aufgenommene nördliche Blockrand-Bebauung sind für die Bebauung an der Ebersteinstraße fünf Vollgeschosse, für die Bebauung an der Kronprinzenstraße vier Vollgeschosse und für die rückwärtige Bebauung zwei Vollgeschosse festgesetzt. Für das südliche Hochhaus sind 9 Vollgeschosse vorgesehen. Der neue Bebauungsplan ersetzt in dem Überlagerungsbereich die bestehenden Festsetzungen.

Im Süden liegt der Bebauungsplan Nr. 591 im Teilgebiet "Nordstadt-Ost", Ausschnitt „Güterstraße zwischen Rudolfstr. U. Bertholdstr.“, rechtskräftig seit 27.03.1991, welcher die Verkehrsflächen der Güterstraße regelt.

F. Planungskonzept

1. Nutzungskonzept

Geplant ist der Neubau eines 7-geschossigen Bürogebäudes, welches sich an die Höhenentwicklung der umgebenden beiden Hochhäuser anlehnt – jedoch niedriger als das südliche, 10-geschossige Hochhaus –, zusammen mit einer 3-geschossigen Tiefgarage. Die Gebäudeanlage soll konkret als Erweiterung dem Landratsamt des Enzkreises dienen. Die Tiefgarage wird auch hinsichtlich der Erschließung zu einer Einheit verbunden. Südlich des Neubaus wird ein begrünter Vorbereich mit Fußgängerbereich und Aufenthaltsqualität entstehen, der eine räumliche Achse zwischen den Nutzungen des Landratsamtes bildet. An der Ebersteinstraße wird niedriger an die Blockrandbebauung angeschlossen.

Für eine aufeinander abgestimmte Gebietsentwicklung wird ein bestehendes Hochhaus mit Wohnen und KFZ-Zulassungsstelle im Süden des Neubaus in die Planung integriert (Güterstraße 30). Hier bestehen bereits Einrichtungen des Landratsamtes (Kfz-Zulassung) sowie Wohnungen in den Obergeschossen. Das Gebäude wird durch eine gemeinsame Tiefgarage aus dem Plangebiet erschlossen. Um eine abgestimmte Nutzungs- und Baustruktur zu ermöglichen, wird auch die nördlich angrenzende Blockrandbebauung an der Ebersteinstraße und der Kronprinzenstraße in die Planung aufgenommen, die gegenüber dem bestehenden Planungsrecht u.a. eine erhöhte GRZ erhält, die dem Bestand mehr entspricht.

2. Erschließung und Bau

Der geplante Neubau ist über die Ebersteinstraße erschlossen. Die Grundstückszufahrt zur Tiefgarage ist konkret über eine bestehende Tiefgaragenzufahrt an der Güterstraße geplant. Das bestehende Hochhaus im Süden soll Anschluss an die gemeinsame Tiefgarage erhalten. Nur neben

der KFZ-Zulassungsstelle sollen oberirdische Stellplätze zulässig bleiben, um hier ein Kurzparken weiterhin zu ermöglichen.

Die bestehende Erschließung der nördlich angrenzenden Blockrandbebauung über die Ebersteinstraße bzw. die Kronprinzenstraße wird durch den Bebauungsplan weiterhin ermöglicht und bleibt unberührt.

3. Schall

Für das Bebauungsplanverfahren quantifiziert ein Fachbeitrag Schall (Modus Consult, Stand August 2022) die Immissionen der einwirkenden Verkehrslärmimmissionen und prüft, ob schalltechnische Schutzvorkehrungen gegen Verkehrslärm im Plangebiet erforderlich sind. Das Bebauungsplangebiet ist durch verkehrliche Lärmimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrs erheblich vorbelastet. So liegt insbesondere südlich des Plangebietes der Hauptbahnhof Pforzheim mit seinen ausgedehnten Bahnanlagen; zudem tangieren das Plangebiet innerstädtische Hauptstraßen, deren Verkehrsgeräusche einwirken. (siehe hierzu schalltechnische textliche Festsetzungen und Hinweise, dargestellte Lärmpegelbereiche in den Planfestsetzungen und Fachbeitrag Schall).

4. Grün-/Freiraumkonzept

Der Platzraum vor dem Landratsamt wird aufgegriffen und um Nebenwege sowie von Grünbereichen (Tiefgaragendachbegrünung) mit Bäumen ergänzt. Die Flachdachbauten werden mit einer Dachbegrünung versehen. Der kleine Stellplatzbereich westlich des bestehenden Hochhauses kann zu einer begrüneten Auftaktsituation als Platz entwickelt werden. Im Norden bleibt bestandsorientiert der dort typische hohe Versiegelungsgrad mit geringen grünordnerischen Anforderungen zulässig.

5. Ausgleichskonzept

Formal ist im Verfahren nach § 13a BauGB kein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung erforderlich. Die erhöhte Versiegelungsmöglichkeit wird gleichwohl im Sinne der allgemeinen städtebaulichen Gebietsqualität durch die zusätzlichen Vorgaben zu Dachbegrünung und Bepflanzungen kompensiert. Die Gebietsentwicklung im Bereich der Neubebauung dient der Bündelung der Nutzungen des Landratsamtes im Bereich unmittelbar am Hauptbahnhof. Eine verdichtete Bebauung im Sinne einer kompakten, Nutzungsgemischten Stadt mit kurzen Wegen und einer hochwertigen Anbindung durch den ÖPNV beugt einer Entwicklung von Flächen im Außenbereich und einer Stärkung des PKW-Verkehrs vor.

Ein Erdmassenausgleich vor Ort ist im Bereich des geplanten Neubaus technisch kaum umsetzbar. Die PKW-Erschließung des Neubaus ist durch eine Erweiterung einer bestehenden Tiefgarage mit mehreren Untergeschossen vorgesehen. Der entsprechend große Erdaushub ist auf dem verhältnismäßig kleinen Baugrundstück auf Grund der angestrebten baulichen Entwicklung kaum ausgleichbar. Eine Anhebung der Tiefgarage oder eine Verkleinerung des geplanten Landratsamts ist funktional und städtebaulich nicht gewünscht.

6. Verschattungs- und Besonnungsstudie

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde die Änderung der nordseitigen Besonnung im Vergleich mit dem zwischenzeitlich

abgebrochenen Bestand in der „Verschattungs- und Besonnungsstudie nach DIN EN 17037 – Update Neubau Verwaltungsgebäude Ebersteinstr. Pforzheim“ (Transsolar Energietechnik GmbH, 21.04.2022) untersucht. Die DIN EN 17037 stellt hierbei keine verbindliche Regel der Technik, sondern eine Empfehlung für die Besonnung für alle regelmäßig und über längere Zeit von Menschen genutzten Räume dar. Im Weiteren wird dargestellt, ob eine nicht ausreichende Belichtung dem künftig zulässigen Bauvolumen entgegenstehen könnte. Für eine ausreichende Belichtung ist eine ausreichende Besonnung nicht zwingend, es wird aber erwartet, dass ausreichend besonnte Fassadenflächen auch hinreichend belichtet sind.

In der Verschattungsstudie wird deutlich, dass zur Tag-Nacht-Gleiche (21. März) der untere Bereich der Ost- und Südfassade der nördlich angrenzenden Blockrandbebauung durch das neu geplante Verwaltungsgebäude etwas stärker als bisher verschattet wird.

Die Untersuchung der akkumulierten Besonnungsstunden auf der Fassade für den 21. März zeigt jedoch, dass insbesondere die oberen Geschosse nicht über Gebühr von dem Neubau beeinträchtigt werden.

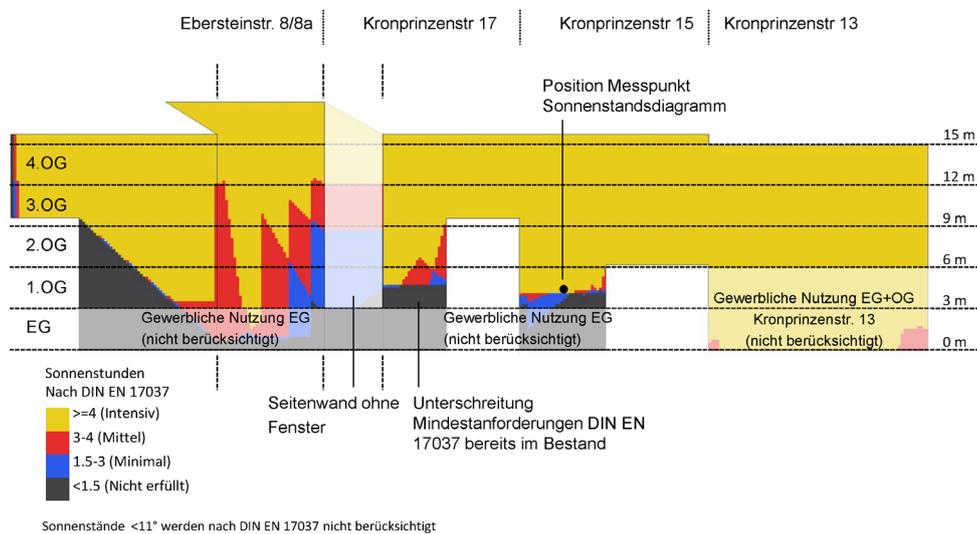


Abbildung 1: Sonnenstunden am 21. März - Bestand

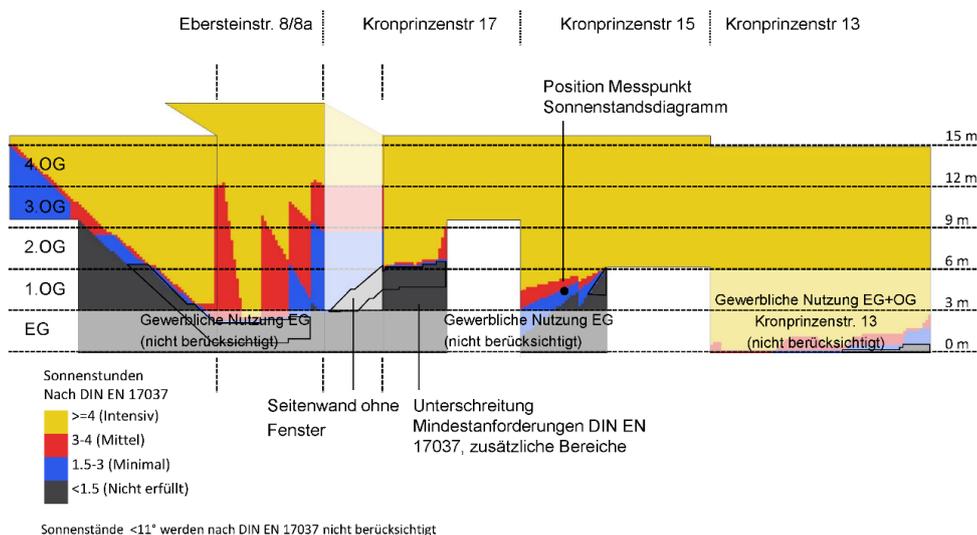


Abbildung 2: Sonnenstunden am 21. März - mit Neubau Verwaltungsgebäude

Bei der Darstellung der Abbildungen 1 und 2 ist zu berücksichtigen, dass das bezeichnete 'Erdgeschoss' sich auf das Gebäude Ebersteinstraße 8 bezieht, die Erdgeschosse an der Kronprinzenstraße sind bezeichnet als 1. OG (Gewerbliche Nutzung EG+OG).

Im Ergebnis der Studie zeigt sich, dass die Empfehlungen der DIN EN 17037 am Blockrand bereits mit der bestehenden Bebauung unterschritten sind. Die betrifft im Wesentlichen die gewerblichen oder als Garagen genutzten Erdgeschosse.

Durch den geplanten Verwaltungsneubau wird der Verschattungseffekt nur geringfügig, in städtebaulich vertretbarem Maß, verstärkt. Hierbei werden drei Bereiche aufgezeigt:

- ▶ Ebersteinstraße 8/8a: Im 1. OG besteht Wohnnutzung. Der Gebäudegrundriss ermöglicht Fenster und eine Besonnung straßenseitig von Westen. Zwar gibt es zum rückwärtigen Hof eine minimale zusätzliche Unterschreitung der Zielwerte der DIN EN 17037 durch geringfügige zusätzliche Verschattung. Jedoch wird auch dort eine Besonnungsdauer von 1 – 1,5 Stunden am 21. März errechnet. Zudem muss nicht jeder Raum einer Wohnung besonnt sein.
- ▶ Kronprinzenstraße 17: Oberhalb der gewerblichen Nutzungen (Bäckerei mit Verkaufsfläche nach Norden und Nebenräumen zum Hof) erfolgt im darüber liegenden Wohngeschoss eine geringe Verschlechterung der Besonnung, jedoch im massiven Brüstungsbereich unter dem Fenster.
- ▶ Kronprinzenstraße 15: Straßenseitig bestehen Garagen sowie ein kleines Frisörstudio. Die Verschattung vergrößert sich nur in einem minimalen Bereich im oberen Bereich des Stockwerks. Jedoch bedürfen die vorgenannten Nutzungen keiner Besonnung.

Hinsichtlich der rückwärtigen Bereiche der Grundstücke besteht auf dem Grundstück der Ebersteinstraße 8/8a und der Kronprinzenstraße 17 ein höheres Nebengebäude mit einem beengten Hof. Dieses Gebäude bildet entsprechend der festgesetzten geschlossenen Bauweise zum Geltungsbereich angrenzend eine Brandwand aus, sodass hier keine maßgebliche Beeinträchtigung der Besonnung zu erwarten ist. Rückwärtig im Bereich der Kronprinzenstraße 15 besteht eine Garagennutzung ebenso mit Brandwand zum Geltungsbereich. Im Bereich der Kronprinzenstraße 13 besteht rückwärtig eine vormalige gewerbliche Nutzung, dessen Fenster zum Geltungsbereich zugemauert sind; in dessen Untergeschoss hingegen bestehen vergitterte Fenster ohne Scheiben, so dass hier nicht von einer regelmäßigen Nutzung über längere Zeit auszugehen ist, insbesondere auch keine, für die eine Besonnung notwendig wäre, was bedeutet, dass eine Besonnung durch den Neubau hierfür nicht nachzuweisen ist, zumal das Wohnen bereits im Vorderhaus substantiell realisiert ist.

Im Ergebnis ist durch den Neubau mit keiner unzulässigen Beeinträchtigung der Besonnung zu rechnen.

Für den Neubau selbst wird keine Unterschreitung der Anforderungen nach DIN EN 17037 erwartet, da die südöstlichen Verkehrsflächen morgens und der Abstand zwischen dem südlich liegenden Hochhaus und der zeilenartigen Bebauung des Landratsamtes eine ausreichende Besonnung in den Mittagsstunden erwarten lässt. Mit dem Abstand zwischen dem Punkthaus und dem nordseitigen Verwaltungsriegel von ca. 0,35 der Wandhöhe ist eine ausreichende Belichtung und Besonnung zu erwarten.

Für das Hochhaus im Süden des Neubaus zeigt sich keine Beeinträchtigung der Besonnung, da die Neubebauung nordseitig erfolgt. Im Erdgeschoss befindet sich keine Wohnung sondern eine KFZ-Zulassungsstelle und die Nordseite weist vorwiegend dienende Räume auf.

Ergebnis der Prüfung der Alternativen: Verschieben des Neubaus

Es zeigt sich, dass die Mindestanforderungen der DIN EN 17037 in der Studie nur an unwesentlichen Stellen zusätzlich unterschritten werden. Die Norm stellt hierbei keine verbindliche Regel der Technik, sondern nur eine Empfehlung dar. Insgesamt muss daher durch die geringfügige partielle Zunahme der Verschattung nicht von einer maßgeblichen Verschlechterung der bestehenden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden. Im Rahmen der Abwägung der Planungsalternativen wurde dennoch zur stärkeren Berücksichtigung einer ausreichenden Belichtung und Besonnung nördlich angrenzenden Bebauung der gesamte Neubau um zwei bis vier Meter nach Süden verschoben. Eine größere Verschiebung des Gebäudes nach Süden würde den städtebaulich bedeutsamen privaten Platzraum einschränken, näher an das südlich angrenzende Gebäude mit ebenfalls Wohnungen rücken und die Lage des östlichen Hochhauses weniger aufgreifen. Eine Änderung der Grundkonzeption oder Geschossigkeit und Höhe des Verwaltungsgebäudes hätte eine Reduzierung des konkret benötigten Bauvolumens zur Folge oder könnte die um das Casinogebäude des Landratsamtes gruppierte Ordnung nicht adäquat komplettieren.

Nordseitig an der Grenze bestehen keine Öffnungen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen. Im MU1 sind auf den bisherigen Mischgebietsgrundstücken - entsprechend dem bisherigen Ziel einer Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Gewerbe im heutigen Mischgebiet - bereits umfangreiche Wohnnutzungen realisiert, die sich am Blockrand konzentrieren. Die Grundflächenzahl ist dabei bereits ausgeschöpft oder überschritten.

Die vormalige gewerbliche Nutzung im Hinterbau des Flurstücks 6889 bedarf keiner Besonnung, zumal die Südfassade keine Fenster von Aufenthaltsräumen beinhaltet und auch hier bereits eine substantielle Wohnnutzung in erster Reihe besteht.

Es ist zu beachten, dass nordseitig nach bestehendem Planungsrecht beidseits der Grenze die geschlossene Bauweise gilt. An das Vorderhaus der Ebersteinstraße dürfte demnach mit fünf Vollgeschossen angebaut werden. An das Flurstück 6885, darf westlich an das Flurstück 6889 und teilweise an das Flurstück 6884 mit vier Vollgeschossen angebaut werden. Bei Ausbildung eines Staffelgeschosses könnte dabei jeweils ein weiteres Dachgeschoss an der Grenze entstehen.

G. Auswirkungen + Folgen der Planung

1. Kosten

Aufgrund der Planänderung und eines Kostenübernahmevertrags entstehen keine unmittelbaren externen Kosten für die Stadt Pforzheim.

2. Flächenbilanz

Das gesamte Plangebiet – bisher Mischgebiet (MI) – wird mit dem Ziel der innerstädtischen Nachverdichtung zu urbanem Gebiet (MU) umgewidmet. Um hier dem Ziel einer Konzentration von Verwaltungseinrichtungen im Sinne einer verdichteten Stadt der kurzen Wege gerecht zu werden, wird durch eine flächenhafte GRZ von 0,5 eine dichtere Überbauung durch oberirdische Hauptanlagen als bisher zugelassen (bisher im Süden 0,2 und im Norden 0,5).

Die zulässige Überschreitung der GRZ durch versiegelte Flächen im Sinne von § 19 Abs. 4 i.V.m. § 21a BauNVO (z.B. versiegelte Vorbereiche) wird auf eine Gesamt-GRZ von 0,8 erhöht. Darüber hinaus darf das Grundstück durch Tiefgaragen um weitere 0,2 unterbaut werden (wenn die TG hälftig begrünt ist), sodass insgesamt das Grundstück komplett über- bzw. unterbaut werden darf. Die bisherige Festsetzung der GRZ basiert auf der BauNVO 1977, nach welcher die Grundflächen von z.B. Nebenanlagen, Stellplätzen, Terrassen, Wegen oder Tiefgaragen nicht berücksichtigt werden. Der zulässige tatsächlich mögliche Versiegelungsgrad im Gebiet verbessert sich insgesamt durch die Festsetzungen zu Bepflanzung und Dachbegrünung leicht z.B. bzgl. einer verbesserten Regenrückhaltung durch Dachbegrünung.

Die Anhebung der zulässigen GRZ im Bereich der nördlichen Blockrandstruktur vom 0,5 auf 0,8 dient der Abbildung des Gebäudebestandes der weitgehend vollversiegelten Grundstücke, sodass hier keine höhere Versiegelung als bisher zu erwarten sind.

H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Im MU (Urbanes Gebiet) ermöglichen die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten auch die bisher zulässigen Nutzungen, jedoch muss die Nutzungsmischung nicht mehr gleichgewichtig sein. Zudem wird für das Erdgeschoss der nördlichen Blockrandstruktur (MU 1a und 1b) eine Wohnnutzung in den straßenseitigen Erdgeschossen ausgeschlossen, um die hier ansässigen Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe und vorhandene Struktur im Sinne einer nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege zu sichern. Eine Überplanung als MU entspricht der zentralen Gebietslage und ermöglicht die angestrebte Dichte und Art der baulichen Nutzung. Tankstellen sind aus städtebaulichen Gründen sowie Gründen der Verkehrssicherheit und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens nicht gewünscht. Vergnügungsstätten werden gemäß der Steuerungsempfehlung des Vergnügungsstättenkonzepts Innenstadt nicht zugelassen.

Durch die Überplanung des Geltungsbereichs als MU wird die Tiefe der Abstandsflächen nach § 5 der LBO von bisher 0,4 auf 0,2 der Wandhöhe einheitlich ausgestaltet. Vor dem Hintergrund der vorliegenden Besonnungsstudie und da im MU auch gewohnt wird, wird diese Änderung als städtebaulich vertretbar erachtet. Die Abstandsflächen des geplanten Verwaltungsgebäudes liegen auf dem eigenen Grundstück und überlappen die Abstandsflächen der nicht auf der Grundstücksgrenze liegenden Nachbarbebauung nicht.

Ohne Auswirkungen auf die Abstandsflächen des Neubaus sind die nördlich angrenzenden Grundstücke, deren rückwärtige Bebauung zum Geltungsbereich angrenzend eine Brandwand ausbildet oder ausbilden darf. An diese Grundstücksgrenzen darf bisher direkt angebaut werden, ohne den bauordnungsrechtlichen Abstand einzuhalten. Eine solche Situation bestand vor Gebäudeabriss im MU 2c.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

► Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Zur Vermeidung einer zu hohen Verdichtung wird das Maß der baulichen Nutzung begrenzt.

Im südlichen Plangebiet (MU 2a – 2e) orientiert sich die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) am Bebauungsplan „Nordstadt-Ost, Westliche Bahnunterführung / Landratsamt“ (rechtskräftig seit März 1999). Die zugelassenen 0,5 unterschreiten den Orientierungswert nach § 17 BauNVO, da die Baumasse konzentriert wird.

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 Abs. 2 und 3 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, höchstens bis auf 0,8 überschritten werden, um die Gesamtversiegelung durch vollversiegelte Flächen auf einen Wert zu begrenzen, der einer Bebauung innerhalb der innerstädtischen Lage entspricht. Für Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche wird eine weitere Überschreitung der GRZ um 0,1 – und bei Dachbegrünung ausnahmsweise um weitere 0,1 – zugelassen. Die Festsetzung ermöglicht die unterirdische Unterbringung privater Stellplätze innerhalb des Baugebietes im innerörtlichen und dicht bebauten Bereich und dient somit dem Stadtbild. Sie definiert die städtebaulich vertretbare Nachverdichtung der unbebauten Fläche und spiegelt zudem die Lage im verdichteten und ortstypischen Umfeld wider.

Die festgesetzte GFZ sichert die Einhaltung der Orientierungswerte. Sie ist mit dem Neubau insgesamt unterschritten, wenn beispielsweise eine Vereinigungsbaulast mit dem bestehenden Hochhaus zu Grunde gelegt wird, auf dessen heutigen Grundstück das geplante Verwaltungsgebäude teilweise liegen wird.

Im nördlichen Bereich wird die bisher zulässige GRZ von 0,5 auf allen Grundstücken überschritten, die GFZ von 3,0 bei wenigen. Die geplante GRZ von 0,8 und GFZ mit 3,0 entspricht den Orientierungswerten für Obergrenzen eines Urbanen Gebietes gemäß § 17 BauNVO. Hierdurch wird die bestehende Bebaubarkeit im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht deutlich verbessert und die zulässige Baudichte umgebungsverträglich gesteuert. Eine weitere Überschreitung dieser baulichen Dichte durch bauliche Hauptanlagen ist städtebaulich nicht zielführend (z.B. auch zur Sicherstellung einer ausreichenden Besonnung). Außerdem wird durch eine einheitliche GRZ eine Gleichbehandlung der Grundstücke sichergestellt. Der bereits genehmigte Bestand der baulichen Hauptanlagen hat jedoch Bestandsschutz.

Eine Überschreitung der zulässigen GRZ durch Nebenanlagen oder andere versiegelte oder unterbaute Flächen (GRZ II) ist bisher auf Grund der bisher geltenden BauNVO 1977 unregelt. In der Folge sind viele Grundstücke vollversiegelt. Der bereits genehmigte Bestand soll auch weiterhin zulässig sein, um eine gewollte und bestehende hohe Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu ermöglichen, zumal auch die Grundstücke in der näheren Umgebung ähnlich dicht überbaut sind.

► Zahl der Vollgeschosse

Durch die Festlegung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse soll die vorhandene Charakteristik des innerstädtischen Gebäudeblocks gewahrt bleiben.

Dabei orientiert sich die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse an der Planung des geplanten Neubaus. Um den Hauptbaukörper und damit die Höhencharakteristik im Plangebiet näher zu bestimmen, wird für den Hauptgebäudeteil eine minimal bzw. maximale Vollgeschosshöhe geregelt.

Der geplante Neubau ist zum Teil höher bzw. zum Teil niedriger als die Umgebungsbebauung. Entsprechend würde sich die geplante Höhe und GRZ nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Während die direkt nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzende Gebäude niedriger als der geplante Neubau sind, weist das östlich gelegene Wohngebäude (Zähringerallee 9) sowie das südlich an den Geltungsbereich angrenzende Gebäude (Güterstraße 30) eine gleiche bzw. eine höhere Geschosshöhe als der geplante Neubau auf.

Aus diesem Grund werden im Bereich des nördlichen Baufensters sieben Vollgeschosse im Zusammenspiel mit der Regelung der Dachform und der maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen als städtebaulich vertretbar erachtet.

Für den Bereich der nördlichen Blockrandbebauung und des südlichen Hochhauses wird die Vollgeschosshöhe entsprechend dem bestehenden Planungsrecht geregelt, wobei für das Hochhaus ermöglicht werden soll, das oberste Geschoss städtebaulich verträglich als zehntes Vollgeschoss auszubilden.

► Höhe baulicher Anlagen

Um die städtebauliche Struktur sowie das Maß der Bebauung zu regeln und um eine unverhältnismäßige Geschosshöhe zu verhindern, ist die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen innerhalb des Plangebiets festgesetzt.

Die Festlegung der Höhenentwicklung sichert die Anpassung der Neubebauung an die Umgebungsbebauung und gewährleistet ein harmonisches Erscheinungsbild. Die maximale, zugelassene Oberkante soll in Verbindung mit der Dachform ein zu hohes Gebäude im Plangebiet verhindern. Sie orientiert sich an der durch den geplanten Neubau benötigten Höhe mit einem geringen verträglichen Puffer.

Im Bereich der nördlichen Blockrandstruktur und des südlichen Hochhauses ist bisher keine maximale Gebäudehöhe definiert. Dies soll nun erfolgen, um mögliche unverhältnismäßige Höhenentwicklungen zu begrenzen. Sie orientiert sich am Bestand und lässt einen ausreichenden und verträglichen Puffer.

Um eine Flexibilität bei der Planung zu gewährleisten, dürfen technisch notwendige Anlagen und Richtfunkantennen sowie Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie begrenzt die zulässige Oberkante baulicher Anlagen überschreiten. Hierbei wird bei den technisch notwendigen Anlagen und Richtfunkantennen unterschieden zwischen einem verträglichen höheren Maß dieser Überschreitung im südlichen Bereich (MU 2a bis 2e) und einem verträglichen Maß in der nördlichen Blockrandstruktur (MU 1a bis 1c). Im Süden sind große Gebäudekubaturen mit Flachdach geplant, die die Umgebung (Bahnhofsgelände, südöstlich angrenzenden großgliedrigen Gebäudezeile des Landratsamtes) prägen, im Norden bestehen kleingliedrige Gebäude der Blockrandbebauung mit geneigten Dächern und einer städtebaulichen Orientierung an der umliegenden kleinstrukturierten Blockrandstruktur. Auf dem südlichen Hochhaus besteht eine Windkraftanlage, die auch weiterhin in dieser Dimensionierung zulässig sein soll.

1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

► Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen städtebaulich verträglich gegliedert.

Die Ausweisung der Baufenster positioniert die hohen Gebäudeteile zwischen den höheren Hauptgebäuden der Umgebung, schließt an den Blockrand und das östlich angrenzende Gebäude an und bezieht sich auf die geplante Bebauung. Dadurch wird die Kubatur des geplanten Neubaus eingeschränkt mit in Teilbereichen einem eng begrenzten Spielraum.

Innerhalb der Flächen für Tiefgaragen sind lediglich unterirdische Stellplätze sowie unterirdische Technik- und Lagerräume der Hauptnutzung zugelassen sowie oberirdische Gebäudeteile ohne eigene Abstandsflächen die in Zusammenhang mit der Tiefgarage stehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der nördlichen Blockrandstruktur und des südlichen Hochhauses orientieren sich am bestehenden Gebäude und dem bestehenden Planungsrecht. Maßgebliche Anbauten sollen hier zur Wahrung der städtebaulichen Gliederung nicht ermöglicht werden. Im Innenbereich eines sehr beengten gemeinsamen Innenhofs (Ebersteinstraße 8 mit Kronprinzenstraße 19) soll eine Hofsituation zur Belichtung erhalten bleiben.

► Bauweise

Mit der Festsetzung der Bauweise wird die Struktur der zukünftigen Entwicklung des Plangebietes definiert. Während im Norden und Osten des Plangebietes wie bisher geschlossen an die vorhandene Bestandsbebauung angebaut werden soll, wird Abstand zwischen den Gebäuden gehalten.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Um ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild zu erreichen und das unkontrollierte Durchwachsen der Grundstücksflächen zu vermeiden, werden im MU 2 a-e Regelungen zur Bebauung mit Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen außerhalb der Baugrenzen getroffen.

Für eine flexible, nutzungsgerechte und angemessene Ausnutzbarkeit der Grundstücke im Plangebiet, unter Wahrung einer nicht zu starken Versiegelung im innerörtlichen Bereich, werden außerhalb der Baugrenzen nur oberirdische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (mit einer Grundfläche von max. 0,05 der Grundstücksfläche) zugelassen, jedoch zur nördlichen Blockrandstruktur hin nur dann, wenn sie keine eigenen Abstandsflächen haben. Oberirdische Garagen sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig. Im Bereich der bestehenden nördlichen Blockrandbebauung soll zur Sicherung des Bestands und der bestehenden Zulässigkeiten auf diese Festsetzung verzichtet werden.

1.5 Lärmschutz

Die Geräuschbelastungen durch den vorhandenen Straßen- und Schienenverkehr werden an den schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes ermittelt und bewertet. Die Bewertung der

Geräuscheinwirkungen erfolgt auf Basis der DIN 18005 Teil 1 'Schallschutz im Städtebau' in Verbindung mit der 'Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV'. Ggf. sind Schallschutzmaßnahmen zu untersuchen und daraus Festsetzungen zum Schutz gegen den Verkehrslärm zu erarbeiten.

Sofern die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Lärmvorsorgegrenzwerte der 16. BImSchV überschritten sind, werden Vorschläge zum aktiven bzw. passiven Schallschutz nach der DIN 4109 auf Basis des Verkehrslärms erarbeitet.

Die Maßnahmen und Festsetzung ergeben sich durch dem vorliegenden Fachbeitrag Schall, auf dessen Ergebnisse verwiesen wird.

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

Durch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan sollen die Grundstücke im Plangebiet gestalterisch aufgewertet werden und zusätzlich einen positiven Beitrag zur Natur und dem Mikroklima (u.a. Verschattung, Staubfilter) leisten.

▶ Bodenschutz

Um einer übermäßigen Minderung der Bodenfunktionen entgegenzuwirken, werden Festsetzungen zum Umgang mit dem Mutterboden getroffen. Hierdurch sollen im Sinne einer Minimierungsmaßnahme auch Bodenfunktionen wiederhergestellt werden.

▶ Beleuchtung

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.

▶ Wasserdurchlässige Beläge

Um dem Bodenschutz entgegenzukommen und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen, sind Nebenwege mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, soweit dem wasserrechtlich nichts entgegensteht. Die Festsetzung bezieht sich nicht auf überbaute Bereiche (z.B. im Bereich einer Zuwegung) oder unterbaute Bereiche (z.B. über der Tiefgarage). Sie ist eine Auffangregelung und hinsichtlich der Neubebauung wenig relevant. Auf Grund des hohen Überbauungsgrad des Plangebiets soll diese allgemein zumutbare Festsetzung nicht nur für den Neubau gelten, sondern für den gesamten Planbereich. Aus den vorgenannte Gründen sind im MU 2a-e auch neue, oberirdische Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, diese Festsetzung soll allerdings nicht für die nördliche Blockrandbebauung (MU 1a-d) gelten, um den Bestand und die bestehenden Zulässigkeiten nicht zu beeinträchtigen.

Aufgrund verbleibender luftgefüllter Poren bei der Durchsickerung ist nur etwa 50% des Porenraums für die Wasserbewegung verfügbar (Merkblatt für wasserdurchlässige

Befestigungen von Verkehrsflächen, FGSV, 1998). Um dementsprechend dauerhaft eine Ableitung der Bemessungsregenspende für flächenhafte Versickerung ohne Speichermöglichkeit vom 10 min Regen nach ATV-Arbeitsblatt A 138 von umgerechnet 270 l/(s x ha) zu erreichen, ist für eine dauerhafte Wasserdurchlässigkeit ein mittlerer Durchlässigkeitsbeiwert k_f von i.d.R. mindestens $5,4 \times 10^{-5}$ m/s nötig.

Auf die Festsetzung wasserdurchlässiger Belege bei Zugängen wird verzichtet, damit ein barrierefreier Zugang zum geplanten Landratsamt nicht eingeschränkt wird.

► Unzulässige Dachflächenmaterialien

Zum Schutz vor schädlichen Schadstoffeinträgen in den Boden und das Wasser, werden Dachflächen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei ausgeschlossen. Um eine Flexibilität bei der Materialauswahl bei Regenrinnen und Regenfallrohren zu gewährleisten, ist der Einsatz von unbeschichteten Materialien für diese in der Regel kleinflächigen Bauteile zugelassen.

► Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung

Die Festsetzung der Nisthilfen dient der artenschutzrechtlichen Minimierung des Eingriffs durch die Planung.

► Anlagenbedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen

Zum Schutz der Vögel wird festgesetzt, für die Fassadengestaltung bei Glasflächen vogelfreundliches Glas zu verwenden, das für Vögel gut sichtbar ist.

► Begrünung der Grundstücksflächen

Für den südlichen Bereich (MU 2a bis 2e) ist aus gebietsgestalterischen Gründen, zur Minimierung der Eingriffe und zur Durchgrünung des Plangebietes ein Mindestvegetationsflächenanteil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen von 20 % festgelegt sowie ein Pflanzgebot auf den Grundstücken im Geltungsbereich geregelt.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und zum Nachweis notwendiger Stellplätze auf dem Baugrundstück, ist eine Tiefgarage im Plangebiet ein Planungsziel. Deren Dachbegrünung zählt zum Vegetationsflächenanteil hinzu, nicht jedoch die (optisch wenig wahrnehmbare) Dachbegrünung der geplanten Hochbauten, die gleichwohl für das Mikro-klima, Flora und Fauna von Bedeutung sind. Nach Pflanzgebot sind Bäume im Plangebiet zu pflanzen oder zu erhalten und so eine interne Eingrünung sicherzustellen.

Im Süden des Gebiets sollen im Zusammenhang mit der Herstellung der Tiefgarage, die bestehenden oberirdischen Stellplatzflächen zurückgebaut werden. Hier soll, bei Neugestaltung, eine angemessene Eingrünung erfolgen.

Für den im Bestand vollversiegelten Bereich in der nördlichen Blockrandbebauung sind entsprechend dem bestehenden Planungsrecht keine grünordnerischen Maßnahmen vorgesehen. Hierdurch sollen bauliche Maßnahmen, wie Umnutzungen oder Umbauten im Bestand erleichtert werden.

► Dachbegrünung

Aus allgemein ökologischen Gründen und dem Ziel des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden, wird die Begrünung bei Dächern mit keiner bzw. einer geringen Dachneigung bis 10° sowie bei Tiefgaragen in den Teilen, die nicht überbaut oder als nutzbarer Platz / Weg ausgestaltet sind, festgeschrieben.

Als Nebeneffekt wird durch den festgelegten Substrataufbau auch eine Minderung bzw. Rückhaltung des Regenwassereintrags in das Entwässerungssystem erreicht.

Um das festgesetzte Pflanzgebot im Plangebiet realisieren zu können, ist beim Bau der Tiefgarage darauf zu achten, dass die Statik des Tiefgaragendachs bzw. der Aufbau des Gründachs so auszuführen sind, dass das dauerhafte Wachstum von mindestens mittelgroßen Baumarten gesichert ist und nachweislich der festgesetzte jährliche Abflussbeiwert von 0,2 erreicht wird. Zur Sicherung der Bäume und deren Wachstum ist dabei ein Wurzelraum mit ausreichender Substratstärke zur Verfügung zu stellen.

Im Bereich des Tiefgaragendachs werden Platz- oder Wegegestaltungen zugelassen, auch um die östlich vor dem Landratsamt liegende Platzachse verlängern zu können.

Eine Dachbegrünung ist auf dem bestehenden Hochhaus entsprechend dem bestehenden Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Für den im Bestand vollversiegelten Bereich in der nördlichen Blockrandbebauung sind entsprechend dem bestehenden Planungsrecht keine Maßnahmen zur Dachbegrünung vorgesehen. Hierdurch sollen bauliche Maßnahmen, wie Umnutzungen oder Umbauten im Bestand erleichtert werden.

► Gehölzrodungen und Baumfällarbeiten

Zum Schutz der Vögel während der Brutzeit ist das Roden und der Rückschnitt von Gehölzen nur innerhalb eines bestimmten Zeitraums zulässig.

► Sonstige Pflanzbindungen

Um den Schutz der getroffenen Pflanzgebote langfristig zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass alle festgesetzte Bäume und sonstige Bepflanzungen dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen sind.

Im Westen des Hochhauses besteht als Abgrenzung dortigen Stellplatzfläche zum Gehweg an der Güterstraße eine Hecke, die aus grüngestalterischen Gründen zu erhalten ist.

2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ebersteinstraße" überein (s. Teil 1 Kapitel A). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (s. Anlage).

2.2 Ziele der Planung

Die allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil 1 Kapitel B ausführlich dargelegt. In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die städtebauliche Einbindung neuer Baukörper in die umgebende Bebauung Wert gelegt.

2.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

► Fassaden- und Wandgestaltung

Die Regelung zur Fassaden- und Wandgestaltung ermöglicht eine individuelle und flexible Gestaltung. Es werden lediglich schrille (aufdringliche) Farben in Form von reinen Primär- und Sekundärfarben, Neonfarben sowie glänzende Farben zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zur Vermeidung einer aufdringlichen Gestaltung ausgeschlossen. Sie treten gestalterisch zu stark in Erscheinung und können Nachbargrundstücke sowie das Ortsbild stören. Die Verwendung von Materialien mit blendenden und glänzenden Eigenschaften sind aufgrund ihrer Blendungswirkung ausgeschlossen.

► Dachgestaltung

Entsprechend dem geplanten Neubau und dem bestehenden Hochhaus im Plangebiet wird im Süden des Plangebiets als Dachform das Flachdach vorgeschrieben. Diese Dachform dient auch dem einheitlichen äußeren Erscheinungsbild im gesamten Landratsamt-Komplex.

Aus städtebaulichen und allgemein ökologischen Gründen und dem Ziel des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden, wird die Begrünung der Flachdächer festgeschrieben. Als Nebeneffekt wird damit auch eine Minderung bzw. Rückhaltung des Regenwassereintrags in das Entwässerungssystem erreicht.

Ein vorgeschriebener Versatz von technischen Anlagen vom Dachrand sichert den angestrebten beruhigten Charakter der Dachlandschaft.

Im Norden (MU 1a und MU 1b) werden zum Schutz des bestehenden Ortsbilds geeignete Dachflächen als Walm- oder Satteldach vorgeschrieben. Im rückwärtigen Bereich (MU 1c) ist eine vorgeschriebene Dachform nicht städtebaulich erforderlich, sodass auf eine entsprechende Vorgabe verzichtet wird.

2.4 Werbeanlagen

Die Regelungen zur Größe von Werbeanlagen und die Unzulässigkeit von Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht oder Motiven, Laserwerbung, Skybeamer, drehbare Werbeträger und Lichtwerbung in grellen Farben, soll zudem sicherstellen, dass insbesondere die Wohnnutzung innerhalb des Gebäudeblocks sowie in der Umgebung nicht beeinträchtigt werden und gleichzeitig für das MU ausreichende Werbemöglichkeiten eröffnet werden. Durch Lichtwerbung kann die Wohnqualität, die Architektur und das Ortsbild gestört werden und ist daher ausgeschlossen.

Im Norden bestehen bereits im Verhältnis zu den Schaufenstern sehr große Werbeanlagen im und angrenzend zum Plangebiet. Das Gebiet orientiert sich zu einer kleingliedrigen Blockrandbebauung in den Werbeanlagen nicht geregelt sind. Der Süden des Plangebiets orientiert sich zum öffentlichen Bereich des Bahnhofs und auch verstärkt zur Innenstadt, in der eine Satzung die Zulässigkeit von Werbeanlagen regelt.

Daher werden im gesamten Gebiet aus städtebaulichen Gründen unverträgliche Werbeanlagen nicht zulassen (z.B. Fremdwerbung oder Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht) und nach Süden (MU 2a bis 2e) im Sinne einer ruhigen Gestaltung Werbeanlagen zusätzlich in ihrer Größe und Anzahl auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt. Hierbei orientiert sich die Vorschrift an der „Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung Pforzheim Innenstadt“, passt sie aber gebietsbezogen an. Auf Grund der baulichen Strukturierung sollen in der Regel keine Werbeanlagen in den oberen Stockwerken zugelassen werden. Die Gesamtzahl der Anlagen pro Betrieb wird zur Beruhigung des Ortsbildes reduziert.

2.5 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen, Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Aus gestalterischen Gründen sind offene Lagerplätze auf den unbebauten Flächen der Grundstücke unzulässig und von öffentlichen Verkehrsflächen sowie von Nachbargrundstücken einsehbare Abfallsammelbehälter bzw. Lagerplätze einzuhausen oder einzugrünen.

Einfriedungen sind grundsätzlich zulässig, damit Bereiche von Nachbargrundstücken und vom öffentlichen Straßenraum abgeschirmt werden können. Um dennoch einen offenen Charakter zu wahren, wird die Gestaltung bezüglich der Materialität der Einfriedung eingeschränkt. Um zu hohe und betriebstechnische nicht notwendige Einfriedungen aus gestalterischen Gründen zu verhindern, werden zudem Regelungen zur Höhe der Einfriedung getroffen.

2.6 Höhenlage der Grundstücke

Aus gestalterischen Gründen, zum Schutz des natürlichen Geländes und um unnötige Geländeänderungen im innerörtlichen Bestand zu vermeiden, sind Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,5 m kenntnisgabepflichtig (bzw. wird im Genehmigungsverfahren geprüft).

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 (Artenschutzrechtliche Begehungen Bebauung "Ebersteinstraße" in Pforzheim, Gutachterliche Stellungnahme, Stand 21.6.2019, Büro für Landschaftsökologie und Gewässerkunde Dipl.-Biol. Ute und H.-J. Scheckeler) lässt keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erwarten, welche dauerhaft der Realisierung der Planung entgegenstehen oder eine Planänderung zur Folge haben sollten. Der Fachbeitrag bezieht sich auf die zentral-gelegene zur Neubebauung geplanten brachliegenden Teilfläche, da die im Norden und Süden angrenzenden Flächen, die in die Planung einbezogen werden, bereits von Gebäuden bestanden sind und hier keine größeren baulichen Maßnahmen erwartet werden. Zu beachtende artenschutzrechtliche Maßnahmen betreffen insb. die Herstellung von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse sowie Vorkehrungen gegen Vogelschlag an Fensterflächen. Der Artenschutz ist auch immer zusätzlich zu den Vorgaben des Bebauungsplans zu beachten. Als Präventionsmaßnahme sollen Fällarbeiten nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Ergänzend wird auf den vorgenannten Fachbeitrag 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 als Brachfläche bereits innerhalb der innerörtlichen Lage liegt und an Bestandsflächen angebunden wird. Der innerörtlichen Nachverdichtung wird hier der Vorrang gegeben und eine über die Planung hinausgehende Kompensation für entbehrlich erachtet. Die Planung erreicht im Zusammenspiel mit der LBO eine grünordnerische Qualität, welche für die innerörtliche Lage bzw. verdichtete Bestandsbebauung 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 Nutzung in Anlehnung an die umgebende 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 Umwelt- und Klimaschutzes 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 08.12.2022