

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Südlich der Roonstraße“

Begründung - Vorentwurf



Inhaltsverzeichnis

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
A. Geltungsbereich	3
B. Anlass + Ziele der Planaufstellung	3
C. Verfahrensablauf und Durchführungsvertrag	3
D. Übergeordnete Planungen	4
1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2. Aspekte der Raumordnung und sonstiger Fachplanungen	4
E. Gebietsbeschreibung	4
1. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets	4
2. Vorhandene Nutzungen + Bebauung	5
3. Erschließung	5
4. Bestehende Planungen	5
5. Rechtliche Bindungen	5
6. Prüfung der Kampfmittelfreiheit	6
7. Altlasten	6
F. Planungskonzept	6
1. Nutzungskonzept	6
2. Erschließung	7
3. Grün-/Freiraumkonzept	7
4. Ausgleichskonzept	8
5. Schall	8
G. Auswirkungen + Folgen der Planung	9
1. Kosten	9
2. Flächenbilanz	9
H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	9

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

A. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Stadt Pforzheim östlich des Finanzamts zwischen der Roonstraße, der Moltkestraße und der Ispringer Straße. Er umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,27 ha und das ganze Flurstück Nr. 8177/3. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans dargestellt.

B. Anlass + Ziele der Planaufstellung

Eine Grünfläche zwischen der Moltkestraße und der Roonstraße in Pforzheim soll mit dem Ziel der Deckung des örtlichen Wohnbedarfs entwickelt werden. Bauherr ist die Pforzheimer Bau & Grund GmbH. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines konkreten Bauvorhabens im vereinfachten Verfahren (gemäß 13a BauGB) geschaffen werden.

Geplant ist der Bau eines Wohngebäudes mit fünf und in Teilen neun Stockwerken mit Tiefgarage. Das Vorhaben entspricht den Zielen der Innenentwicklung und der Nachverdichtung des Pforzheimer Stadtkerns. Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung und im Sinne einer Nachverdichtung im zentrumsnahen Bereich durch eine erhöhte Flächenausnutzbarkeit, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des §12 BauGB aufgestellt. Zur Konzeption der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird ein durch das Büro FREIVOGELMAYER Architekten erarbeitet und mit der Stadtverwaltung Pforzheim abgestimmter Vorhaben- und Erschließungsplan zu Grunde gelegt. Der Bebauungsplan definiert den planungsrechtlichen Rahmen.

C. Verfahrensablauf und Durchführungsvertrag

Der Bebauungsplan mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a i.V.m. § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies bedeutet, dass auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, auf den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden soll. Da es sich bei dem zugrundeliegenden Vorhaben um eine Planung Nahe des Stadtzentrums von Pforzheims handelt, wird ein wesentlicher Beitrag zur Innenentwicklung und Nachverdichtung geleistet.

Ergänzend zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird vor dem Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Im Durchführungsvertrag werden Regeln zur Durchführungsverpflichtung und deren Fristen festgeschrieben, ebenso wie zu detaillierte Festlegungen zur äußeren Gestaltung des Gebäudes (z.B. Fassadengestaltung). Der Bauantrag soll zeitnah nach dem Satzungsbeschluss eingereicht werden und zeitnah nach der Baugenehmigung soll der Baubeginn erfolgen. Auch zur Fertigstellung des Bauvorhabens werden Regelungen getroffen.

D. Übergeordnete Planungen

1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverband Pforzheim (wirksam seit 10.05.2005, neu bekanntgemacht am 01.07.2016) liegt das Plangebiet in einer gemischten Baufläche (Bestand). Nördlich der Roonstraße befinden sich Wohnbauflächen (Bestand), im Osten angrenzend eine Grünfläche (Bestand). Westlich des Plangebiet ist ein Symbol ‚Öffentliche Verwaltung‘ dargestellt, im Südosten Flächen für ‚Bahnanlagen/Bahnhof (Bestand)‘.

Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung, ohne eigenes Änderungsverfahren, angepasst werden.

2. Aspekte der Raumordnung und sonstiger Fachplanungen

Im aktuellen Regionalplan 2015 des Regionalverbands Nordschwarzwald ist die Stadt Pforzheim als Siedlungsbereich, Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe und als Schwerpunkt für Dienstleistungseinrichtungen vorgesehen. Pforzheim liegt als Oberzentrum im Verdichtungsraum Karlsruhe/Pforzheim in der Region Nordschwarzwald, Mittelbereich Pforzheim, an den Landesentwicklungsachsen Pforzheim (- Karlsruhe), Pforzheim - Mühlacker (- Vaihingen an der Enz) und Pforzheim - Calw - Nagold - Horb am Neckar.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Siedlungsfläche Bestand. Westlich befindet sich eine großräumige Schienenverbindung und unweit südlich eine regional/überregional bedeutsame Straße (B 294). Ein Versorgungskern ist unweit vom Plangebiet im Südosten dargestellt.

E. Gebietsbeschreibung

1. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt zentrumsnah im innerstädtischen Bereich von Pforzheim. Südöstlich des Plangebiets befindet sich ein tiefer Geländeeinschnitt und die Einmündung einer überregionalen Eisenbahntrasse in einen Tunnel.

Das Gelände steigt von der Moltkestraße im Süden zur Roonstraße im Norden stark an. Die Straßen selber steigen auch, aber weniger stark, von Osten nach Westen.

Die umliegende Baustruktur ist geprägt von einer höheren und verdichteteren Bebauung südlich der Roonstraße, an der Moltkestraße. Hier bestehen überwiegend große Solitäre oder Zeilenbauten wie das 4-geschossige 100 m lange Finanzamt oder ein zum Teil 8-geschossige Wohnhaus auf der gegenüberliegenden Seite der Moltkestraße. Diese Baustruktur wird ergänzt durch eine aufgebrochene lückenhafte gründerzeitliche Blockrandbebauung, zum Teil mit angebauten Zeilen oder anderen Bauten aus der Nachkriegszeit. Die umliegenden Nutzungen prägen das Plangebiet besonders durch Wohnen und das Finanzamt.

Nördlich der Roonstraße wird das Plangebiet durch die direkt gegenüberliegende zweigeschossige Doppelhausstruktur und Wohnnutzung geprägt, wobei diese in den Hang eingelassen ist und einen 3-geschossigen Eindruck von der Roonstraße aus vermittelt. Insgesamt befinden sind nördlich der Roonstraße/ Habsburger Straße vermehrt aufgelockerte 2-geschossige Solitärgebäude als Einfamilien- und Mehrfamilienhausbebauung sowie der Hauptfriedhof.

2. Vorhandene Nutzungen + Bebauung

Das Plangebiet ist überwiegend eine brachliegende Grünfläche. Im Norden und Süden bestehen im Plangebiet private Verkehrsflächen im Zusammenhang mit der Erschließung des Finanzamtes von den angrenzenden Erschließungsstraßen aus. Hier wird auch geparkt.

3. Erschließung

Das Plangebiet ist über die Moltkestraße von Süden und die Roonstraße im Norden erschlossen. Über diese Straßen ist das Plangebiet an das überregionale und regionale Wegenetz angeschlossen, insbesondere über die B10 und B294 (z.B. an die Bundesautobahn A8, Anschlussstellen Pforzheim West oder Nord).

Das Plangebiet ist gut an den ÖPNV angeschlossen, insbesondere durch die Stadtbushaltestellen Scheffelstraße und Auguste Supper Straße (beide Linien 7 und 17), Hauptfriedhof (Linie 6) und Ispringer Staffel (Linie 6 und Regionalbus 731).

Der Bahnhof Pforzheim liegt ca. 1 km entfernt, über diesen sind zahlreiche besonders regionale, aber auch überregionale Ziele erreichbar (z.B. nach Karlsruhe, Stuttgart, Nürnberg oder Nahgöld).

Fußläufig ist das Gebiet über die umliegenden Straßen erschlossen, sowie über einen Weg mit Treppe östlich des Plangebiets.

4. Bestehende Planungen

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ergänzungsplan der Bebauungspläne für das Teilgebiet 'Nordstadt-West'" (rechtsverbindlich seit dem 7.6.1977) der den Plan "Bau und Straßenfluchten sowie Visieränderungen der Scheffelstraße und Umgebung" (aus dem Jahr 1950) überlagert und zum Teil ergänzt.

Festgesetzt sind für das Plangebiet und den umliegenden Bereich südlich der Roonstraße Mischgebietsflächen mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 1,1, eine geschlossene Bauweise und eine zwingende III-Geschossigkeit. Nördlich Roonstraße/Habsburgerstraße befinden sich Wohngebiete mit einer GRZ von 0,33, einer GFZ von 0,66 sowie maximal zulässigen zwei Vollgeschossen in offener Bauweise.

In der tatsächlichen Bebauung zeigt sich diese städtebauliche Gliederung durch unterschiedliche Gebietstypen nördlich und südlich der Roonstraße. Die Bebauung im Süden ist öfter beidseitig angebaut, höher und durch einen höheren Anteil Nicht-Wohnnutzungen geprägt.

5. Rechtliche Bindungen

Für das Grundstück ist im Grundbuch der Stadt Pforzheim eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der DB Netz AG, Frankfurt am Main bzw. ihrer etwaigen Rechtsnachfolger eingetragen.

Ein Überfahrtsrecht besteht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 8177 und 8177/2 für den Bereich, der als 'GF' Geh- und Fahrrecht festgesetzt ist.

Außerdem besteht eine Baulast bezüglich der Bebauung der Flst.-Nummern 8177, 8177/1, 8177/2, 8177/3 und 8177/4. Diese regelt die Übernahme von Abstandsflächen (nach LBO) mit der Folge, dass diese Flächen nicht überbaut und nicht auf andere Abstandsflächen angerechnet werden können. Und außerdem, dass die künftigen baulichen Nutzungen dieser Grundstücke mit der Überschreitung der Geschoßfläche auf dem Grundstück Flst.-Nr. 8177/1 um 225 m² belastet sind.

Der Abstand des Finanzamtes zum Flurstück des Geltungsbereichs beträgt mindestens 12 Meter. Hieraus ergibt sich bei einzuhaltenden Abstandsflächen von 0,4 eine mögliche Höhe von ca. 30 Metern. Die Höhe des Finanzamtes ist deutlich geringer, sodass nicht davon auszugehen ist, dass die Baulast der Planung entgegensteht. Die anteilige Baulast der Geschossfläche wird im festgesetzten Rahmen der GFZ berücksichtigt.

6. Prüfung der Kampfmittelfreiheit

Es wird auf Grund angrenzender Untersuchungen (z.B. in Verbindung mit dem Bau des angrenzenden Tunnels) und der bekannten Historie der Umgebung von einer Betroffenheit des Areals durch Bombardierungen während des zweiten Weltkrieges ausgegangen. Geplant ist im Rahmen der Baufeldvorbereitung die Durchführung entsprechender Erdsondierungen. Weitere Sondierungen, Baugrubenaushub und Grabenaushub müssen vom Kampfmittelsuchdienst generell begleitet werden.

7. Altlasten

Keine bekannten Altlasten

F. Planungskonzept

1. Nutzungskonzept

Dem Nutzungskonzept liegt ein mit der Stadtverwaltung Pforzheim abgestimmter Vorhaben- und Erschließungsplan zu Grunde. Er sieht vor zwischen der Moltkestraße und der Roonstraße ein größeres Wohnhaus mit Tiefgarage zu errichten. Geplant ist auf einer Grünfläche im hangigen Gelände ein L-förmiges Gebäude zu errichten, mit einem längeren fünfgeschossigen Gebäudeteil und einem kürzeren neugeschossigen Teil. Der höhere turmartige Teil greift die nördliche Bauflucht des angrenzenden Finanzamtes auf, während der dazwischenliegende zeilenartige niedrigere Teil etwas zurückspringt. Durch das Vorhaben entsteht im Zusammenwirken mit dem Finanzamt eine Bautypologie, die aufeinander Bezug nimmt und durch den geplanten hohen Gebäudeteil städtebaulich akzentuiert wird. Dieses stärkt auch die städtebauliche Wirkung des großstrukturierten und urbanen Charakters der Bebauung südlich der Roonstraße besonders im Zusammenspiel mit der erhöhten Wahrnehmbarkeit aus der Tallage. Der Bereich grenzt sich stadträumlich, in Verbindung mit Verkehrs- und Grünflächen, zur nördlich gegenüberliegenden kleinteiligeren Gebäudestruktur ab, sodass eine ausgeformte Stadtkante und insgesamt ein stimmiges Straßenbild entstehen.

Vorgesehen sind 38 Wohnungen, von denen drei Wohnungen im unterstem Wohngeschoss als Wohngemeinschaft mit gemeinsamer Küche bzw. Aufenthaltsbereich zusammengefasst sind.

Entsprechend einer vertraglichen Gebietsentwicklung werden auch über die beabsichtigten Nutzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans hinaus weitere Nutzungen zugelassen. Diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, soll nur dann zugelassen werden können, wenn der durch sie entstehende ruhende Verkehr auf dem Grundstück selbst untergebracht wird und auch sonst keine Verkehrsbeeinträchtigungen zu erwarten sind.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung zielt insbesondere durch die maximale Zahl der Vollgeschosse im turmartigen Gebäudeteil und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf eine städtebauliche Akzentuierung des Areals und eine hohe bauliche Ausnutzung der Fläche ab. Eine Überschreitung des Orientierungswerts des § 17 des BauNVO durch die GFZ wird in diesem Sinne als städtebaulich vertretbar erachtet, zumal auf Grundlage des verbindlichen Planungskonzepts eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen nicht

erkennbar ist und der Abstand zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung ungefähr 30 Meter beträgt. Das Vorhaben vermeidet nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die festgesetzten artenschutzrechtlichen und grünordnerischen Vorgaben. Außerdem zeigt die zulässige GRZ, dass die verdichtete, gestapelte Bauweise nicht zu einem übermäßigen Grad der Flächenversiegelung führt, wie sie im Kontext der urban geprägten Umgebung unverhältnismäßig wäre. Eher kann davon ausgegangen werden, dass durch die hohe Wohnraumbereitstellung des Vorhabens einer baulichen Entwicklung andernorts (z.B. am Stadtrand) vorgebeugt werden kann.

2. Erschließung

Die Haupteerschließung für den ruhenden PKW-Verkehr soll durch eine Tiefgarage erfolgen, die Zufahrt erfolgt über die Moltkestraße.

Zusätzlich befindet sich nördlich des Vorhabens im Plangebiet eine private Erschließungsstraße aus der Roonstraße zur Erschließung des Plangebiets sowie des angrenzenden Finanzamtes. Diese soll erhalten, über ein Geh-Fahr und Leitungsrecht gesichert und durch Senkrecht-Parker vor dem geplanten Gebäude ergänzt werden.

Fußläufig soll das Gebäude über einen Zugang aus der Roonstraße erschlossen werden. Die interne Gebäudeerschließung sieht einen Fahrstuhl und ein Treppenhaus vor und ermöglicht somit auch eine barrierefreie Erschließung.

3. Grün-/Freiraumkonzept

Vorgesehen ist eine intensive Begrünung des Plangebiets durch getaktete Baumpflanzungen entlang der Moltkestraße und im Bereich der oberirdischen Stellplätze. Außerdem trägt der Erhalt einer mit Bäumen und Gehölzen bestandenen Grünfläche angrenzend zur Roonstraße zu einem begrünten Charakter ebenso bei, wie die vorgesehene Fassaden- und Dachbegrünung.

Dem Artenschutz dienende Festsetzungen ergeben sich entweder aus dem Fachbeitrag Artenschutz zur Vermeidung von Verbotstatbestände nach BNatschG oder sie berücksichtigen die allgemeinen Anforderungen des Artenschutzes über das gesetzlich vorgeschriebene Mindestmaß hinaus. Hierzu zählen zum Beispiel Maßnahmen gegen Vogelschlag, zur insektenfreundlichen Beleuchtung oder die Festsetzungen zur Ansaat einer Wildsaatgutmischung für nicht zum Begehen genutzten Rasenflächen.

Im Rahmen der Erstellung des Fachbeitrags Artenschutz wird die Betroffenheit von streng und besonders geschützten Arten untersucht. Hierzu ist eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung im September 2019 durchgeführt worden. Diese wird um eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ergänzt, in welche die Betroffenheit von Eidechsen untersucht werden. Im Rahmen der saP wurden drei Begehungen im Zeitraum Mai bis August 2020 durchgeführt, bei denen im Gebiet keine Vorkommen von Eidechsen erhoben wird. Diese Ergebnisse sollen durch eine weitere Begehung im Sommer 2022 nochmal überprüft werden, da bei den ersten Begehungen ein Teil des Plangebiets als Baustelleneinrichtungsfläche genutzt wurde und sich durch deren Entfall die örtliche Situation geändert hat. Die Ergebnisse und ggf. resultierende artenschutzrechtliche Maßnahmen werden zur Offenlage ergänzt.

4. Ausgleichskonzept

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann im Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB verzichtet werden. Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Natura 2000-Gebiete, Überschwemmungsgebiete (HQ 100) und Störfallbetriebe sind aufgrund ihrer Entfernung von der Planung nicht betroffen.

Im Plangebiet wurden Begehungen zur Einschätzung artenschutzrechtlicher Betroffenheiten durchgeführt. Vor dem Hintergrund des Fachbeitrags Artenschutz kann davon ausgegangen werden, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände dauerhaft der Realisierung der Planung entgegenstehen. Mit nach europäischem Recht geschützten Vogelarten ist nicht zu rechnen. Die Ergebnisse und ggf. resultierende artenschutzrechtliche Maßnahmen werden zur Offenlage ergänzt.

Die erwarteten Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden und Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt werden insgesamt als vertretbar erachtet, denn es handelt sich um eine brachliegende Fläche im Innenbereich mit geringer grüngestalterischer Qualität. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder sind zulässig. Die Planung entspricht zudem dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und trägt der Innenentwicklung Rechnung. Durch den Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Minimierung der Auswirkungen auf die Schutzgüter, z.B. Artenschutz oder Bodenschutz getroffen. Die Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sind vor diesem Hintergrund vertretbar. Betroffene Denkmalschutzbelange sind nicht bekannt. Erhebliche Emissionen, Abfälle oder Abwässer, die weiterer umweltbezogener Regelungen bedürften, sind durch das Plangebiet und der Nutzung nicht zu erwarten. Einer sparsamen und effizienten Nutzung von Energie, die auch den Erfordernissen des Klimaschutzes dient, steht die Planung nicht entgegen.

Entgegenstehende Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen oder von Rechtsverordnungen zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sowie sonstige Belange des Umweltschutzes oder ihre Wechselwirkungen, die das öffentliche Interesse an der Planung überwiegen oder der Planung nach § 13a BauGB sogar entgegenstehen, bestehen nicht oder sind nicht ersichtlich.

Eine weitere Kompensation / Minimierung der erwarteten Auswirkungen wird, aufgrund der innerstädtischen Lage und da bereits Baurecht bestand, nicht als erforderlich erachtet. Der Förderung des Ziels der innerörtlichen Nachverdichtung und der Schaffung von Wohnraum wird Vorrang eingeräumt.

5. Schall

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird in einer schalltechnischen Beurteilung untersucht, inwiefern die Geräuscheinwirkungen des Verkehrslärms (Straße und Schiene) mit der Bebauung verträglich sind. Zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden schalltechnische Festsetzungen im Bebauungsplan festgesetzt.

G. Auswirkungen + Folgen der Planung

1. Kosten

Aufgrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entstehen keine unmittelbaren, externen Kosten für die Stadt Pforzheim.

2. Flächenbilanz

Die Planung dient der Umsetzung eines Wohngebäudes auf einem Grundstück auf insgesamt 2.655m² Grundstücksfläche. Die zulässige GRZ von 0,4 des bisherigen Mischgebiets bleibt unverändert, wobei in der Planung eine höhere Überschreitung durch Wege und Stellplatzflächen von bis zu 0,70 zulässig ist. Im Gegenzug wird im großem Umfang Dachbegrünung bzw. Tiefgaragendachbegrünung, wasserdurchlässige Belege von Zufahrten und Stellplatzflächen gefordert, was für die Abflussverzögerung von Vorteil ist.

H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Ergänzung zur Offenlage

Pforzheim, den 24.08.2022