

Bebauungsplan „Wildbader Straße 22-26“

Begründung



Inhaltsverzeichnis

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
A. Geltungsbereich	3
B. Anlass und Ziele der Planaufstellung	3
C. Verfahrensablauf	3
D. Übergeordnete Planungen	3
1. Aspekte der Raumordnung und sonstiger Fachplanungen	3
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
E. Gebietsbeschreibung	4
1. Umgebung und Vorprägung des Plangebiets	4
2. Vorhandene Nutzungen und Bebauung	4
F. Planungskonzept	4
1. Nutzung und Bebauung	4
2. Erschließung	5
2.1. Verkehr	5
2.2. Parkierung	5
2.3. Ver- und Entsorgung	5
3. Ausgleichskonzept	5
4. Geprüfte Alternativen	5
5. Artenschutz	5
6. Immissionsschutz	5
G. Auswirkungen und Folgen der Planung	6
1. Kosten	6
2. Flächenbilanz	6
3. Ergänzende Verfahren	6
H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	6
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	6
1.1. Art der baulichen Nutzung	6
1.2. Maß der baulichen Nutzung	7
1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	7
1.4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	7
1.5. Höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten	7
1.6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	7
1.7. Immissionsschutz	7
1.8. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
1.9. Artenschutz	7
2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO	8
2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	8
2.2. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen	8
2.3. Gestaltung von Werbeanlagen	8

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

A. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 16659, 16659/11, 16657 sowie 16657/2 und umfasst eine Fläche von ca. 8.825 qm. Das Vorhabengrundstück liegt westlich des Stadtkerns von Pforzheim im Stadtteil Brözingen (mit Arlinger) direkt an der Wildbader Straße.

B. Anlass und Ziele der Planaufstellung

Die Eigentümer der im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke möchten im Sinne einer gemäßigten Innenverdichtung die Möglichkeit zur Errichtung neuer Wohnhäuser schaffen. Für den Geltungsbereich gibt es derzeit keinen Bebauungsplan, nach dem eine neue Bebauung beurteilt werden kann. Die für die angestrebte Entwicklung angedachte städtebauliche Konzeption ist auf Grundlage des § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig. Zur planungsrechtlichen Sicherung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Als künftige Gebietsart soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

C. Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren erstellt.

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB ist für Bebauungspläne anzuwenden, die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne sollen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen.

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

- Bei der Umnutzung und Umstrukturierung des Plangebiets handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung.
- Die festgesetzte Grundfläche liegt unterhalb der Grenze von 20.000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB.
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

D. Übergeordnete Planungen

1. Aspekte der Raumordnung und sonstiger Fachplanungen

Im gültigen Regionalplan der Region Nordschwarzwald ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Bestand“ ausgewiesen

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim (rechtswirksam seit Mai 2005, Neubekanntmachung Juli 2016) als gemischte Baufläche dargestellt. Zukünftig soll der Bereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Da es sich um ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB handelt, wird der Flächennutzungsplan nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

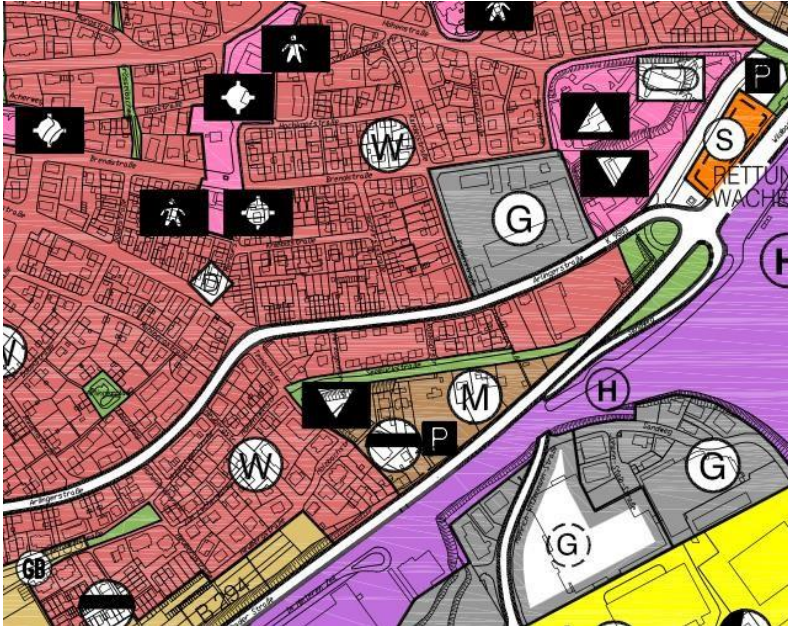


Abbildung: Ausschnitt aus dem FNP (ohne Maßstab)

E. Gebietsbeschreibung

1. Umgebung und Vorrägung des Plangebiets

Bei dem Plangebiet handelt es sich um mehrere Grundstücke im Pforzheimer Stadtteil Brötzingen zwischen der Wildbader Straße im Süden und einer Böschungskante hin zur Seebuckstraße im Norden. Das Gelände fällt von Norden nach Süden hin ab. Nördlich und westlich des Plangebiets schließt sich vorwiegend Wohnbebauung an. Südlich des Plangebiets verläuft die B 294 (Wildbader Straße), der gegenüber zunächst eine Bahnlinie verläuft und an die sich eine gewerblich genutzte Fläche anschließt.

2. Vorhandene Nutzungen und Bebauung

Im Plangebiet stehen derzeit mehrere Häuser sowie Garagen und weitere Nebengebäude. Die Wohngebäude sind ca. 9,0013,00m hoch und vorwiegend zweigeschossig.

F. Planungskonzept

1. Nutzung und Bebauung

Die Wohngebäude Hausnr. 26a sowie 24 und 22 sollen zunächst erhalten bleiben, wobei im Bebauungsplan die Option auf andere bauliche Entwicklungen offen gehalten werden soll. Das Garagengebäude zwischen den Häusern 26a und 24 wird derzeit von den Bewohnern gemeinschaftlich genutzt und soll auch zunächst gesichert werden, ebenso wie die Garage im Südosten des Flurstücks 16657/2. Das aktuelle städtebauliche Konzept sieht darüber hinaus eine gemäßigte Nachverdichtung des Plangebietes mit vornehmlich Einfamilien- und Doppelhäusern vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen jedoch auch andere Hausformen unter Einhaltung der weiteren Festsetzungen zu.

2. Erschließung

2.1. Verkehr

Die Erschließung der geplanten Wohngebäude erfolgt über zwei Zufahrten von der Wildbader Straße aus. Diese privaten Erschließungsstraßen sind nicht für Müllfahrzeuge dimensioniert, weil dies einen unverhältnismäßig großen Wendehammer erfordern würde. Die Müllabholung erfolgt deshalb von der Wildbader Straße aus. Die Müllbehälter sind dafür an den Leerungstagen auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standort für Abfallbehälter aufzustellen.

2.2. Parkierung

Die Unterbringung der nachzuweisenden Kfz-Stellplätze erfolgt auf den jeweiligen Grundstücken.

2.3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Strom, Telekommunikation, Heizenergie) erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Versorgungsleitungen. Detailplanungen (wie z.B. Entwässerungskonzept) werden auf der Ebene der Baugenehmigung erstellt und mit dem Baugesuch eingereicht.

3. Ausgleichskonzept

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

4. Geprüfte Alternativen

Für das Plangebiet wurden im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens verschiedene städtebauliche Konzepte erarbeitet und geprüft. Der vorliegende Bebauungsplan bildet die zuletzt zwischen Eigentümern und Stadt besprochene Variante ab.

5. Artenschutz

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde von Thomas Grözinger, freier Garten- und Landschaftsarchitekt, Oberndorf a. N. (Stand 25.02.2020) ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Dieses kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird, sofern die erarbeiteten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Maßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen unter den Punkten 7 und 8 aufgenommen.

6. Immissionsschutz

Zur Klärung der schallschutztechnischen Belange wurde vom Büro Heine+Jud, Stuttgart, eine schalltechnische Untersuchung (Stand 10.11.2020) durchgeführt. Diese kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Als Schallschutzmaßnahme ist eine Erhöhung der bestehenden Wand an der südöstlichen Plangebietsgrenze auf eine Höhe von 2 m über Straßenniveau geplant.

Durch die Straßenverkehrsimmissionen treten im Bereich der geplanten Baugrenzen Beurteilungspegel bis 68 dB(A) tags und bis 61 dB(A) nachts auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags bis 13 dB(A) und nachts bis 16 dB(A) überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tags bis 9 dB(A) und nachts bis 12 dB(A) überschritten. Es sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Durch die Schienenverkehrsimmissionen treten im Bereich der geplanten Baugrenzen Beurteilungspegel bis 54 dB(A) tags und bis 49 dB(A) nachts auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags eingehalten und nachts bis 4 dB(A) überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tags und nachts eingehalten.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungs- und Grenzwerte durch den Straßenverkehr sind Lärm-schutzmaßnahmen erforderlich:

- In den von Überschreitungen des Schwellenwertes der Gesundheitsgefährdung betroffenen Bereichen sind keine im Nachtzeitbereich schutzbedürftigen Räume (Schlafräume bzw. zum Schlafen geeignete Räume) vorzusehen. Werden in diesem Bereich dennoch Schlafräume angeordnet, sind weitergehende Maßnahmen, z.B. in Form von Festverglasungen, „Prallscheiben“ oder vorgehängten (Glas-) Fassaden vorzusehen.
- Bei einem Mittelungspegel nachts über 50 dB(A) sind Schlafräume bzw. die zum Schlafen geeigneten Räume mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen oder zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten.
- Bei Beurteilungspegeln von über 62 dB(A) tags sind auch für Außenwohnbereiche Lärmschutzmaßnahmen (z.B. verglaste Balkone/Loggien, Wintergärten, Gabionenwände in Gärten, etc.) zu ergreifen.
- Die erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen ergibt sich nach DIN 4109 aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln bzw. Lärmpegelbereichen. Die geplante Bebauung liegt maximal im Lärmpegelbereich V nach DIN 4109. Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach der jeweils aktuell gültigen DIN 4109.“

G. Auswirkungen und Folgen der Planung

1. Kosten

Die Planungsmaßnahme soll vollständig privat durchgeführt werden. Der Stadt entstehen hieraus keine Kosten.

2. Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 8.825 qm	100 %
davon:		
Allgemeines Wohngebiet	ca. 7.787 qm	88,2 %
Verkehrsfläche	ca. 810 qm	9,2 %
Fläche mit Pflanzgebot	ca. 228 qm	2,6 %

3. Ergänzende Verfahren

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst.

H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Von den in der BauNVO für allgemeine Wohngebiete vorgesehenen Nutzungen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Tankstellen können zu einer erheblichen Verstärkung des Verkehrs in der

Umgebung des Plangebietes führen und werden zur Vermeidung von Konflikten mit den geplanten und den umgebenden Nutzungen ausgeschlossen. Für Gartenbaubetriebe fehlen die Standortvoraussetzungen. Die weiteren Zulässigkeiten richten sich nach den Vorgaben der BauNVO.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie durch die maximale Gebäudehöhe. Die Höhenfestsetzungen entsprechen der Umgebungsbebauung und schaffen dennoch genug Spielraum für die optimale Ausnutzung der derzeit untergenutzten innerstädtischen Fläche.

1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Baufenster ist nur Bebauung in offener Bauweise zulässig. Um die architektonische Ausgestaltung der Gebäude flexibler zu gestalten, ist das Überschreiten der Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen (wie z.B. Balkone) zulässig. Um städtebaulichen Missständen entgegenzuwirken, muss bei der Errichtung von Doppel- oder Reihenhäusern der Grenzanbau aller Einzelgebäude gesichert sein.

1.4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um keine Verkehrsbeeinträchtigungen zu verursachen, sind Carports und Garagen nur eingeschränkt zulässig. Die Erschließung der geplanten Wohngebäude erfolgt über zwei private Erschließungsstraßen, die nicht für Müllfahrzeuge dimensioniert wurden. Die Müllabholung erfolgt deshalb von der Wildbader Straße aus. Die Müllbehälter sind dafür an den Leerungstagen auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standort für Abfallbehälter aufzustellen.

1.5. Höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten

Im Hinblick auf die Wohnruhe innerhalb des Gebietes und im umgebenden Bestand verbietet sich eine unkontrollierte Verdichtung. Deshalb sind im Plangebiet maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

1.6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

An Kreuzungen und Einmündungen sind Sichtdreiecke freizuhalten, damit der Kraftfahrzeugverkehr nicht behindert oder gar gefährdet wird. Hecken und Büsche sind daher so zurückzuschneiden (höchstens 0,8 m), dass die Sicht für die ein- und ausfahrenden Kraftfahrer nicht behindert wird.

1.7. Immissionsschutz

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz sichern die notwendigen schallschutztechnischen Maßnahmen, welche in der schalltechnischen Untersuchung erörtert wurden.

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

sowie

1.9. Artenschutz

Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die weiteren artenschutzrechtlichen Festsetzungen wurden aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (s. auch Punkt F-5 dieser Begründung) übernommen und folgen zudem den Vorgaben des Amtes für Umweltschutz der Stadt Pforzheim. Damit wird ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen.

2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dächer, Fassaden

Zur Schonung des Grundwassers ist die Verwendung von Metall zur Dachdeckung nur zulässig, wenn der Eintrag von Schadstoffen in das Grund- und Abwasser vermieden wird.

Um dem Plangebiet einen einheitlichen Gesamtausdruck zu verleihen sind zusammenhängende Gebäudeeinheiten einheitlich zu gestalten. Grelle Fassadenfarben und reflektierende Materialien führen zu einem unerwünschten Stadtbild und werden daher ausgeschlossen.

2.2. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

Zur Sicherung eines attraktiven Ortsbildes und einer ausreichenden Durchgrünung des Plangebietes sind die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen genutzt werden, als Vegetationsfläche anzulegen und zu pflegen. Kiesgärten sowie sonstige monotone, flächige Steingärten werden aus den gleichen Gründen ausgeschlossen.

2.3. Gestaltung von Werbeanlagen

Werbeanlagen können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets negativ beeinflussen und werden daher zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt. Die Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen sollen an dieser Stelle sicherstellen, dass der Charakter des Gebietes nicht beeinträchtigt und gleichzeitig für den Gebietstyp ausreichende Werbemöglichkeiten eröffnet werden.

Ebenso beugen die Festsetzungen Störungen oder Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit und der Wohnqualität vor.

08.12.2020