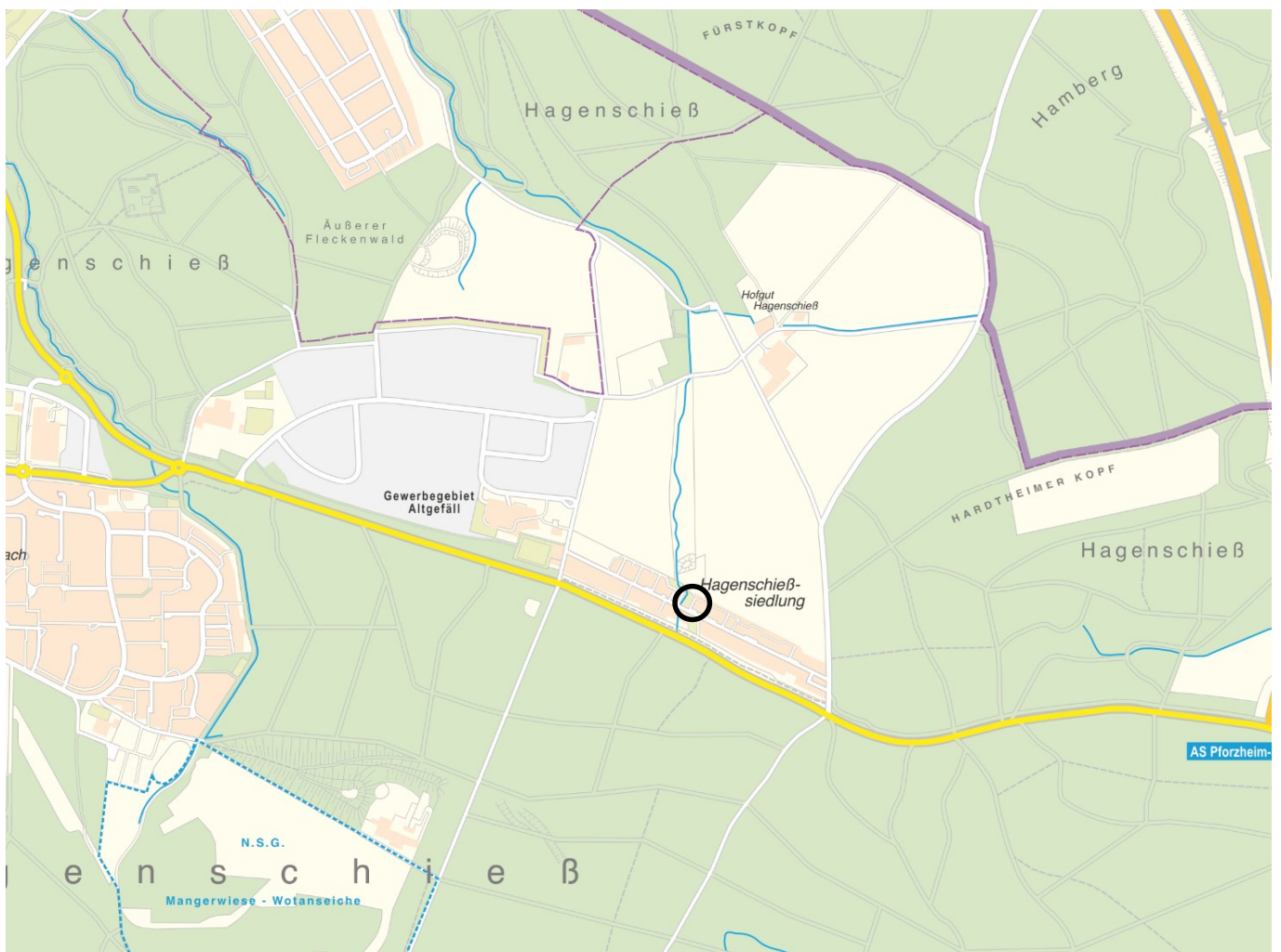


Bebauungsplan „Lohaustraße“

Begründung



Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----------|
| Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen | 2 |
| A. Geltungsbereich | 2 |
| B. Anlass + Ziele der Planaufstellung | 2 |
| C. Verfahrensablauf | 3 |
| D. Übergeordnete Planungen | 3 |
| 1. Regionalplanung | 3 |
| 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 4 |
| E. Gebietsbeschreibung | 4 |
| 1. Vorhandene Nutzungen + Bebauung | 4 |
| 2. Bestehende Planungen | 4 |
| 3. Rechtliche Bindungen | 5 |
| 4. Prüfung der Kampfmittelfreiheit | 5 |
| 5. Altlasten | 5 |
| 6. Artenschutzrechtliche Prüfung | 5 |
| F. Planungskonzept | 5 |
| 1. Nutzungskonzept | 5 |
| 2. Erschließung | 6 |
| 3. Grün-/Freiraumkonzept | 6 |
| 4. Planungsalternativen | 6 |
| G. Auswirkungen + Folgen der Planung | 6 |
| 1. Kosten | 6 |
| 2. Flächenbilanz | 7 |
| 3. Lärm, Verkehr | 7 |
| 4. Umweltauswirkungen | 7 |
| H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans | 8 |
| 1. Planungsrechtliche Festsetzungen | 8 |
| 2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO | 8 |
| I. Hinweise zum Bebauungsplan | 9 |
| 1. Geotechnik | 9 |
| 2. Archäologische Bodenfunde | 9 |

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

A. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im Südosten der Stadt im Stadtteil Buckenberg. Er beinhaltet einen Teil des Flurstücks 8388/48 und hat eine Größe von 1.120 qm. Das Plangebiet liegt ungefähr mittig in der Hagenschießsiedlung, im Norden grenzen die Freiflächen um das Hofgut Hagenschieß an. Direkt westlich des Plangebietes grenzt der Trudelbach an, dessen Verlauf sich in Richtung Norden fortsetzt. Hier befindet sich auch ein Retentionsbodenfilterbecken.

B. Anlass + Ziele der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Hagenschießsiedlung von 1989 wurde im Sinne des flächensparenden Bauens mit relativ kleinen Verkehrsflächen geplant. Von 1989 bis 2022 ist die Zahl der Pkw in Pforzheim um mehr als 30 % gestiegen. Dies zeigt, dass der Bedarf an Parkplätzen in den letzten Jahrzehnten deutlich gestiegen ist. Werden die privaten Pkw je Haushalt betrachtet, so wird deutlich, dass in der Hagenschießsiedlung mit 1,4 Pkw je Haushalt nochmal deutlich mehr Pkw zugelassen sind als im Durchschnitt der Gesamtstadt (0,86 Pkw je Haushalt). Auch der Zuwachs der privaten Pkw von 2004 bis 2022 war im Hagenschieß mit 8,6 % höher als in der Gesamtstadt (7,6 %).

Von der Stellplatzverpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen auf den privaten Grundstücken nach Landesbauordnung wurde grundsätzlich nicht abgewichen. Diese beträgt mindestens ein Stellplatz je Haushalt. Es besteht folglich eine Differenz von rechnerisch 0,4 Pkw je Haushalt, für die es keinen nach LBO notwendigen Stellplatz auf den Grundstücken gibt. Zwar haben viele Eigentümer freiwillig zusätzliche Stellplätze auf ihren Grundstücken angelegt. Nicht alle Eigentümer konnten oder wollten dies jedoch. Die Parkplätze im öffentlichen Raum sind zudem vor allem auch für Besucher vorgesehen.

Derzeit gibt es in der Hagenschießsiedlung eine hohe Zahl an Haushalten mit älteren Bewohnern. Der Generationswechsel ist noch nicht vollzogen. Die zukünftige Entwicklung der Hagenschießsiedlung wird durch einen Generationswechsel geprägt sein. Es ist davon auszugehen, dass im Zuge des Generationswechsels die Zahl der privaten Pkw weiter ansteigt, da sehr betagte Bewohner statistisch betrachtet weniger Pkw besitzen als Jüngere und Familien.

Die Erschließungsqualität des ÖPNV ist in Teilen der Hagenschießsiedlung nur mäßig gut. Eine fußläufige Entfernung zur nächsten Haltestelle von 300 m gilt in der Verkehrsplanung noch als gute ÖPNV-Erschließung. Betrachtet man nur die Lohaustraße, so liegt ungefähr die Hälfte der Straße bereits mehr als 300 m von der nächsten Haltestelle entfernt. Die rückwärtigen Wohngebäude liegen entsprechend noch weiter entfernt. Gerade der mittlere Teil der Lohaustraße, in dem der neue Parkplatz geplant ist, ist mit dem ÖPNV nicht so gut erschlossen. Die fußläufige Entfernung zur nächsten Bushaltestelle beträgt hier in Teilbereichen mehr als 500 m.

Die Bewohnerinnen und Bewohner der Hagenschießsiedlung klagen seit Jahren über den hohen Parkdruck in ihrem Wohngebiet. Dieser führt immer wieder zu Behinderungen, von denen auch Rettungskräfte, die Müllentsorgung und der Winterdienst betroffen sind. Hier soll nun Abhilfe geschaffen werden, indem auf der Grünfläche am Trudelbach ein Parkplatz hergestellt wird. Hierfür sollen mit diesem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

C. 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 und der Geltungsbereich bereits Bestandteil eines Bebauungsplans ist. 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, wurde eine solche im vorliegenden Fall durchgeführt.

Bisheriges Verfahren:

| von | bis | Verfahrensschritt |
|------------|------------|---|
| 26.04.2023 | | Aufstellungsbeschluss im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage R 1351) |
| 22.05.2023 | 16.06.2023 | Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung |
| 25.10.2023 | | Entwurfs- und Offenlagebeschluss im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage R 1458) |
| 20.11.2023 | 22.12.2023 | Offenlage des Planentwurfs sowie Beteiligung der Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange |

D. Übergeordnete Planungen

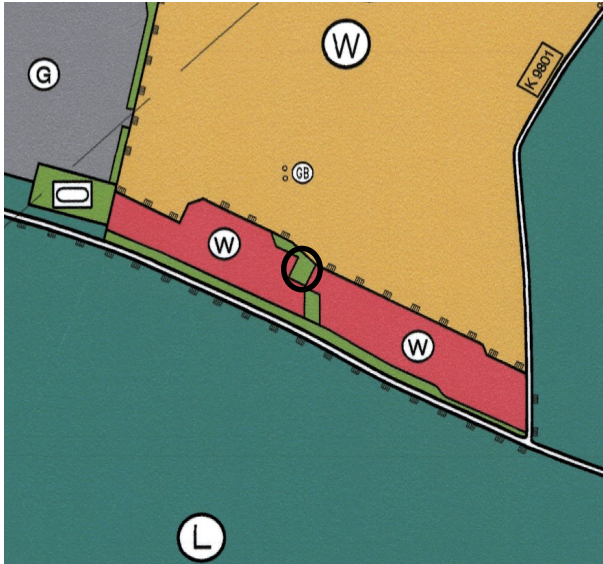
1. Regionalplanung

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



2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverband Pforzheim, rechtsgültig seit 10.05.2005, als Grünfläche dargestellt. Gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst. Die Öffentlichkeit ist darüber zu informieren.



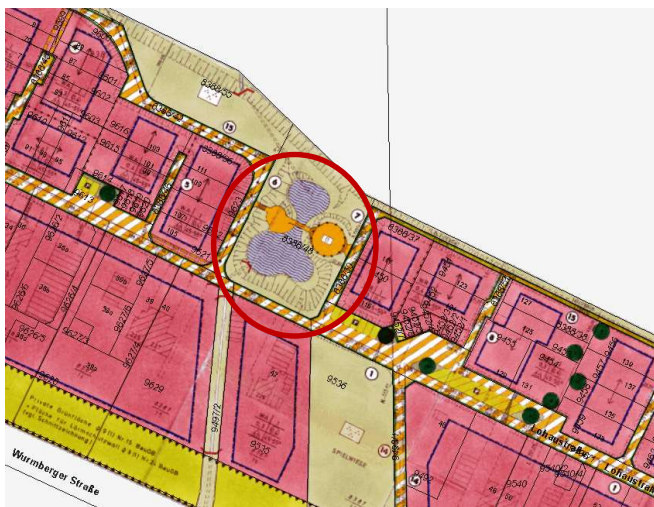
E. Gebietsbeschreibung

1. Vorhandene Nutzungen + Bebauung

Das Plangebiet war eine Wiese. Direkt angrenzend verläuft der Trudelbach. Zwischenzeitlich wurde bereits Schotter für den Parkplatz aufgebracht.

2. Bestehende Planungen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Hagenschießsiedlung“ von 1989 ist die Fläche als öffentliche Grünfläche mit einem Spielplatz festgesetzt.



3. Rechtliche Bindungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Zone III A des Wasserschutzgebietes "Unteres Enztal".

4. Prüfung der Kampfmittelfreiheit

Eine Prüfung der Kampfmittelfreiheit ist nicht erforderlich, da keine Erdarbeiten zu erwarten sind und der Schotter für den Parkplatz bereits aufgetragen wurde.

5. Altlasten

Auf der Fläche sind keine Altlasten bekannt.

6. Artenschutzrechtliche Prüfung

Angesichts der derzeitigen Beschaffenheit der Fläche, die bereits eingeschottert wurde, erübrigt sich eine artenschutzrechtliche Prüfung. Hinsichtlich möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände konnte bei einer Vorortbegehung durch Mitarbeiter des Amtes für Umweltschutz festgestellt werden, dass die angrenzenden Wiesen (laut Luftbild vorher kein Unterschied zu der nun geschotterten Fläche) auch keine Vermutung zulassen, dass es auf der Fläche Lebensraumstrukturen für artenschutzrechtlich geschützte Tierarten gegeben hat (keine Gehölze, eine von Gräsern dominierte Wiese ohne Nahrungspflanzen für geschützte oder seltene Schmetterlinge, keine Strukturen für Reptilien oder Amphibien). Es ist davon auszugehen, dass die nun geschotterte Fläche wie die anliegenden Flächen eine von Gräsern dominierte Wiese war und dort auch kein Artenschutzgutachten erforderlich wäre.

Ein solcher von der Unteren Naturschutzbehörde vorgenommener Analogieschluss ist unter den hier gegebenen Voraussetzungen anwendbar. Nach ständiger Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte ist bei der Bearbeitung der Artenschutzproblematik eine „am Maßstab praktischer Vernunft ausgerichteten Prüfung“ ausreichend. Dies eröffnet im vorliegenden Fall die Möglichkeit, von den benachbarten, nach den Luftbildern identisch bewirtschafteten Flächen auf die Eingriffsfläche zu schließen. Da dort keine relevanten Lebensraumstrukturen für artenschutzrechtlich relevante Tierarten gefunden wurden und darüber hinaus die Luftbilder auch keine Hinweise auf solche Lebensraumstrukturen auf der Eingriffsfläche liefern, ist es nicht zu beanstanden davon auszugehen, dass auch auf der Eingriffsfläche solche Strukturen nicht vorhanden waren.

Letztendlich liegt die Beweislast, welche artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände durch das Vorhaben verwirklicht wurden, bei der Behörde.

F. Planungskonzept

1. Nutzungskonzept

Geplant ist ein öffentlicher Schotterparkplatz für die Pkw des angrenzenden Wohngebietes. Konkret sind 33 neue Parkplätze geplant, wobei einige bisher regelwidrige Parkmöglichkeiten am Straßenrand durch ordnungsgemäße Parkplätze ersetzt werden sollen. Innerhalb der festgesetzten „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Öffentliches Parken“ befinden sich neben dem Parkplatz an sich

auch Flächen für Böschungen, die begrünt werden. Das bedeutet, die Parkplatzfläche reicht nicht bis an den Trudelbach heran. Die westliche Teilfläche entlang der Lohaustraße liegt über dem an dieser Stelle verrohrten Trudelbach, wobei das bestehende Rohr nicht verlängert wird.

2. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Lohaustraße.

3. Grün-/Freiraumkonzept

Das bisherige Grünkonzept mit einer Grünverbindung von den Waldflächen des Hagenschieß im Süden zu den Freiflächen um das Hofgut Hagenschieß im Norden, das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt ist, wird durch die neue Planung aufgegeben. Die Grünverbindung ist durch die vorhandenen Barrieren (Einfriedungen der Grundstücke, stark befahrene Landesstraße) bereits heute eingeschränkt und hat nur eine untergeordnete Bedeutung. Sie ist auch nicht Bestandteil der Biotopverbundplanung der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg. Die Belange des ruhenden Verkehrs, den Parkdruck in der Hagenschießsiedlung zu senken, werden in der Abwägung für gewichtiger erachtet als diese Belange der Grünplanung.

Um die negativen Auswirkungen der geschotterten Parkplatzfläche zu reduzieren, wurden neben dem geplanten Parkplatz Bäume gepflanzt.

4. Planungsalternativen

Um den Parkdruck im Wohngebiet zu senken wäre auch die Schaffung eines Parkplatzes auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen denkbar. Die nördlich angrenzenden Flächen liegen jedoch innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Eine Erweiterung des Siedlungskörpers würde hier außerdem die klare geradlinige Grenze zum Freiraum durchbrechen. Die Erschließung müsste zudem sehr nah an vorhandener Wohnbebauung vorbeigeführt werden.

Letzteres würde auch für die ca. 50 m nordwestlich des Geltungsbereiches gelegene Grünfläche gelten, die zudem über einen gewissen Baumbestand verfügt.

Am westlichen Rand der Hagenschießsiedlung befindet sich eine landwirtschaftliche Fläche, die außerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt und sich möglicherweise auch für einen Parkplatz eignen würde. Aufgrund der Lage am Rand der sehr langgezogenen Hagenschießsiedlung würde dieser Standort den Parkdruck jedoch nur in einem Teil der Siedlung mindern. Die Entfernung zum östlichen Teil der Siedlung wäre hier mit ca. 700 m zu groß. Der westliche Teilbereich ist zudem besser mit dem ÖPNV erschlossen als der mittlere Teil der Lohaustraße.

Aus diesen Gründen wurden die Planungsalternativen nicht weiterverfolgt.

G. Auswirkungen + Folgen der Planung

1. Kosten

Für die Herstellung und Unterhaltung des Parkplatzes entstehen Kosten für die Stadt. Durch eine

einfache Ausführung als Schotterparkplatz sollen die Herstellungskosten so gering wie möglich gehalten werden. Für den Unterhalt ist mit Kosten von insgesamt 4.750 Euro pro Jahr für Reinigung/Müllbeseitigung, Wildkrautbeseitigung, Splitt nachlegen und Instandhaltung zu rechnen.

2. Flächenbilanz

| Nutzung | Flächen in m ² | Fläche in % |
|--|---------------------------|-------------|
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliches Parken | 1.120 | 100 |
| Summe | 1.120 | 100 |

3. Lärm, Verkehr

Geplant ist ein mit 33 Parkständen verhältnismäßig kleiner Parkplatz, der ausschließlich dem Wohngebiet dient. Eine darüberhinausgehende Nutzung kann praktisch ausgeschlossen werden. Das ursprüngliche Konzept der Verkehrsberuhigung wird durch die neue Planung nicht aufgegeben. Es werden lediglich neue Parkplätze geschaffen, da der Bedarf sich im Laufe der Jahre erhöht hat.

Der geplante Parkplatz kann in der direkten Nachbarschaft dennoch zu einer gewissen Zunahme des Lärms führen. Anlässlich von Beschwerden aus der Nachbarschaft wurde von einem externen Ingenieurbüro überprüft, ob die im Bebauungsplanverfahrens getroffenen Annahmen bezüglich der Lärmproblematik richtig sind. Im Ergebnis konnte bestätigt werden, dass der Parkplatz den gesetzlichen Anforderungen entspricht.

In der übrigen Siedlung dürfte der neue Parkplatz zumindest kurzfristig eher zu einer Reduzierung der Lärmbelastung führen, da der Parksuchverkehr reduziert wird und aufwändige Parkvorgänge in den beengten Verhältnissen vor den Wohngebäuden seltener werden. Langfristig kann die Vergrößerung des Angebotes an Parkplätzen allerdings auch zu einer Verkehrszunahme durch eine Erhöhung der Anzahl der Kraftfahrzeuge in der Siedlung führen.

Die Verkehrssicherheit in Bezug auf den gegenüber der Lohaustraße befindlichen Kinderspielplatz wird aus Sicht der Verkehrsbehörde durch den neuen Parkplatz nicht beeinträchtigt, da die Verkehrsfläche als „verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen ist und hier Schrittgeschwindigkeit vorgeschrieben ist.

4. Umweltauswirkungen

Das Plangebiet bestand überwiegend aus einer Wiese, die bereits mit Schotter aufgefüllt wurde. Hierdurch wurde der ökologische Wert der Fläche reduziert. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten hierbei Eingriffe als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Die Eingriffsregelung wird daher nicht angewendet.

Geschützte Arten sind im Geltungsbereich nicht zu erwarten (siehe E 6.).

Die Umnutzung der Grünfläche in einen Parkplatz hat negative Auswirkungen auf das Klima. Es handelt sich jedoch um einen verhältnismäßig kleinen Parkplatz. Die Belange des ruhenden Verkehrs, den Parkdruck in der Hagenschießsiedlung zu senken, werden an dieser Stelle in der Abwägung für gewichtiger erachtet als die Belange des Klimaschutzes. Um die negativen Auswirkungen zu minimieren,

wurden eine Begrünung vorgenommen und zusätzliche Bäume gepflanzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Zone III A des Wasserschutzgebietes "Unteres Enztal". Bei schadhafte Fahrzeugen oder entsprechenden Benutzungen ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass Schadstoffe in den Boden eingetragen werden. Bei dem Parkplatz handelt es sich allerdings nur um einen PKW-Parkplatz im Wohngebiet, auf dem normalerweise nicht mit erhöhten Schadstoffeinträgen (z.B. durch schadhafte PKWs oder gar LKWs) zu rechnen ist. Zusätzlich sind ein hoher Bodenauftrag sowie ein Vlies vorhanden, die eine Schutzfunktion - Retention/Pufferung - zum Grundwasser erfüllen. Gegen eine Versiegelung der Fläche spricht ein langfristiger Verlust der Grundwasserneubildung und Verdunstung von Regenwasser. Bei Versiegelung wäre darüber hinaus eine Sammlung und Einleitung für auf dem Parkplatz anfallendes Regenwasser in die Behandlungsanlage des Eigenbetrieb Stadtentwässerung Pforzheim unterhalb zu erwirken oder eine Behandlung auf der Fläche (z.B. über Filterrinnen) vorzunehmen. Die geplante Nutzung ist nach Einschätzung der Unteren Wasserbehörde mit dem Schutzzweck vereinbar.

Hinsichtlich einer möglichen Funktion des Geltungsbereichs als Retentionsfläche bei Starkregenereignissen ist festzustellen, dass der Parkplatz hinter dem Rohr des Trudelbachs liegt. Nach Aussage des Amtes für Umweltschutz zeigen die Entwurfskarten der Starkregengefahrenkarten einen Aufstau von Regenwasser im Bereich südlich der Wurmberger Straße und am Rohrdurchlass Lohaustraße. Ein Ein-stau/ eine Retention im Bereich des neu gestalteten Parkplatzes ist nicht zu erkennen.

H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung des gewünschten Parkplatzes zu schaffen, wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliches Parken“ festgesetzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Planzeichnung für die beabsichtigten Inhalte ausreichend ist und dieser Bebauungsplan daher keine textlichen Festsetzungen enthält. Hinweise, die üblicherweise im selben Dokument wie die textlichen Festsetzungen enthalten sind, befinden sich im nachfolgenden Abschnitt I. dieser Begründung.

2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

Örtliche Bauvorschriften nach LBO sind nicht vorgesehen. Da es sich um eine öffentliche Verkehrsfläche handelt, liegt die Ausgestaltung der Verkehrsfläche z. B. mit wasserdurchlässigen Belägen in der Hand der Stadt und muss nicht planerisch gesichert werden.

I. Hinweise zum Bebauungsplan

1. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbe-
reich quartärer Lockergesteine (holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mäch-
tigkeit. Darunter werden die Gesteine des Oberen Buntsandsteins erwartet.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbe-
feuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B.
zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungsho-
rizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchun-
gen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt
werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde an-
zuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Be-
funde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des
vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denk-
malschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungs-
widrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer
Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen
sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

GS, 22.01.2024