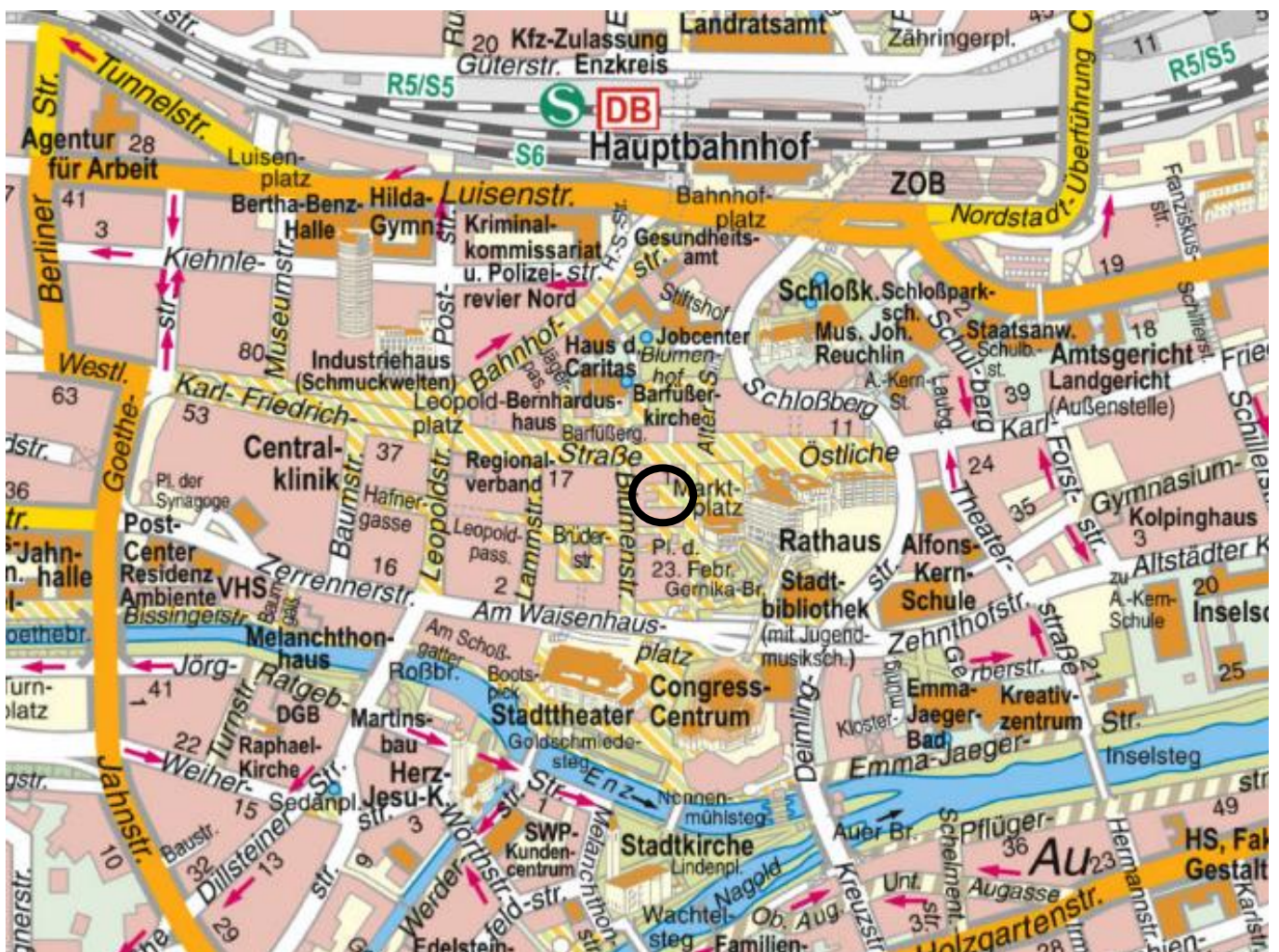


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Westliche Karl-Friedrich-Straße/ Marktplatz“

## 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. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	3
2. Raumordnung und sonstige Landesplanung	3
E. Gebietsbeschreibung	3
1. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets	3
2. Vorhandene Nutzungen + Bebauung	4
3. Bestehende Planungen	4
4. Rechtliche Bindungen	4
5. Prüfung der Kampfmittelfreiheit	4
F. Planungskonzept	4
1. Nutzungskonzept	4
2. Erschließung	4
3. Grün-/Freiraumkonzept	4
G. Auswirkungen + Folgen der Planung	5
1. Kosten	5
2. Flächenbilanz	5
H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	5
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	5
1.1. Art der baulichen Nutzung	5
1.2. Maß der baulichen Nutzung	5
1.3. Baulinie	5
1.4. Abstandsflächen	5
1.5. Verkehrsflächen	6
1.6. Freiflächengestaltung	6
1.7. Dachbegrünung	6
2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO	6
2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	6
2.2. Werbeanlagen	6
I. Durchführungsvertrag	7
Teil II. Umweltbericht	7

## Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt. Entsprechend ergänzen den Bebauungsplan Vorhabenpläne sowie ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Pforzheim und dem Vorhabenträger.

### A. Geltungsbereich

Das rund 800 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt an zentraler Stelle an Fußgängerzone und Marktplatz in der Pforzheimer Innenstadt. Es umfasst die Flurstücke Nr. 397 und Nr. 392/2 der Gemarkung Pforzheim. Im Osten befindet sich der Marktplatz sowie das Rathaus der Stadt Pforzheim, im Norden liegt die Westliche Karl-Friedrich-Straße mit der Fußgängerzone, westlich grenzt das Plangebiet an die ehemalige Höllgasse, die dann in die Blumenstraße mündet. Im Süden befindet sich ein Geschäftshaus mit Ladengeschäften im Erdgeschoss.

### B. Anlass + Ziele der Planaufstellung

Der Bebauungsplangeltungsbereich ist ein Teilbereich des Rahmenplans Innenstadt Ost, der eine Neuordnung, Nachverdichtung und Funktionsergänzung der östlichen Innenstadt vorsieht. Für den vorliegenden Stadtbaustein wird zur Verdeutlichung der westlichen Platzkante die Öffnung zur Höllgasse in voller Gebäudehöhe geschlossen. Damit erhält der gesamte Baublock die Chance zu einer günstigeren, großflächigeren Entwicklung der Erdgeschossflächen, insbesondere mit Blick auf Einzelhandel und zusätzlicher Nutzung im Obergeschoss. Parallel wird die westliche Marktplatzkante geordnet und der Platz verdichtet. Diesem Rahmenplan entsprechend möchte die Eigentümerin der Westlichen Karl-Friedrich-Straße 1 ihr Gebäude umfassend sanieren und nach Süden erweitern.

Durch das Vorhaben wird auch die ehemals in diesem Bereich vorhandene Höllgasse als Verbindung zwischen Blumenstraße und Marktplatz im Osten geschlossen. Der nördliche Bereich auf dem Grundstück Marktplatz 4 bleibt weiterhin für die Öffentlichkeit als Durchgangsmöglichkeit erhalten. Eine privatrechtliche Regelung hierzu ist vorhanden. Eine zusätzliche dingliche Sicherung des Durchgangsrechts für die Öffentlichkeit im Grundbuch wird aktuell geprüft.

Der in der Westlichen Karl-Friedrich-Straße 1 bis 7 vorhandene Arkadengang hat nach Schließung der Straße für den Verkehr keinen städtebaulichen Mehrwert mehr. Auch will die Vorhabenträgerin den Arkadengang im Zuge der Sanierung schließen, um die Ladengeschäfte im Erdgeschoss deutlicher sichtbar zu machen. Gespräche mit den weiteren Eigentümern haben gezeigt, dass auch diese ihre Arkaden schließen möchten und ihre Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss erweitern bzw. dies nach der Umsetzung für die Westliche Karl-Friedrich-Straße 1 prüfen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden auch Gespräche mit den Hauseigentümern im Baublock geführt, um eventuelle Erweiterungswünsche insbesondere in Richtung Süden, im Bereich der ehemaligen Höllgasse, mit zu erfassen und ggf. planungsrechtlich zu regeln. Während der Bearbeitung des Bebauungsplans zeigten sich jedoch viele stark einschränkende Rahmenbedingungen. Hierzu gehören zunächst die im Bereich verlaufenden Leitungen, unter anderem Strom, Telekommunikation und Abwasser. Hinzu kommt, dass die oberen und unteren Geschosse der Gebäude Westliche Karl-Friedrich-Straße 3, 5 und 7 rückwärtig erschlossen sind. Nutzer, Besucher und Kunden dieser Geschosse müssen nach wie vor Zugang zu den Eingängen haben. Der übrig bleibende Raum ist nicht ausreichend für eventuelle Erweiterungsmaßnahmen oder diese sind mit sehr hohen Kosten verbunden. Die Eigentümer der Gebäude haben sich daher gegen eine Erweiterung in Richtung Süden entschieden. Eine Nutzung des entstehenden Innenhofs, beispielsweise für Außengastronomie, ziehen sie in Erwägung.

Das Vorhaben Westliche 1 wurde im Gestaltungsbeirat im Dezember 2017 vorgestellt und fand bis auf wenige Anregungen (Tiefgaragenabgang, Werbeanlagen, Dachaufbau) Zustimmung. Nach aktuellem Planungsrecht ist das Vorhaben nicht zulässig. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans wird erforderlich. Mit ihm sollen die Voraussetzungen zur Umsetzung der Sanierung und Erweiterung der Westlichen Karl-Friedrich-Straße 1, der Neuordnung des Bereichs östlichen Bereichs der ehemaligen Höllgasse und zur Schließung der Arkaden geschaffen werden.

Die aktuell rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 420 „Marktplatz und Umgebung“ und Nr. 553 „Zwischen Blumenstraße und Marktplatz“ werden in den überplanten Bereichen mit Rechtsverbindlichkeit des neuen Bebauungsplanes aufgehoben.

## C. Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird aufgrund kumulierender Aufstellungsbeschlüsse in der Innenstadt bzw. im Bereich des Rahmenplans Innenstadt Ost im Regelverfahren nach Maßgabe der §§ 2 bis 4 c BauGB und § 10 BauGB aufgestellt.

## D. Übergeordnete Planungen

### 1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

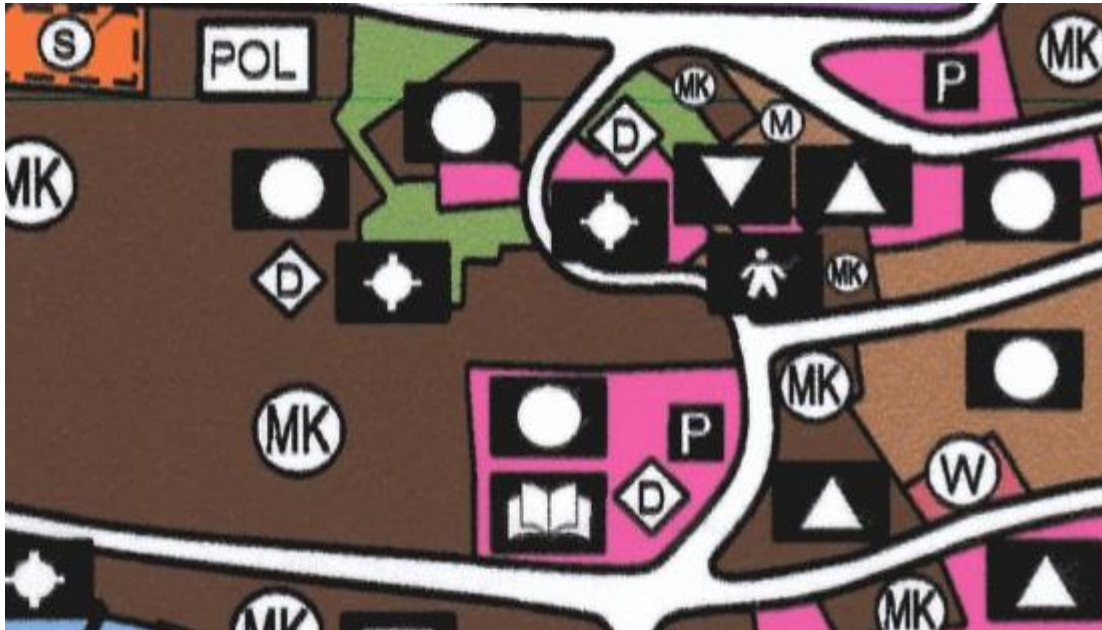


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim aus dem Jahr 2005, neu bekannt gemacht am 01.07.2016 stellt für das Plangebiet eine Kerngebietsfläche dar. Da der Bebauungsplan als Nutzungsart ein Kerngebiet festsetzt, ist er gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 2. Raumordnung und sonstige Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan legt Pforzheim als Oberzentrum auf einer Landesentwicklungssachse fest. Weiterhin befindet sich Pforzheim innerhalb des regionalen Verdichtungsraums.

Der Regionalplan 2015 des Regionalverbandes Nordschwarzwald legt für Pforzheim einen Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe fest, sowie einen Schwerpunkt für Dienstleistungseinrichtungen. Im Regionalplan Nordschwarzwald 2015 ist das Plangebiet als Siedlungsfläche im Bestand sowie als regionalplanerischer Versorgungskern festgelegt.

## E. Gebietsbeschreibung

### 1. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt mit rund 2000 Einwohnern. Einzelhandel, Dienstleistungen sowie städtische Einrichtungen prägen das Gebiet. Die Innenstadt ist dicht bebaut, überwiegend in Blockrandbebauung bzw. mit Cityblöcken.

Das Quartier, in dem das Plangebiet liegt, befindet sich zentral in der Pforzheimer Innenstadt und ist, neben dem Leopoldsplatz, die Haupteinkaufslage. Östlich schließen der Marktplatz und das Rathaus an die Bebauung an. Im Süden befinden sich die Zerrenner

Straße sowie mit Congresszentrum Pforzheim und Stadttheater Pforzheim wesentliche innerstädtische Funktionen. Auch dort ist mit dem Waisenhausplatz ein zentraler Platzbereich der Stadt, an den sich direkt die Enz anschließt. Im Westen folgt weitere dichte Bebauung im Blockrand bzw. mit Cityblöcken. Dort sind ebenfalls viele Geschäfte zu finden, wenn auch bereits weniger als im Quartier des Bebauungsplans. Im Norden schließt sich eine offene, große Blockrandstruktur an, in der sich mit dem Blumenhof eine der innerstädtischen Grünflächen befindet.

Die Bebauung westlich des Marktplatzes, in der sich das Plangebiet befindet, entstand gemeinsam mit dem Marktplatz und dem Rathaus nach den Zerstörungen des 2. Weltkriegs im Sinne der gegliederten und aufgelockerten Stadt. Die neue Bebauung war damit deutlich weniger dicht als vor dem Krieg. Der ursprüngliche Städtebau des Plangebiets und des umgebenden Quartiers wurde in den vergangenen Jahrzehnten jedoch immer weiter überformt (Entfernen der Vordächer/ Laubengänge, Entfall des Kiosks, Erweiterungsabsichten der Eigentümer).

Das Plangebiet liegt außerdem im Sanierungsgebiet Innenstadt Ost. Ziel der Sanierung ist eine Aufwertung insbesondere des östlichen Bereichs der Innenstadt, Maßnahmen werden daher finanziell unterstützt.

## 2. Vorhandene Nutzungen + Bebauung

Aktuell ist das Plangebiet im Norden mit einem Handels- und Geschäftshaus bebaut. Im Süden schließt sich der Bereich der ehemaligen Höllgasse an. Dieser Bereich ist Teil der Fußgängerzone und wurde 2008 aufwendig saniert. Darunter liegt teilweise eine privat genutzte Tiefgarage, die baulich mit der Tiefgarage des Rathauses verbunden ist.

## 3. Bestehende Planungen

Im Plangebiet gibt es zwei rechtsverbindliche Bebauungspläne. Der Bebauungsplan Nr. 420 „Marktplatz und Umgebung“ setzt eine Höhenstaffelung sowie einen Kaufhof fest. Der Bebauungsplan Nr. 553 „Zwischen Blumenstraße und Marktplatz“ ermöglichte die Erweiterung des Gebäudes Blumenstraße 3 und setzt in der ehemaligen Höllgasse eine öffentliche Verkehrsfläche fest.

## 4. Rechtliche Bindungen

Es bestehen keine rechtlichen Bindungen.

## 5. Prüfung der Kampfmittelfreiheit

Eine Prüfung auf Kampfmittelfreiheit wurde nicht durchgeführt.

## F. Planungskonzept

### 1. Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept kann den Vorhaben- und Erschließungsplänen entnommen werden. Im Erdgeschoss sind Handels- bzw. Gastronomieflächen vorgesehen, im Obergeschoss sind Flächen für Büro- bzw. zur Nutzung als Praxis vorgesehen.

Das Gebäude wird durch die Erweiterung L-förmig.

### 2. Erschließung

Die Erschließung ist von der Westlichen Karl-Friedrich-Straße bzw. vom Marktplatz aus gewährleistet. Die Tiefgarage wird über die Rathautiefgarage mit Zugängen in der Zerrennerstraße und der Deimlingstraße angefahren.

### 3. Grün-/Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept ist Bestandteil des Durchführungsvertrags und der Vorhabenpläne.

## G. Auswirkungen + Folgen der Planung

### 1. Kosten

Im Rahmen der Erweiterung und Neugestaltung des Bereichs der ehemaligen Höllgasse auf dem Flurstück Nr. 392/2 wird voraussichtlich auch eine Umgestaltung der restlichen Flächen im neu entstehenden Innenhof durchgeführt werden. Die Kosten für die Umgestaltung der städtischen Flächen werden dabei von der Stadt Pforzheim getragen.

### 2. Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in %
Kerngebiet	573,0	70,6
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	239,0	29,4
Summe	812,0	100,0

## H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Kerngebiet festgesetzt. Dies entspricht den Nutzungen des Vorhabens als Einzelhandels- und Geschäftshaus. Die Erdgeschossnutzung wird auf Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften begrenzt. Ziel dieser Begrenzung ist es, eine publikumswirksame und frequenzbringende Nutzung an zentraler Stelle in der Stadt zu sichern und zu stärken.

Das Plangebiet befindet sich in einem städtebaulich sensiblen Zentrumsbereich, direkt am Marktplatz und der Fußgängerzone. Eine Tankstelle würde hier den angestrebten Gebietscharakter stören und wird aus diesem Grund ausgeschlossen.

Bezüglich der Vergnügungsstätten wird in den Festsetzungen auf die jeweils aktuell gültige Satzung

#### 1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Vorhaben- und Erschließungsplänen dargestellt und wird im Durchführungsvertrag konkretisiert. Hier kann die überbaubare Fläche, die maximale Höhe sowie die Anzahl der Vollgeschosse nachvollzogen werden.

#### 1.3. Baulinie

Zum Marktplatz und zur Fußgängerzone in der Westlichen Karl-Friedrich-Straße im Norden und Osten des Gebietes wird eine Baulinie festgesetzt. Damit wird zum Marktplatz die westliche Platzkante entsprechend der vorhandenen Gebäude weiter definiert. Auch zur Fußgängerzone wird damit der Verlauf der vorhandenen Gebäude aufgenommen und es erfolgte eine klare Begrenzung des Straßenverlaufs durch die Gebäude.

#### 1.4. Abstandsflächen

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen werden im Süden, in Richtung des Gebäudes Marktplatz 4 auf 4,20 m verringert. Städtebaulicher Anlass für die Verringerung der Abstandsfläche ist das Ziel der Stadt Pforzheim, die westliche Marktplatzkante zu schließen und dem Marktplatz damit einen städtebaulichen Rahmen zu geben. Parallel soll der Durchgang zwischen Blumenstraße und Marktplatz weiterhin möglich sein, so dass auch zukünftig eine Gasse zwischen den beiden Gebäuden erhalten bleibt.

Für die Verringerung der Abstandsfläche ist weiterhin zu beachten, dass diese Situation eine städtebauliche Sondersituation und einen Einzelfall darstellt, der auch nur für den

südlichen Bereich des Gebäudes anzuwenden ist. Die Reduzierung der Abstandsfläche ist auch unter dem bauordnungsrechtlichen Aspekt der Gefahrenabwehr vertretbar, da sie nur in eine Richtung stattfindet und in sehr geringem Maße angewandt wird.

### 1.5. Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Fußgängerbereich fest. Die ehemalige Höllgasse soll auch zukünftig ein Durchgangsbereich für die Fußgänger zwischen Blumenstraße und Marktplatz sein. Parallel liegen die Erschließungen für die oberen Geschosse der Gebäude Westliche Karl-Friedrich-Straße 3 bis 7 im rückwärtigen Bereich bzw. in der ehem. Höllgasse, auch sie sollen weiterhin erreichbar sein. Städtebauliches Ziel ist es, die Gassen und Höfe in der Innenstadt zu aktivieren und für eine öffentliche Nutzung zu sichern. Hierzu gehört unter anderem die Nutzung für Außenbereiche der Gastronomie, als Ruhezone und für kleinflächige Einzelhandelsangebote.

### 1.6. Freiflächengestaltung

Aktuell wird der Freiflächengestaltungsplan für den Bereich der ehemaligen Höllgasse noch erarbeitet. Mit der Festsetzung zur Begrünung des Bereichs, die insbesondere auf die in den Vorhabenplänen dargestellten vorhandenen Pflanztröge abzielt, soll die Begrünung des zukünftigen Hofbereichs auch im Rahmen einer Neugestaltung gewährleistet werden. Daher erfolgt mit der Festsetzung die Sicherung von Mindestanforderungen.

### 1.7. Dachbegrünung

Es wird eine extensive Dachbegrünung der Flachdächer festgesetzt, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren und eine weitere Zunahme der versiegelten Flächen und der abzuleitenden Regenwassermenge zu vermeiden. Zugleich wird der Verlust an Lebensraum minimiert und eine positive Wirkung auf das Klima im Umfeld erzielt. Für die Substratschicht wird eine Dicke von mindestens 8 cm festgesetzt, um die gewünschte Rückhaltung des Wassers und eine gute Qualität der Begrünung zu gewährleisten. Eine Dachbegrünung wird auch aus stadtgestalterischen Gründen festgesetzt. Aufgrund der Topographie können Bewohner höher gelegener Gebäude von oben auf die geplanten Gebäude sehen. Daher sind die Dächer als „fünfte Fassade“ wichtig für das Stadtbild.

## 2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

### 2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um eine aus architektonischer Sicht qualitative anspruchsvolle Gestaltung der Gebäude zu gewährleisten, wurde das Vorhaben im Gestaltungsbeirat der Stadt Pforzheim vorgestellt und bis auf einige Anregungen begrüßt. Die Fassadengestaltung ist im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans Teil des Bebauungsplanverfahrens.

### 2.2. Werbeanlagen

Die für die Innenstadt rechtsverbindliche Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung vom 22.12.2015 findet auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans Anwendung, Es ist zu beachten, dass die jeweils rechtsverbindliche Satzung anzuwenden ist.

## I. Durchführungsvertrag

Ergänzend zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zum Vorhaben- und Erschließungsplan wird vor dem Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Im Durchführungsvertrag sollen, ergänzend zum Bebauungsplan, detaillierte Regelungen zu folgenden Themen getroffen:

- Fassadengestaltung und Materialität der Fassade
- Höhe der Gebäude
- Freiflächengestaltung mit Materialangaben sowie Pflanzliste, Umgang mit dem Tiefgaragenabgang,
- Regelungen zur Pflege und zum Erhalt der Fläche, in Ergänzung zu privatrechtlichen Regelungen
- Regelungen zu Werbeanlagen
- Durchführungspflicht bzw. Umsetzung des Bebauungsplans
- Fertigstellung des Bauvorhabens

## Teil II. Umweltbericht

Das Plangebiet befindet sich zentral in der Pforzheimer Innenstadt. Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim ist die Fläche als Kerngebietsfläche dargestellt. Der Regionalplan der Region Nordschwarzwald legt einen Siedlungsbereich mit Versorgungskern fest.

Der Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim enthält für den Bereich des Bebauungsplans keine Darstellungen.



Abbildung 2: Luftbild des aktuellen Zustands mit Markierung des Geltungsbereichs

Im Luftbild ist die aktuelle Situation im Plangebiet dargestellt. Deutlich sichtbar ist, dass bereits heute eine Vollversiegelung vorhanden ist. Im nördlichen Bereich des Plangebiets wurde ein sechsgeschossiges Gebäude für Büro- und Einzelhandelsnutzungen errichtet. Dieses soll nun entweder vollständig entkernt oder abgerissen werden. Im südlichen Bereich befindet sich die ehemalige Höllgasse, die im Anschluss an den Marktplatz ebenfalls voll versiegelt wurde. Direkt unter der ehemaligen Höllgasse ist eine Tiefgarage, die baulich

mit der Rathaustiefgarage verbunden ist.

Die aktuell gültigen Bebauungspläne treffen keine Aussagen zu umweltbezogenen Festsetzungen. Der zukünftige Bebauungsplan enthält Regelungen zur Herstellung eines begrüntes Daches. Der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält Regelungen zur Gestaltung des Hofbereichs, unter anderem auch mit einer Bepflanzung in Pflanztrögen.

Im Bericht der faunistischen Untersuchung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung zur Innenstadtentwicklung Ost vom November 2015 war das Gebiet im Randbereich des Untersuchungsgebietes. Es wurde damals kein Brutvogel im Plangebiet gesichtet.

Es wird daher davon ausgegangen, dass sich die Situation im Plangebiet durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans eher verbessert, zumindest aber nicht verschlechtert. Aus diesem Grund wird auf eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

Pforzheim, den 27.05.2019

61 CG