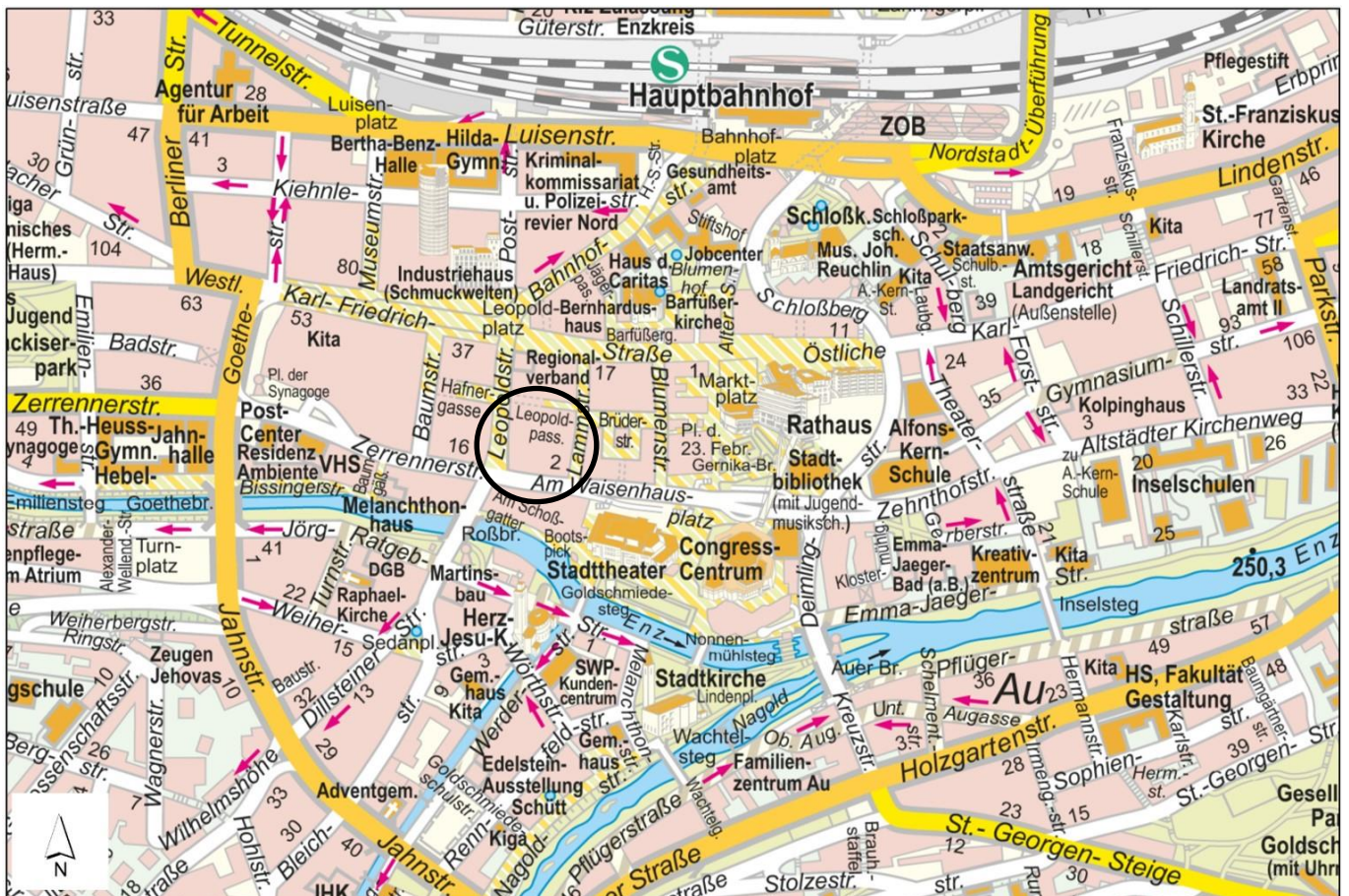


Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Leopoldstraße 9-11“

Begründung



Inhaltsverzeichnis

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	2
A. Geltungsbereich	2
1. Anlass + Ziele der Planaufstellung	2
B. Verfahrensablauf	3
1. Verfahrenswahl	3
2. Verfahrensablauf	3
C. Übergeordnete Planungen	4
1. Regionalplan	4
2. Flächennutzungsplan	4
3. Bebauungspläne und Satzungen über örtliche Bauvorschriften	5
D. Gebietsbeschreibung	6
1. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets	6
2. Vorhandene Nutzungen + Bebauung	6
E. Planungskonzept	7
1. Nutzungskonzept	7
2. Erschließung	8
3. Ausgleichskonzept	8
4. Geprüfte Alternativen	8
F. Auswirkungen + Folgen der Planung	8
1. Gutachten / Untersuchungen	8
2. Umweltbelange	10
3. Kosten	11
4. Flächenbilanz	11
5. Ergänzende Verfahren	11
G. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	12
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	12
1.1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen	12
1.2. Art der baulichen Nutzung	12
1.3. Maß der Nutzung	12
1.4. Bauweise	13
1.5. Überbaubare Grundstücksflächen	13
1.6. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
1.7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	13
2. Örtliche Bauvorschriften	14
2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	14
2.2. Werbeanlagen	14
2.3. Grundstückszufahrten	14

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

A. Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 467/2, 470/1, 471/1, 472/1, 474, 475 und 479/6.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1. Anlass + Ziele der Planaufstellung

Das innerstädtische Areal in Pforzheim, welches durch die Zerrennerstraße, Leopoldstraße und Lammstraße begrenzt wird, liegt innerhalb des gemäß Regionalplan 2015 Nordschwarzwald festgelegten Versorgungskerns. Auf dem Areal besteht ein vier bis fünfgeschossiges Gebäude, das im Erdgeschoss durch ein Bekleidungsgeschäft und im Untergeschoss durch einen großflächigen Supermarkt genutzt wurde. In den Obergeschossen befanden sich weitere Handelsebenen, Büros und Lager. Mittlerweile steht das Gebäude leer. Aufgrund des in die Jahre gekommenen Gebäudezustandes sollen die Baukörper durch einen Neubau ersetzt werden und somit zu einer städtebaulichen Aufwertung und Gestaltung der Innenstadtlage beitragen.

Die Planung sieht einen Neubau vor, der entlang der Leopoldstraße sechs Geschosse und im Bereich der Lammstraße vier Geschosse aufweist. Durch die Höhenstaffelung fügt sich das neu geplante Gebäude optimal in die Umgebungsbebauung ein.

Im Erdgeschoss ist eine Einzelhandelsnutzung in Form eines Supermarkts geplant. Die oberen Geschosse sollen als neuer Standort des Jugend- und Sozialamts genutzt werden. Der geplante Neubau vereint somit die bestehende Funktion der Nahversorgung mit zentral gelegenen Verwaltungsräumlichkeiten. Dies trägt zu einer Attraktivierung und Stärkung des Nahversorgungsangebots sowie der zentralen Funktionen der Innenstadt bei.

Zur Entwicklung der Fläche müssen die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen vorhanden sein. Der Ortsstraßenplans Teilbereich 1 (Innenstadt), der am 1. Februar 1956 in Kraft trat und die „Ergänzung der Bebauungspläne für die Teilgebiete Innenstadt, Oststadt, Weststadt I +II“, die am 03.06.1975 in Kraft trat, setzen im Bereich der Neuplanung ein Kerngebiet mit einer Grundflächenzahl von 1,0, eine Geschossflächenzahl von 2,2, eine geschlossene Bauweise und eine Dachneigung von 0-23° fest. Die in den Bebauungsplänen zudem zwingend festgesetzten fünf Vollgeschosse wurden in der umgebenden Bebauung vor allem Richtung Lammstraße nicht immer vollzogen. Die Einfügung der Neuplanung in die Umgebungsbebauung ist somit nur durch eine entsprechende Höhenstaffelung zur Lammstraße hin möglich. Durch die blockinterne Staffelung verbessert sich die Situation für die Angrenzer. Daher muss die Zahl der Vollgeschosse angepasst werden. Auch die Geschossflächenzahl entspricht nicht den aktuellen Anforderungen an eine effektive Nutzung der innerstädtischen Lage. Bereits die Bestandsbebauung überschreitet deutlich die Geschossflächenzahl von 2,2 sowie geringfügig den Orientierungswert der BauNVO gem. § 17 BauNVO von 3,0. Die Überschreitung ist durch die Zentralität des Gebietes und die in diesem Stadtteil gewünschte Nutzungsmischung unter Berücksichtigung der Belichtungs- und Belüftungssituation gerechtfertigt. Auch die Neuplanung übersteigt den Orientierungswert der GFZ. Das Vorhaben ist jedoch städtebaulich zur Versorgung und Stärkung der Innenstadt in der vorliegenden Form gewünscht und vom Gestaltungsbeirat der Stadt Pforzheim für gut befunden. Das im Bebauungsplan durch Gebäudehöhe und Vollgeschosse festgesetzte Maß der baulichen Nutzung sichert in Verbindung mit den Vorhaben- und Erschließungsplänen die gewünschte städtebauliche Kubatur und Dichte, so dass auf eine Festsetzung der GFZ verzichtet werden kann. Zur Sicherung der Planung hinsichtlich Durchführung und Gestaltung, sowie der Klärung der Kostenübernahme, soll der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan entwickelt werden.

Da es sich bei der Maßnahme um eine Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Fläche handelt und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB, hat der Gemeinderat der Stadt Pforzheim am 28.04.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „Leopoldstraße 9-11“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,3 ha.

B. Verfahrensablauf

1. Verfahrenswahl

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

Bei der Maßnahme handelt es sich um die Nachverdichtung einer innerörtlichen, erschlossenen Fläche, wobei die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m² liegt.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) bestehen. Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich keine Natura 2000 Gebiete in der Nähe oder im Plangebiet selbst befinden.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ebenfalls ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Im vorliegenden Fall wird keine Beeinträchtigung gesehen, da sich nach derzeitigem Kenntnisstand kein Störfallbetrieb in der Nähe oder im Plangebiet selbst befindet.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs.1.
- das Monitoring nach §4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Im Zuge des beschleunigten Verfahrens muss gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht beachtet werden. Der Gesetzgeber definiert solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel F2).

2. Verfahrensablauf

von	bis	Verfahrensschritt
28.04.2021		Aufstellungsbeschluss und Entwurfs- und Offenlagebeschluss im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage R 0612)
10.05.2021	11.06.2021	Erste (fehlerhafte) Offenlage des Planentwurfs sowie Beteiligung der Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange
19.07.2021	19.08.2021	Wiederholte Offenlage des Planentwurfs sowie Beteiligung der Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange
04.10.2021	18.10.2021	Öffentliche Auslegung zur Betroffenenbeteiligung

Da die im Zuge der Offenlage in der Zeit vom 10.05.2021 bis 11.06.2021 im Internet veröffentlichten Unterlagen unvollständig waren (fehlender Vorhaben- und Erschließungsplan) wurde die Offenlage im Zeitraum vom 19.07.2021 bis 19.08.2021 wiederholt.

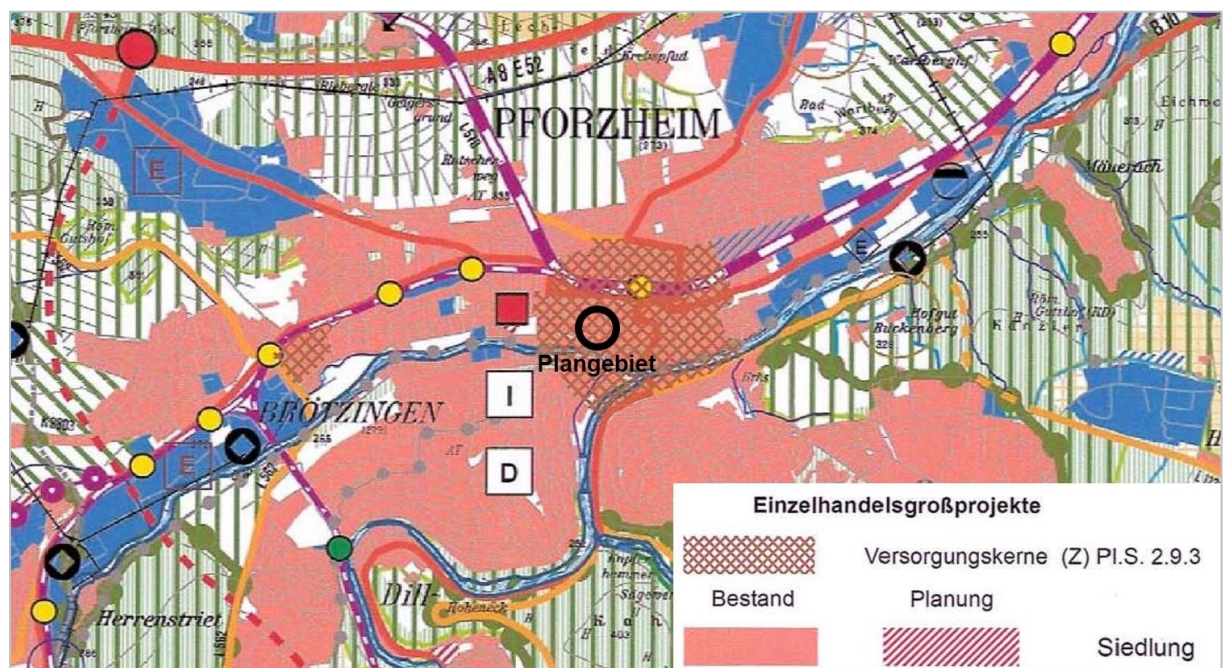
Nach der wiederholten Auslegung wurde eine Korrektur des Maßes der baulichen Nutzung erforderlich. Zudem wurde das Vorhaben, dessen Zulässigkeit durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestimmt wird,

im EG geringfügig verändert. Aus diesem Grund war eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs erforderlich. Die erneute öffentliche Beteiligung bezog sich lediglich auf diese Bestandteile. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt waren, wurde die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit und die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beschränkt.

C. Übergeordnete Planungen

1. Regionalplan

Gemäß Regionalplan 2015 Nordschwarzwald ist die Stadt Pforzheim ein Oberzentrum. Das Plangebiet selbst befindet sich innerhalb des festgelegten Versorgungskerns (Pl.S. 2.9.3. (Z)). Dieser dient als Standort für überörtliche Versorgungseinrichtungen und bietet die Möglichkeit zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevantem Sortiment. Da die Planung die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters vorsieht, der die Innenstadt Pforzheims stärkt, ist die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

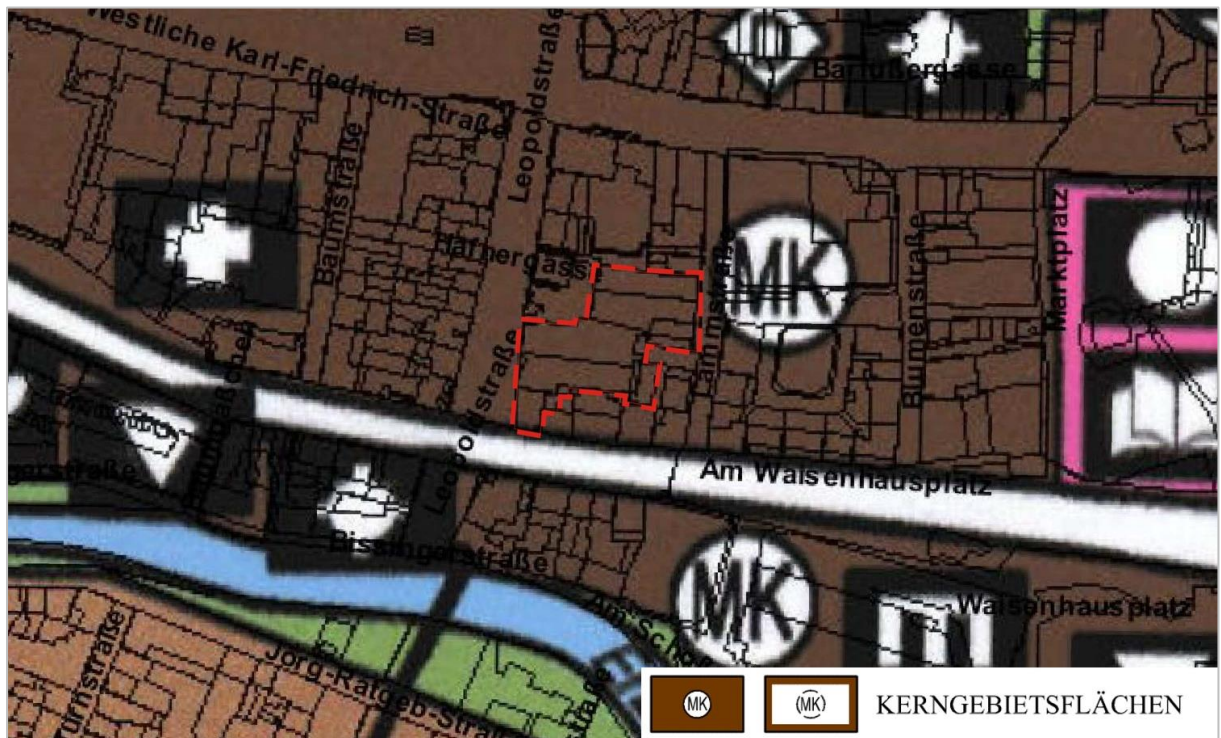


Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalverbandes Nordschwarzwald, Abgrenzung des Plangebiets in schwarz

2. Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim vom 10.05.2005 ist das gesamte Plangebiet als Kerngebietsfläche dargestellt.

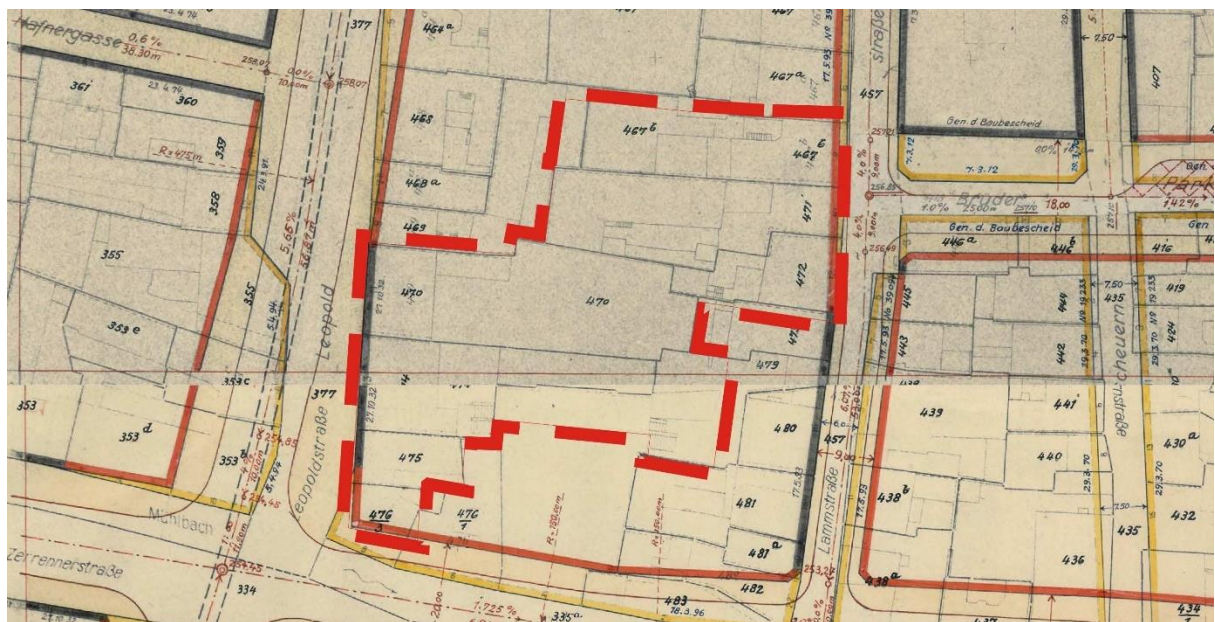
Da der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan „Leopoldstraße 9-11“ ein Kerngebiet festsetzt, ist die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gegeben. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim vom 10.05.2005, Abgrenzung des Plangebiets in rot

3. Bebauungspläne und Satzungen über örtliche Bauvorschriften

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Ortsstraßenplans Teilbereich 1 (Innenstadt), der am 1. Februar 1956 in Kraft trat. Dieser stellt Straßenfluchten und parallel verlaufende Baufluchten dar.



Auszug aus dem Ortsstraßenplans Teilbereich 1 (Innenstadt), i.K.g. am 01.02.1956, Abgrenzung des Plangebiets in rot

Am 03.06.1975 trat die „Ergänzung der Bebauungspläne für die Teilgebiete Innenstadt, Oststadt, Weststadt I +II“ in Kraft. Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Kerngebiet fest. Wohnungen sind oberhalb des Erdgeschosses zugelassen. Festgesetzt sind zudem eine Grundflächenzahl von 1,0, eine Geschossflächenzahl von 2,2, zwingend fünf Geschosse, die in Form einer geschlossenen Bauweise errichtet werden sollen und eine Dachneigung von 0-23°.



Auszug aus der „Ergänzung der Bebauungspläne für die Teilgebiete Innenstadt, Oststadt, Weststadt I +II“, i.K.g. am 03.06.1975, Abgrenzung des Plangebiets in rot

Der Bebauungsplan „Vergnügungsstättenersatzung Innenstadt II“, in Kraft getreten am 29.05.2015, regelt die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und anderen Einrichtungen sowie deren Werbeanlagen. Demnach sind im Plangebiet Vergnügungsstätten mit sexuellem Hintergrund sowie Wettbüros unzulässig. Diskotheken und Tanzlokale sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne treten mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Leopoldstraße 9-11“ innerhalb dessen räumlichen Geltungsbereiches außer Kraft.

Ausgenommen hiervon ist der Bebauungsplan Vergnügungsstättenersatzung Innenstadt II, Satzung Nr. 736, die am 29.05.2015 in Kraft trat. Dieser gilt weiter fort.

Die „Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung Pforzheim Innenstadt“, Satzung Nr. 742, die am 22.12.2015 rechtskräftig wurde und die „Stellplatzsatzung der Stadt Pforzheim“, Satzung Nr. 702, die am 03.06.2011 rechtskräftig wurde, gelten ebenfalls weiter fort.

D. Gebietsbeschreibung

1. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt Pforzheims. Südlich verläuft die Hauptverkehrsstraße Zerrennerstraße, westlich die Leopoldstraße. Im Osten schließt sich die Fußgängerzone an, die sowohl von kleinen Einzelhandelsbetrieben, als auch von einem großen Kaufhaus geprägt wird. Die direkt entlang des Plangebiets verlaufende Lammstraße weist insbesondere Gastronomiebetriebe auf. In den oberen Geschossen der benachbarten Gebäude findet sich größtenteils Wohn- und Büronutzung wieder.

2. Vorhandene Nutzungen + Bebauung

Innerhalb des Plangebiets besteht ein vier bis fünfgeschossiges Gebäude, das im Erdgeschoss durch ein Bekleidungsgeschäft und im Untergeschoss durch einen großflächigen Supermarkt genutzt wurde. In den Obergeschossen befanden sich weitere Handelsebenen, Büros und Lager. Mittlerweile steht das Gebäude leer.



Luftbild, Abgrenzung des Plangebiets in rot

E. Planungskonzept

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, um das Vorhaben, die dem Bedarf entsprechenden Nutzungen und deren Realisierung zu sichern. Des Weiteren kann durch die Vorhaben- und Erschließungspläne auf die Gestaltung Einfluss genommen werden, was vor allem aufgrund der prominenten Lage des Plangebiets für die Außenwahrnehmung der Innenstadt von Bedeutung ist. Durch die rahmengebenden Festsetzungen, die generell eine Kerngebietsnutzung mit den aus der Umgebung abgeleiteten Maßen zulassen, wird gesichert, dass bei Änderungen des Vorhabens nur der Durchführungsvertrag geändert werden muss.

1. Nutzungskonzept

Die Planung sieht einen Neubau vor, der entlang der Leopoldstraße sechs Geschosse und im Bereich der Lammstraße vier Geschosse aufweist. Die Höhenstaffelung trägt dazu bei, dass sich das neu geplante Gebäude in die Umgebungsbebauung einfügt und somit einen Beitrag zu Aufwertung der Innenstadt Pforzheims leistet. Die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse im Inneren der Blockbebauung werden durch das Zurückrücken der oberen Geschosse gegenüber der Bestandsbebauung verbessert. Die geforderten Abstandsflächen sind eingehalten. Im Erdgeschossplan wurde mit Datum vom 14.09.2021 hierzu eine unwesentliche Anpassung vorgenommen und in den Satzungsplänen in der Dachflächenansicht nachvollzogen. Die Katasterdarstellung wird dem Bestand des Nachbargebäudes Zerrenerstraße 4 angepasst und der Bereich der Fahrradstellplätze geringfügig geändert. In diesem Zuge wird auch die Lage der drei Stellplätze im Hof optimiert.

Im Erdgeschoss des Neubaus ist eine Einzelhandelsnutzung in Form eines Supermarkts mit ca. 1500m² Verkaufsfläche geplant. Diese Nutzung entspricht der ehemaligen Nutzung, die gut angenommen wurde. Das Nahversorgungsangebot wird somit wieder gestärkt. Zudem entspricht die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevantem Sortiment den Zielen der Raumordnung.

Die oberen Geschosse sind als neuer Standort für das Jugend- und Sozialamt vorgesehen. Aufgrund der zentralen Lage und der Nähe zum Rathaus der Stadt Pforzheim, bietet sich der Standort besonders für eine derartige Verwaltungsnutzung an.

2. Erschließung

Die fußläufige Erschließung des Gebäudes erfolgt sowohl über die Leopoldstraße, als auch über die Lammstraße. Somit kann insbesondere der im Erdgeschoss angesiedelte Einzelhandel von beiden Seiten betreten werden. Eine ablehnende Rückseite des Gebäudes wird vermieden. Der Haupteingang des Jugend- und Sozialamts ist an prominenter Stelle, der Kreuzung Leopoldstraße/Zerennerstraße vorgesehen. Durch ein Zurückversetzen des Eingangsbereichs in das Gebäude werden Konflikte mit der hohen Fußgängerfrequenz (Fußgängerübergänge mit Ampeln, Bushaltestellen, ...) vermieden. Zusätzlich kann das Amt über den Mitarbeiter Eingang an der Lammstraße erreicht werden.

Oberirdische PKW-Stellplätze werden als Mitarbeiterstellplätze behindertengerecht nur in einer geringen Anzahl vorgesehen. Sonstige Stellplätze sind nicht geplant. Die erforderlichen Stellplätze sind abgelöst.

Die Anlieferung des Geländes erfolgt von der Lammstraße, unmittelbar neben der Anlieferungsstelle des Altbestandes. Die Anlieferung wird eingehaust und ist bezüglich der notwendigen Radian sowie der schalltechnischen Verträglichkeit geprüft.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist über die Bushaltestelle Leopoldstraße gesichert. Zudem befindet sich der Hauptbahnhof in einer fußläufigen Entfernung von lediglich drei Minuten.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Ein Anschluss an bestehende Leitungen ist möglich.

3. Ausgleichskonzept

Die Planung sieht eine extensive Begrünung der Dachflächen vor. Dieses kommt den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, Boden sowie Klima und Luft zugute.

4. Geprüfte Alternativen

Aufgrund der innerstädtischen Lage der Flächen und der vorgegebenen geschlossenen Blockbebauung sowie der Berücksichtigung der städtischen Flächenbedarfe findet keine Alternativkonzeption Anwendung.

F. Auswirkungen + Folgen der Planung

1. Gutachten / Untersuchungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für das Plangebiet ist zu prüfen, ob die geplante Nutzung innerhalb des Plangebietes mit den vorhandenen, umgebenden Nutzungen verträglich ist.

Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet bereits nahezu vollständig versiegelt ist und die geplante Nutzung in großen Teilen der bestehenden Nutzung entspricht, wird davon ausgegangen, dass die geplante Nutzung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die umgebenen Nutzungen hat. Lediglich der fachliche Aspekt Schall wurde durch einen Fachgutachter untersucht. Die erarbeitete Geräuschimmissionsprognose für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „LEOPOLDSTRASSE 9 – 11“ der Stadt Pforzheim, rw bauphysik, Schwäbisch Hall, 05.02.2021, ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Nachfolgend wird daher die Zusammenfassung Untersuchungsergebnisses aufgeführt.

(Hinweis: Die innerhalb des Auszugs aus dem Gutachten angeführten Nummerierungen, Abbildungsverweise und Quellenangaben beziehen sich auf das Gutachten selbst.)

„Zusammenfassung

Die Stadt Pforzheim beabsichtigt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „LEOPOLDSTRASSE 9 – 11“. Als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren wurde gutachterlich geprüft, ob die Verkehrsgeräuschimmissionen der umliegenden Straßen am Vorhaben zu Immissionskonflikten führen und welche Schallschutzmaßnahmen bei Pegelüberschreitungen zum Schutz vor störenden Geräuscheinwirkungen empfohlen werden können (Teile A und C).

Weiterhin wurde geprüft, ob durch die gewerblichen Emissionen des Vorhabens Überschreitungen der Immissionsrichtwerten der TA Lärm [6] zu erwarten sind bzw. welche Lärmschutzmaßnahmen ggf. erforderlich werden, um Konflikte zu vermeiden.

Die zu erwartende Geräuschsituation wurde auf Grundlage eines dreidimensionalen Simulationsmodells mit dem Programm-System SoundPLAN prognostiziert. Die Berechnung der Straßenverkehrsgeräusche erfolgte nach den RLS-90 [6] (Teil A), die der Gewerbelärmgeräusche nach TA Lärm [6] (Teil B). Die Beurteilung der Berechnungsergebnisse erfolgte nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ [1] (Teil A) bzw. TA Lärm [6] (Teil B).

Die im Kapitel 8 dargestellten Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Am Vorhaben werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 [2] für Kerngebiete (MK) teilweise überschritten. Die höchste Geräuschbelastung tritt an den südwestlich gelegenen Gebäudeflächen auf, die in unmittelbarer Nähe zur Zerenerstraße liegen.
- Zur Tageszeit werden die schalltechnischen Orientierungswerte um bis zu 9 dB, in der Nacht um bis zu 10 dB überschritten. Hier sind Beurteilungspegel von maximal 60 dB(A) durch den Straßenverkehr am Tage zu erwarten. Die als gesundheitsgefährdend geltende Lärmbelastung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird ebenfalls in Teilbereichen überschritten.
- Durch den Betrieb der haustechnischen Anlagen sowie den Anlieferverkehr ist an den maßgeblichen Immissionsorten keine Richtwertüberschreitung zu erwarten, weder tags, noch nachts, sofern die in Kapitel 9 genannten textlichen Festsetzungen umgesetzt werden.
- Nicht näher dokumentierte Ausbreitungsrechnungen zeigten, dass keine kritischen Maximalpegel zu erwarten sind.
- Da das Vorhaben nur einen Einkaufsmarkt und Büroräume und keine Wohnnutzungen mit höherem Schutzanspruch vorsieht, können die verkehrsgeräuschbedingten Überschreitungen der Orientierungswerte bzw. der Gesundheitsgefährdung im Tagzeitraum hingenommen und durch geeignete passive Lärminderungsmaßnahmen kompensiert werden.
- Die Überschreitungen der Orientierungswerte im Nachtzeitraum sind als unkritisch einzustufen, da das Vorhaben keine Wohn- / Schlafräume vorsieht und somit kein (von der Tageszeit abweichender) Schutzbedarf zur Nachtzeit besteht.
- Aktive Schallschutzmaßnahmen scheiden im vorliegenden Fall aus. Als Ausgleichsmaßnahme ist passiver Schallschutz, d.h. eine nach DIN 4109 [12] dimensionierte Gebäudehülle zu empfehlen.
- Da die Geräuschbelastung im Plangebiet zur Tageszeit über 55 dB(A) liegt, sollten fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden, damit ein Luftaustausch auch ohne das Öffnen der Fenster und ermöglicht wird.
- In Kapitel 9 wurden Vorschläge für die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan gemacht. Die Berechnungsergebnisse sind in den Anlagen grafisch und tabellarisch dokumentiert.

Die Genehmigungsbehörde bleibt eine abschließende Beurteilung vorbehalten.“

[Geräuschimmissionsprognose für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „LEOPOLDSTRASSE 9 – 11“ der Stadt Pforzheim, rw bauphysik, Schwäbisch Hall, 05.02.2021, red. erg. 28.06.2023, S. 3f.]

Die die textlichen Festsetzungen wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Die Anforderungen des Schallschutzes im Hochbau sind gem. Technischen Baubestimmungen vom 28.12.2022 im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, da der „maßgebliche Außenlärmpegel“ über 66 dB(A) liegt. Eine Festsetzung im Bebauungsplan bedarf es hierzu nicht. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten. In diesem wurde auch die zu Grunde liegenden DIN 4109 aufgrund der Änderung der technischen Baubestimmung im Verfahren zum Satzungsbeschluss angepasst. Dies entspricht auch den Berechnungen des Gutachtens und führt zu keiner Änderung da im vorliegenden Fall kein Schienenlärm von Belang ist.

2. Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes (siehe Kapitel B), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

Der Betrachtung wird vorangestellt, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Fläche damit um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt. Die Innenentwicklung wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Leopoldstraße 9-11“ gefördert und verhindert, dass neue Flächen im Außenbereich überplant werden.

Schutzgut Mensch

Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind allerdings nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär.

Durch das induzierte Verkehrsaufkommen sind keine Leistungseinbußen des Straßennetzes zu erwarten, da der Anlieferverkehr bereits im Bestand großflächige Einzelhandelsnutzungen bedient und nur eine kleine Zahl an Stellplätzen geplant sind und somit von keiner erheblichen Verkehrszunahme ausgegangen wird.

Nach erfolgter Plandurchführung kann davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sein werden. Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen schützen vor schädlichen Gewerbelärmemissionen aus dem Plangebiet sowie vor schädlichen Verkehrslärmimmissionen. Zudem wird durch die Wahrung der Abstandsflächen die Belichtung und Belüftung gewährleistet. Das Nahversorgungsangebot wird durch die Planung ergänzt und neue Flächen für die Verwaltung der Stadt Pforzheim geschaffen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist bereits nahezu vollständig versiegelt. Durch die Planung werden daher keine zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Tier und Pflanzen erwartet. Aufgrund der dargelegten Argumente wird davon ausgegangen, dass für diese Bereiche keine weitergehende artenschutzrechtliche Prüfung notwendig ist, da das Schutzgut nicht negativ beeinflusst wird.

Um einen positiven Beitrag zum Schutzgut Tier und Pflanzen zu leisten wird Dachbegrünung festgesetzt. Diese dienen als ökologischer Trittstein für diverse Insekten und Vogelarten.

Schutzgut Boden und Fläche

Das Plangebiet ist bereits nahezu vollständig versiegelt. Somit erfolgt kein Eingriff in das Schutzgut Fläche.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird unter den textlichen Festsetzungen festgesetzt, dass die Dächer zu begrünen sind. Somit kann die Bodenfunktion teilweise wiederhergestellt werden.

Mit der geplanten Bebauung der Fläche im Innenbereich soll eine Inanspruchnahme von unbebauten Außenbereichsflächen minimiert, bzw. vermieden werden. Das vorhandene Potential von innerörtlichen Brachflächen soll genutzt und so eine nachhaltige Innenentwicklung für die Zukunft ermöglicht werden. Der Flächenbedarf wird somit eingeschränkt und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Altlasten sind innerhalb des Plangebiets nicht bekannt.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, Wasserschutzgebiete bzw. Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Ein Anschluss an bestehende Leitungen ist möglich.

Schutzgut Klima und Luft

Die Vorbelastung des Plangebietes ist hinsichtlich des Schutzgutes Klima hoch, da die Fläche bereits nahezu vollständig versiegelt ist. Auch die das Plangebiet umgebende Innenstadt weist wenig Durchgrünungsgrad

auf. Durch die Wiedernutzbarmachung der Fläche sind somit lediglich geringfügige Veränderungen des lokalen Klimas sind zu erwarten.

Die Auswirkungen auf Luft und Klima können durch die geplante Begrünung der Dächer gemindert werden. Die Wärmespeicherung durch die Dachbegrünung verzögert Temperaturschwankungen. Ein schnelles Aufheizen am Tag wird verhindert und die nächtliche Wärmeabstrahlung verringert. Durch den Anschlusszwang an die Fernwärmeversorgung ist eine umweltverträgliche Heizungsart vorgesehen.

Das Schutzgebiet Luft wird bereits im Bestand durch das hohe Verkehrsaufkommen in der Innenstadt und den dadurch resultierenden Lärm- und Staubemissionen beeinträchtigt. Von der geplanten Bebauung sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf die Luft zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist bereits nahezu vollständig versiegelt. Durch die Errichtung der neuen hochwertigen baulichen Nutzung auf der bereits bebauten Fläche wird nicht mit einer negativen Auswirkung auf das Schutzgut Landschaft gerechnet. Vielmehr ist die lokale Veränderung positiv zu sehen, da von einer Verbesserung der Stadtgestalt auszugehen ist.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter und erhaltenswerte Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Das Plangebiet befindet sich jedoch im Bereiche des mittelalterlichen Etters der Stadt, was es als archäologischen Prüffall ausweist.

Wechselwirkungen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern untereinander geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Aufgrund der Tatsache, dass durch das Vorhaben keine zusätzlichen Eingriffe in die Schutzgüter erwartet werden und diese somit nicht negativ beeinflusst werden, liegen keine negativen Wechselwirkungen vor.

Vielmehr werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ökologische Festsetzungen getroffen. Diese kommen den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima zugute.

Schutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete bekannt. Eine Betroffenheit kann somit nicht festgestellt werden.

3. Kosten

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Kosten des Verfahrens werden vom Vorhabenträger getragen.

4. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Kerngebietsfläche von ca. 3.035 m².

5. Ergänzende Verfahren

Da der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung nicht anzupassen ist, ist derzeit hier kein weiteres Verfahren anzustreben.

G. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält zahlreiche allgemeine Festsetzungen, die auch in einem normalen Bebauungsplan getroffen werden könnten. Nach § 12 Abs. 3a BauGB sind solche Festsetzungen nur zulässig, wenn unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt wird, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Deshalb ist die bedingte Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Durch diese Festsetzung wird die Möglichkeit eröffnet, nach Inkrafttreten des Bebauungsplans die Vorhaben- und Erschließungspläne zu ändern und die geänderten Pläne zum Gegenstand des Durchführungsvertrages zu machen, ohne den Bebauungsplan selbst ändern zu müssen, sofern sich die Änderungen innerhalb dessen halten, was der Bebauungsplan festsetzt.

1.2. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (Kerngebiet) orientiert sich am rechtsverbindlichen Bebauungsplan, den das Gebiet umgebenden Strukturen und der vorgesehenen Nutzung.

Die Wohnnutzung ist erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig, um die Belebung und städtebauliche Aufwertung des direkt an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straßenraum zu gewährleisten und den Gebietscharakter zu erhalten.

Tankstellen sind ausgeschlossen, da davon auszugehen ist, dass diese an der prominenten Stelle nicht zu einer qualitativen Gestaltung der Stadtmitte beitragen und insbesondere die Lammstraße nicht für ein verstärktes und ständiges Verkehrsaufkommen ausgelegt ist. Zudem hat sich in unmittelbarer Nähe bereits eine Tankstelle angesiedelt, die den Bedarf deckt.

Auf den Bebauungsplan Vergnügungsstättensatzung Innenstadt II, Satzung Nr. 736, die am 29.05.2015 in Kraft trat, wird verwiesen. Diese gilt weiter fort.

Zur Klarstellung werden im vorliegenden Bebauungsplan Vergnügungsstätten mit sexuellem Hintergrund und Wettbüros ausgeschlossen, da eine Beeinträchtigung der angestrebten hochwertigen Nutzungsmischung befürchtet wird. Die Festsetzung wirft keine Konflikte mit dem Bestand auf, da Vergnügungsstätten an anderer Stelle des Stadtgebietes zulässig oder ausnahmsweise zulässig sind.

Auch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Diskotheken und Tanzlokale wird zur Klarstellung aus dem Bebauungsplan „Vergnügungsstättensatzung Innenstadt II“ abgeleitet. Die Festsetzung berücksichtigt die bestehenden umliegenden Nutzungen sowie nachbarschaftliche Belange.

1.3. Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht dem Vorhaben und ermöglicht die geplante Nutzung.

Das Plangebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut und auch der geplante Neubau sieht eine volle Ausnutzung der vorhandenen Fläche vor. Aus diesem Grund wird die GRZ, entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplans und der Obergrenze für Kerngebiete im § 17 Abs. 1 BauNVO, mit 1,0 festgesetzt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind hierbei nicht zu erwarten.

Die Zahl der Vollgeschosse berücksichtigen die Planung aber auch die angrenzenden Gebäudeformen. Während im Bereich der Leopoldstraße Gebäude sechs Vollgeschossen vorhanden sind, wurden im Bereich der Lammstraße geringere Gebäudehöhen errichtet. Aus diesem Grund lässt der Bebauungsplan im Bereich der Leopoldstraße vier bis sechs Vollgeschosse zu, im rückwärtigen Bereich sind drei bis vier Vollgeschosse möglich. Die Festsetzung einer Mindest- und Höchstzahl der Vollgeschosse gewährleistet das Einfügen des Gebäudes in die Umgebung sowie die effektive Nutzung der innerörtlichen Fläche. Die Gebäudehöhe wurde entsprechend angepasst. Für den Bau von haustechnischen Anlagen wurde ein größerer Spielraum eingeräumt, um diese auf dem Gebäudedach realisieren zu können. Die Festsetzung zu den bestehenden Gebäudeteilen

berücksichtigt das im nördlichen Bereich des Plangebiets bestehende Treppenhaus des Nachbargebäudes. Dieses soll entsprechend des Bestands erhalten bleiben.

Da das Vorhaben durch die Vorhaben- und Erschließungspläne detailliert dargestellt ist und die Kubaturen, durch Vollgeschosse und Gebäudehöhen im Bebauungsplan reglementiert sind, ist die zusätzliche Festsetzung einer Geschossflächenzahl nicht erforderlich. Eine somit mögliche Überschreitung der Orientierungswerte der § 17 BauNVO ist durch die gewünschte städtebauliche Dichte, die Nutzungsmischung sowie die verbesserten Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse im Vergleich zur Bestandsbebauung gerechtfertigt.

1.4. Bauweise

Die Festsetzungen orientieren sich an der bestehenden Blockrandbebauung, entwickeln diese weiter und sichern die besondere städtebauliche Situation. Durch die Wahl der geschlossenen Bauweise kann das Vorhaben auf dem Grundstück verwirklicht werden.

1.5. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß festgesetzt, sodass die angedachte Planung wie vorgesehen verwirklicht werden kann. Die Umsetzbarkeit der Grundflächenzahl von 1,0 wird ebenfalls gewährleistet.

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

Dachbegrünung

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen.

Sofern bei den genannten Dachdeckungen durch Beschichtung oder andere Behandlung eine Auswaschung von Schadstoffen nicht verhindert werden kann sind diese ausgeschlossen, um eine Verunreinigung des versickernden Regenwassers auszuschließen.

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

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für Kfz-Stellplätze, Zufahrten zu Kfz-Stellplätzen und Garagen sowie Zugänge hat ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

Durch die nächtliche Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts. Die meisten Insekten nehmen überwiegend Licht im Wellenlängenspektrum zwischen 380nm und 400nm wahr. Liegt die abgestrahlte Wellenlänge einer Lampe über diesem Spektralbereich verliert sie ihre Lockwirkung und wird von Insekten kaum oder gar nicht wahrgenommen. Als besonders geeignet haben sich Natriumdampf-Hochdrucklampen und LEDs erwiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigte im Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten

1.7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Verkehrslärm

Die Festsetzungen dienen dem Schutz vor schädlichen Verkehrsimmissionen.

Auf die Geräuschimmissionsprognose für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „LEOPOLDSTRASSE 9 – 11“ der Stadt Pforzheim, rw bauphysik, Schwäbisch Hall, 05.02.2021, red. erg. 28.06.2023 wird verwiesen. Diese ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Gewerbelärm

Die Festsetzungen dienen dem Schutz vor schädlichen Gewerbeemissionen aus dem Plangebiet.

Auf die Geräuschimmissionsprognose für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „LEOPOLDSTRASSE 9 – 11“ der Stadt Pforzheim, rw bauphysik, Schwäbisch Hall, 05.02.2021, *red. erg. 28.06.2023* wird verwiesen. Diese ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Fassaden

Die Fassadengestaltung prägt das städtebauliche Erscheinungsbild. Die festgesetzten Materialien sind mit dem Vorhabenträger und der Stadt Pforzheim abgestimmt.

2.2. Werbeanlagen

Die Regelung der Werbeanlagen erfolgt über die „Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung Pforzheim Innenstadt“.

Ergänzend werden im vorliegenden Bebauungsplan einige Festsetzungen der „Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung Pforzheim Innenstadt“ aufgeführt, um der besonderen Lage in der Innenstadt gerecht zu werden.

Bewegte Lichtwerbungen sind aufgrund der möglichen Beeinträchtigung des Verkehrs als unzulässig festgesetzt.

2.3. Grundstückszufahrten

Entsprechend des Bestandes, soll die Anlieferung und die Zufahrt der Stellplätze über die Lammstraße erfolgen. Dies wurde durch die Festsetzung berücksichtigt.

Die Regelung des Stellplatzschlüssels erfolgt über die „Stellplatzsatzung der Stadt Pforzheim“.

Pforzheim, den 14.09.2021, *red. erg. 28.06.2023*

Anlagen des Bebauungsplans:

- Geräuschimmissionsprognose für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „LEOPOLDSTRASSE 9-11“ der Stadt Pforzheim, rw bauphysik, Schwäbisch Hall, 05.02.2021, *red. erg. 28.06.2023*