

Bebauungsplan „Kieselbronner Straße 24 - Sondergebiet“

Begründung - Vorentwurf



Inhaltsverzeichnis

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	2
A. Geltungsbereich	2
B. Anlass + Ziele der Planaufstellung	2
C. Verfahrensablauf	2
D. Übergeordnete Planungen	3
1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
2. Aspekte der Raumordnung und sonstiger Fachplanungen	3
E. Gebietsbeschreibung	3
1. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets	3
2. Vorhandene Nutzungen + Bebauung	3
3. Bestehende Planungen	4
4. Rechtliche Bindungen	4
5. Prüfung der Kampfmittelfreiheit	4
6. Altlasten	4
7. Artenschutzrechtliche Prüfung	4
F. Planungskonzept	4
1. Nutzungskonzept	4
2. Erschließung	4
3. Grün-/Freiraumkonzept	4
4. Ausgleichskonzept	4
G. Auswirkungen + Folgen der Planung	4
1. Kosten	4
2. Flächenbilanz	5
H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	5
3. Planungsrechtliche Festsetzungen	5
3.1. Art der baulichen Nutzung	5

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

A. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich beinhaltet das Flurstück 3793/6 und umfasst eine Fläche von ca. 0,78 ha. Das Plangebiet grenzt im Norden an Wohnbebauung und im Westen grenzt das Plangebiet an die Kieselbronner Straße. Weiter westlich schließt sich an die Hohenäckerallee B294 und das Gewerbegebiet „An den Kreuzsteinen“.

B. Anlass + Ziele der Planaufstellung

Das Nahversorgungskonzept der Stadt Pforzheim (R 0679) wurde am 27.07.2021 im Gemeinderat beschlossen. Das Nahversorgungskonzept zeigt für den Sonderstandort Hohenäcker auf, dass perspektivisch eine Standortverlagerung der beiden Lebensmitteldiscounter (ALDI und LIDL) in siedlungsräumlich integrierte Lagen im nördlichen Bereich des Stadtteils Nordstadt zur Versorgung der umliegenden Wohnbevölkerung stadtentwicklungspolitisch zu priorisieren wäre. Dabei sollte eine Standortbündelung der beiden Lebensmitteldiscounter fokussiert werden. Des Weiteren wird empfohlen, dass es zu keiner Neuansiedlung nahversorgungsrelevanter Betriebe kommt sowie ein restriktiver Umgang mit entsprechenden Randsortimenten. Ebenfalls empfiehlt das Nahversorgungskonzept die Festsetzung der Verkaufsfläche auf den aktuellen bzw. bauleitplanerisch festgesetzten Bestand.

Der Bebauungsplan hat das Ziel die Entwicklungsziele und –empfehlungen des Nahversorgungskonzepts umzusetzen, indem der vorhandene Lebensmitteldiscounter und seine Funktion als Nahversorger mit der Festsetzung eines Sondergebietes gesichert und seine bestehende Form festgeschrieben wird.

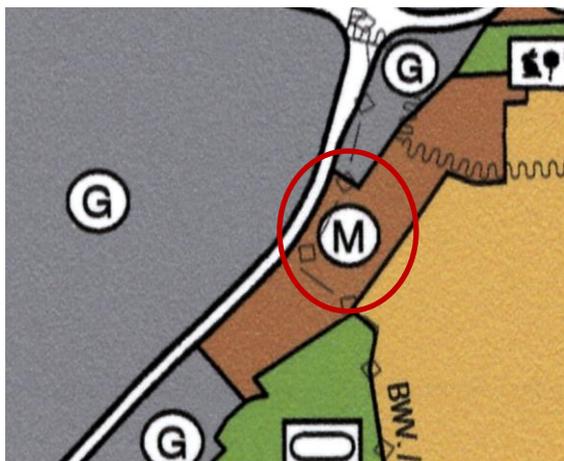
C. Verfahrensablauf

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

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

D. Übergeordnete Planungen

1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverband Pforzheim, rechtsgültig seit 10.05.2005, als gemischte Baufläche im Bestand 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.

2. Aspekte der Raumordnung und sonstiger Fachplanungen



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

E. Gebietsbeschreibung

1. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Kernstadt im Stadtteil Nordstadt.

Die nähere Umgebung ist durch vereinzelte Wohnbebauung und Kleingärten geprägt. Westlich der Kieselbronner Straße und der Hohenäckerallee liegt das Gewerbegebiet „an den Kreuzsteinen“. Östlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Gebiet ist durch die vorhandene Nutzung bereits stark versiegelt. Das Gelände weist nur an den Grenzen im Osten und Süden eine Topografie auf.

2. Vorhandene Nutzungen + Bebauung

Das Plangebiet ist bereits durch einen Lebensmitteldiscounter LIDL bebaut.

3. Bestehende Planungen

Aktuell liegen keine Planungen vor. Der Bebauungsplan hat das Ziel den Bestand in seiner aktuellen Form zu sichern

4. Rechtliche Bindungen

Als rechtliche Bindungen ist die vorhandene Baugenehmigung zu nennen.

5. Prüfung der Kampfmittelfreiheit

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

6. Altlasten

Auf der Fläche sind keine Altlasten bekannt.

7. Artenschutzrechtliche Prüfung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

F. Planungskonzept

1. Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept sieht einen Lebensmitteleinzelhandel vor, wie er bereits vorhanden ist.

2. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Kieselbronner Straße.

3. Grün-/Freiraumkonzept

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

4. Ausgleichskonzept

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

G. Auswirkungen + Folgen der Planung

1. Kosten

Durch den Bebauungsplan wird lediglich der Bestand gesichert. Durch die Umsetzung des Vorhabens entstehen für die Stadt Pforzheim keine zusätzlichen Kosten.

2. Flächenbilanz

Nutzung	Flächen in m ²	Fläche in %
Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel	7873	100
<i>Summe</i>	7873	100

H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß des Bestands wird ein Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt. Das Nahversorgungskonzept bestimmt, dass die Verkaufsfläche auf den aktuellen bzw. bauleitplanerisch festgesetzten Bestand beschränkt werden soll. Durch die Festsetzungen einer maximalen Verkaufsfläche folgt dieser Bebauungsplan den Entwicklungszielen und –empfehlungen des Nahversorgungskonzepts. Gleiches gilt für die Sortimentsbegrenzung. Der Verkauf sonstiger nachversorgungsrelevanter Sortimente wie Reformwaren, Drogerie- und Parfümerie-waren, Schnittblumen, Zeitschriften ist dabei nur in Zu- und Unterordnung zu dem Kernsortiment Lebensmittel zulässig und den gewünschten Einzelhandelstyp eines Lebensmittelmarktes planungsrechtlich zu fixieren. Der Verkauf von sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten wird auf maximal 20 % der Verkaufsfläche beschränkt, um eine Beeinträchtigung des zentrenrelevanten Einzelhandels in der Innenstadt zu vermeiden. Die Liste der sonstigen (nicht nahversorgungsrelevanten) zentrenrelevanten Sortimente wurde aus dem Einzelhandelskonzept für die Innenstadt Pforzheims, Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzepts mit Schwerpunkt auf der Entwicklung des Handels; von 2014, erstellt durch VEND Consulting, Nürnberg, entnommen.

Da es sich um einen Bestandsmarkt handelt, ist die raumordnerische Verträglichkeit gegeben.

3.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise ist notwendig, da das Bestandgebäude sowie typische Gebäude des Lebensmitteleinzelhandels Gebäudekubaturen mit einer Länge von über 50 m aufweisen. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Um die Gebäudekubatur auf ein für das Grundstück verträgliches Maß zu begrenzen wird eine max. Länge von 60m festgesetzt.

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

Zum Schutz von Insekten sind ausschließlich insektenfreundliche Lampen (z.B. LED-Leuchten) zu verwenden.

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit der Maßnahme sollen die negativen Auswirkungen auf die

Grundwasserneubildung reduziert werden. Der Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge ist zu gewährleisten.

Zur Schutz der bestehenden Gehölzstruktur sind in jeder Phase von Bauarbeiten, insbesondere bei Auf- und Abtragsarbeiten im Wurzelbereich, sind Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

3.4. Anpflanzungen, Unterhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Baumpflanzungen

Die Festsetzungen der Baumpflanzungen dienen der Durchgrünung des Plangebiets im Bereich der großräumigen Stellplatzfläche.

Es wird eine extensive Dachbegrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern festgesetzt, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren und eine weitere Zunahme der versiegelten Fläche und der abzuleitenden Regenwassermenge zu vermeiden. Durch die Dachbegrünung wird eine positive Wirkung auf das Klima des Umfelds erzielt. Für die Substratschicht wird eine Dicke von mindestens 15 cm festgesetzt, um die gewünschte Rückhaltung des Regenwassers und eine gute Qualität der Begrünung zu gewährleisten.

Um die Nachhaltigkeit der getroffenen Maßnahmen zu gewährleisten und den Eingriff in den Grünbestand so gering wie möglich zu halten, wird festgesetzt, dass alle Pflanzungen dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen sind.

4. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

4.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Fassaden sind bestimmend für die Gestaltung und das ästhetische Empfinden des Betrachters. Deshalb sind zusammenhängende Gebäudeeinheiten in Material und Farbe einheitlich zu gestalten und aufeinander abzustimmen. Bei der Fassadengestaltung sind grelle Farben und reflektierende Materialien unzulässig.

4.2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind mitbestimmend für die Außenwirkung des Plangebietes daher sind sie aus gestalterischen Gründen im festgesetzten Umfang zu reglementieren. Bei einer fehlenden Regulierung wirken Werbeanlagen oft dominierend. Die Festsetzungen zur Steuerung von Werbeanlagen sollen hier regulierend wirken.

4.3. Grundstückszufahrten

Um eine übermäßige Grundstücksversiegelung zu vermeiden und den bestehenden Verkehrsfluss auf den umliegenden Straßen nicht zu beeinträchtigen werden die Grundstückszufahrten in ihrer Anzahl sowie Breite entsprechend der Pforzheimer Stellplatzsatzung begrenzt.

4.4. Gestaltung von Freiflächen

Um eine ausreichenden Durchgrünung des Plangebietes zu erreichen wird festgesetzt, dass die

nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit sie nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen genutzt werden, als Vegetationsfläche anzulegen und zu pflegen sind. Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies (z. B. sogenannte Steingärten) sind gestalterischen und ökologischen Gründen nicht zulässig.

Pforzheim, 07.04.2022