

STADT
PFORZHEIM

Amt für
Stadtplanung,
Liegenschaften
und Vermessung

Bebauungsplan

„Philippstraße“
Teilgebiet „Nordstadt-West“

- Begründung -



**Bebauungsplan Ausschnitt „Philippstraße“
Teilgebiet „Nordstadt-West“
mit örtlichen Bauvorschriften**

**Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB**

Inhalt

Teil I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	4
A.	Geltungsbereich.....	4
B.	Erfordernis der Planaufstellung	5
C.	Verfahrensablauf.....	6
D.	Einordnung in übergeordnete Planung.....	6
E.	Bestehende Rechtsverhältnisse.....	6
	1. Bauleitplanung	6
	2. Baugenehmigung.....	7
F.	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.....	7
	1. Erschließungssituation	7
	2. Grundbesitzverhältnisse	7
	3. Vorhandene Nutzungen und Gebäude.....	7
	4. Topographie	8
	5. Lärmeinwirkungen	8
	6. Kampfmittel	9
G.	Festsetzungen des Bebauungsplans	9
	1. Städtebauliches Konzept	9
	2. Nutzungskonzept.....	10
	2.1. Art der baulichen Nutzung.....	10
	2.2. Maß der baulichen Nutzung.....	10
	2.3. Bauweise	10
	3. Erschließung.....	10
	3.1. Fahrerschließung.....	10
	3.2. Ruhender Verkehr.....	11
	3.3. Öffentlicher Personennahverkehr	11
	3.4. Fußwege.....	11

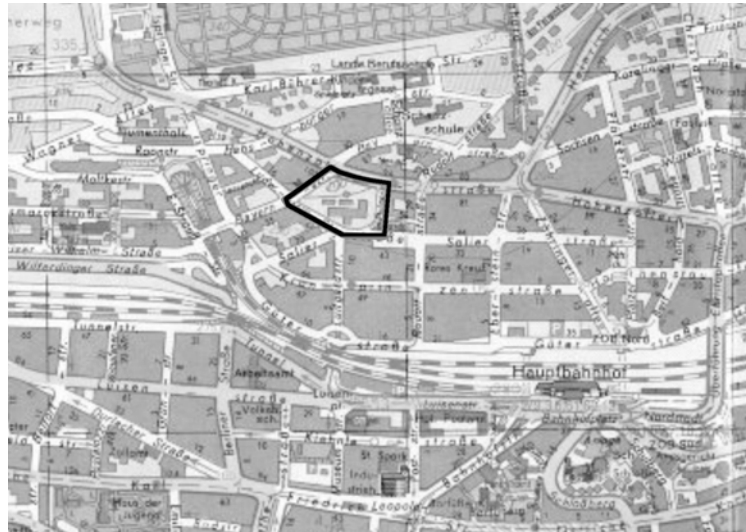
4.	Grünflächen	11
5.	Pflanzgebote, Pflanzbindungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
6.	Ver- und Entsorgung	12
7.	Schutzmaßnahmen gegen Lärmimmissionen.....	12
8.	Umweltbelange, Natur und Landschaft.....	13
9.	Flächenbilanz	15
H.	Örtliche Bauvorschriften nach LBO	15
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	15
2.	Werbeanlagen.....	15
3.	Einfriedigungen.....	15
4.	Mülltonnenstandplätze	15
5.	Abstandsflächen	15
I.	Folgeverfahren.....	16
J.	Kosten.....	16
Teil II.	Zusammenfassende Erklärung	17
1.	Ziele der Bebauungsplanaufstellung	17
2.	Verfahrensablauf.....	17
3.	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	17
4.	Berücksichtigung der Beteiligung und Abwägung.....	18

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

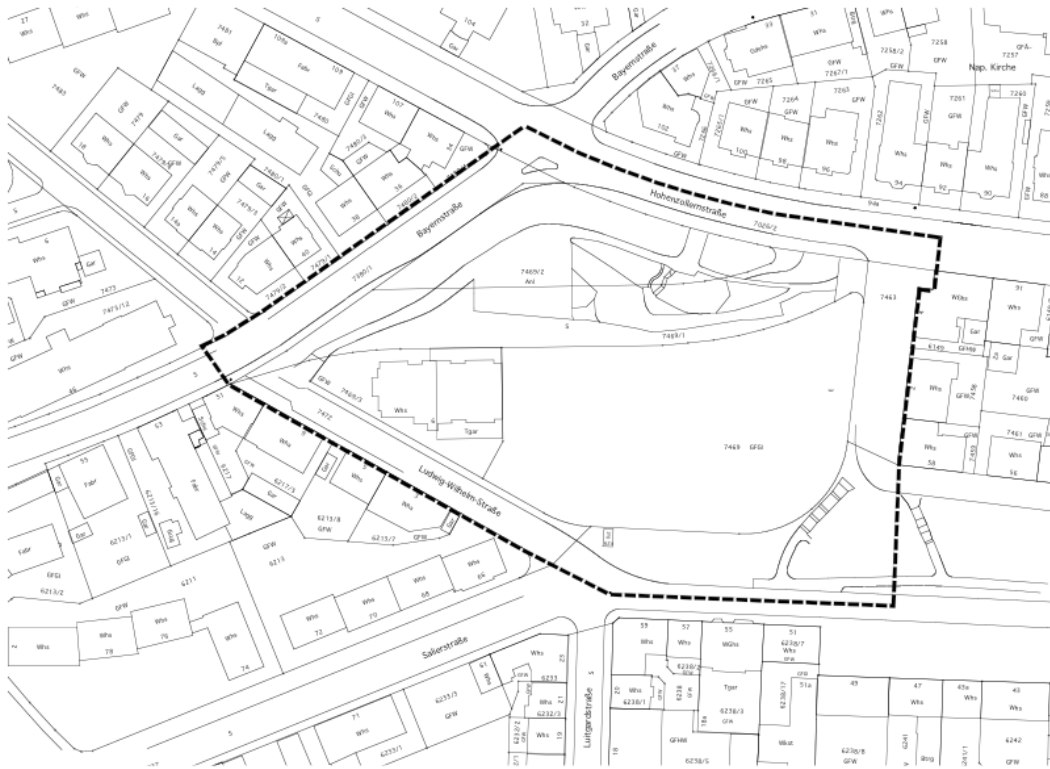
A. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich des Stadtteils Nordstadt.

Der Bereich wird begrenzt im Norden von der Hohenzollernstraße, im Westen von der Bayernstraße, im Süden von der Ludwig-Wilhelm-Straße und der Salierstraße und im Osten von der Philippstraße und dem Konradplatz.



Er überplant einen Teil der rechtskräftigen Bebauungspläne 323 „Nordstadt-West“ vom 31.03.1954 und 518 „Ergänzungsplan der Bebauungspläne für das Teilgebiet Nordstadt-West“ vom 07.06.1977. Auf den beigegefügt Planausschnitt wird verwiesen.



B. Erfordernis der Planaufstellung

Die Arbeitsgemeinschaft Pforzheimer Wohnungsbaunternehmen beabsichtigt im Plangebiet ein Wohnbauprojekt mit ca. 50 Wohneinheiten in einem großen Spektrum an innenstadtnahem Wohnungsangebot zu errichten.

Die seither geltenden Bebauungspläne setzen für das Baugebiet geschlossene Bauweise und damit verbunden Baulinien fest.

Darüber hinaus ist quer durch das Plangebiet eine bisher nicht realisierte Straße festgesetzt, auf die durch die zwischenzeitlich geänderte Verkehrsentwicklung verzichtet werden kann.

Die angestrebte bauliche Entwicklung mit Wohnungen lässt sich in dem gegebenen planungsrechtlichen Rahmen nicht realisieren. Zu ihrer rechtlichen Sicherung muss deshalb das Planungsrecht geändert werden, so dass die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich wird.

Durch die vorgesehene Neubebauung werden innerstädtische Baugrundstücke einer neuen tragfähigen Nutzung zugeführt. Für die in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandenen öffentlichen Spielflächen erfolgt durch den Bebauungsplan die planungsrechtliche Sicherung.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Bestand und damit der Innenentwicklung. Die festgesetzte Grundfläche liegt bei weniger als 20.000 m². Negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten sind nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan wird deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt.

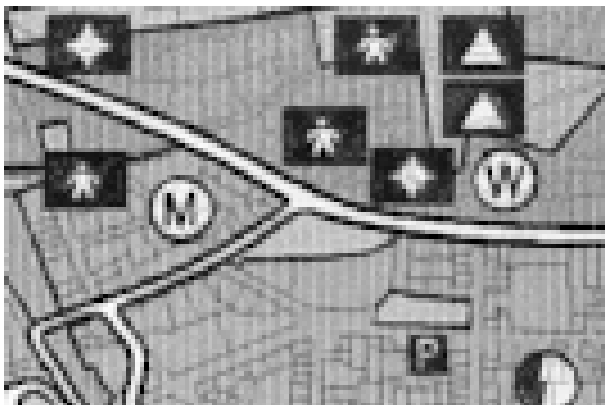
Zur Durchführung des Bebauungsplans wird zwischen der Stadt Pforzheim und dem Eigentümer des für eine neue Wohnbebauung vorgesehenen Grundstücks, der Arbeitsgemeinschaft Pforzheimer Wohnungsunternehmen, ein städtebaulicher Vertrag vereinbart.

C. Verfahrensablauf

19.09.2007	Aufstellungsbeschluss Planungs- und Umweltausschuss, Beilage O 1264.
09.10.2007	Aufstellungsbeschluss Gemeinderat, Beilage O 1264.
28.01.-	
08.02.2008	Frühzeitige Beteiligungsmöglichkeiten gem. § 13 a (3) BauGB
21.02.2008	mündliche Berichterstattung im Planungs- und Umweltausschuss über den Stand des Verfahrens und die weiteren Planungen
16.07.2008	Planungs- und Umweltausschuss: Empfiehlt Offenlagebeschluss (Beilage O 1734)
22.07.2008	Gemeinderat: Offenlagebeschluss (Beilage O 1734)
15.09.-	
17.10.2008	Öffentliche Auslage gemäß § 3 (2) BauGB

D. Einordnung in übergeordnete Planung

Der Flächennutzungsplan stellt das Gelände als Gemischte Baufläche und Grünfläche dar. Die Darstellung Gemischte Baufläche ist für den Großteil der Bauflächen in Wohnbaufläche zu berichtigen und die Abgrenzungen zwischen Bauflächen und Grünflächen sind gemäß Festsetzung im Bebauungsplan anzupassen.



Ausschnitt Flächennutzungsplan

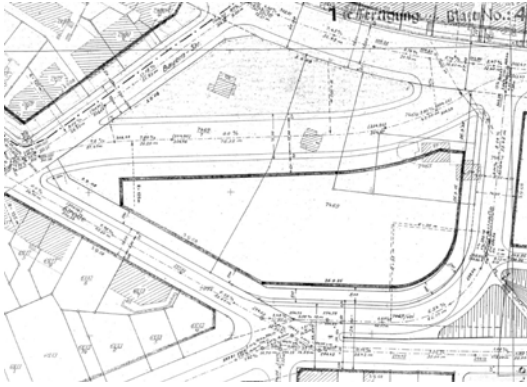
E. Bestehende Rechtsverhältnisse

1. Bauleitplanung

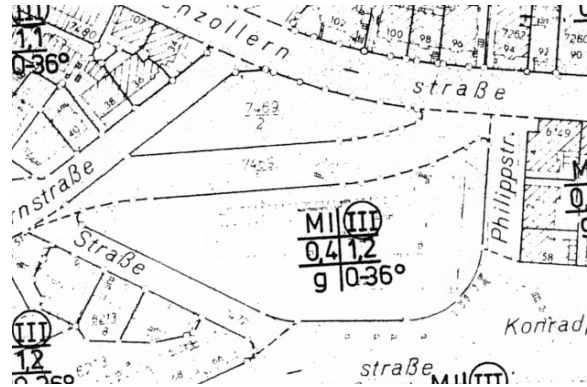
Der Bebauungsplan überplant Teilflächen der Bebauungspläne 323 „Nordstadt-West“ vom 31.03.1954 sowie 518 „Ergänzungsplan der Bebauungspläne für das Teilgebiet Nordstadt-West“ vom 07.06.1977.

2. Baugenehmigung

Für die geplante Wohnbebauung wurde von der Arbeitsgemeinschaft Pforzheimer Wohnungsunternehmen ein Baugesuch eingereicht und auf Grundlage des § 33 BauGB genehmigt



Bebauungsplan 232 „Nordstadt-West“



Ergänzungsplan

F. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

1. Erschließungssituation

Die äußere Erschließung und die Verknüpfung mit dem weiteren Verkehrsnetz sind über die das Plangebiet umgebenden Verkehrsstraßen Hohenzollernstraße, Bayernstraße, Ludwig-Wilhelm-Straße, Salierstraße und Philippstraße gegeben.

Fußwegverbindungen innerhalb des Plangebiets bestehen im Osten von der Philippstraße über den Konradplatz zur Salierstraße und von der Südwest-Ecke Bayernstraße zur Nordost-Ecke Hohenzollernstraße über den sich in diesem Bereich befindenden Kinderspielplatz.

2. Grundbesitzverhältnisse

Die im Plangebiet liegenden öffentlichen Grünflächen im nördlichen Teilbereich und die öffentlichen Grün- und Parkierungsflächen im Südosten sind im Eigentum der Stadt. Das für eine Überbauung mit Wohnungen vorgesehene Flurstück 7469 befindet sich im Eigentum der Arbeitsgemeinschaft Pforzheimer Wohnungsunternehmen, die beabsichtigt zur Arrondierung der Bebauung städtische Teilflächen im Norden beim Spielplatz und im Südosten beim Konradplatz hinzu zu erwerben, dafür aber einen Teil der in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücke an die Stadt abzugeben, so dass ein flächengleicher Grundstücksaustausch erreicht wird.

3. Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet ist in seinen Randbereichen vollständig von den öffentlichen Verkehrsflächen der Hohenzollernstraße, Bayernstraße, Ludwig-Wilhelm-Straße, Salierstraße, Philippstraße und Konradplatz eingfasst.

Der einzige bauliche Bestand innerhalb des Plangebiets ist das Gebäude Ludwig-Wilhelm-Straße 6. Es handelt sich um ein Mehrfamilienhaus in 3-geschossiger Bauweise mit Satteldach mit zur Ludwig-Wilhelm-Straße vorgelagerten Stellplätzen und Garagenanlage teilweise unter dem Haus.

Im nördlichen Gebietsteil im Bereich der Flurstücke 7469/1 und 7469/2 befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz und Ballspielfeld, die intensiv eingegrünt und mit Bäumen überstanden ist.

Im südöstlichen Gebietsteil bei der Salierstraße und beim Konradplatz besteht eine öffentliche Parkierungsanlage sowie eine weitere öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz, die ebenso intensiv mit Bäumen und Sträuchern bewachsen ist und sich außerhalb des Plangebiets weiter in östliche Richtung fortsetzt.

Sowohl die Spielfläche unterhalb der Hohenzollernstraße als auch die Spielfläche beim Konradplatz sind Bestandteil des Spielplatzentwicklungsplans 2001 der Stadt Pforzheim. Zwischen beiden Flächen besteht ein funktionaler Zusammenhang, wobei die Spielflächen bei der Hohenzollernstraße eher für Jugendliche und ältere Kinder und der Spielplatz beim Konradplatz in erster Linie für Kleinkinder gedacht sind.

Auf dem Areal des Flst. 7469 befanden sich ehemals die Baulichkeiten einer Schmuckfabrik, die vor einigen Jahren abgerissen wurden. Die Flächen liegen derzeit brach und bestehen aus Schotterflächen mit spontanem Aufwuchs von Pioniergehölzen und Ruderalvegetation.

Die Umgebung des Plangebiets besteht überwiegend aus Wohnnutzung und ergänzender gewerblicher Nutzung in der für die Pforzheimer Nordstadt charakteristischen Quartiersüberbauung in kompakter 3 - 5 geschossiger Bauweise.

4. Topographie

Das Gelände im Plangebiet steigt von Süden nach Norden um bis zu ca. 10 m an. Sowohl in der Bayernstraße, Ludwig-Wilhelm-Straße und Philippstraße sind in nördlicher Richtung deutliche Steigungen zu überwinden.

Südlich des Knotenpunkts Bayernstraße/Hohenzollernstraße ist Richtung Kinderspielplatz und Ballspielanlage eine ausgeprägte Böschung im Bestand vorhanden.

5. Lärmeinwirkungen

Das Plangebiet ist durch das Verkehrsaufkommen in den umgebenden Straßen durch Verkehrslärm belastet, dies gilt insbesondere für die Hohenzollernstraße mit ca. 19.500 Kfz/24 h und die Bayernstraße mit ca. 12.000 Kfz/24 h. Weitere Lärmeinwirkungen bestehen durch die im Plangebiet vorhandenen Kinderspielplätze und die Ballspielanlage.

Von diesen Flächen sind nutzungstypische Lärmbelastungen zu erwarten. Im Bebauungsplan sind Lärmschutzfestsetzungen aufgenommen, um potentielle Konflikte mit der heranrückenden Wohnbebauung zu vermeiden.

6. Kampfmittel

Es liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern vor. Im weiteren Verfahren werden weitere Auskünfte über das Regierungspräsidium Stuttgart - Kampfmittelbeseitigungsdienst - eingeholt.

G. Festsetzungen des Bebauungsplans

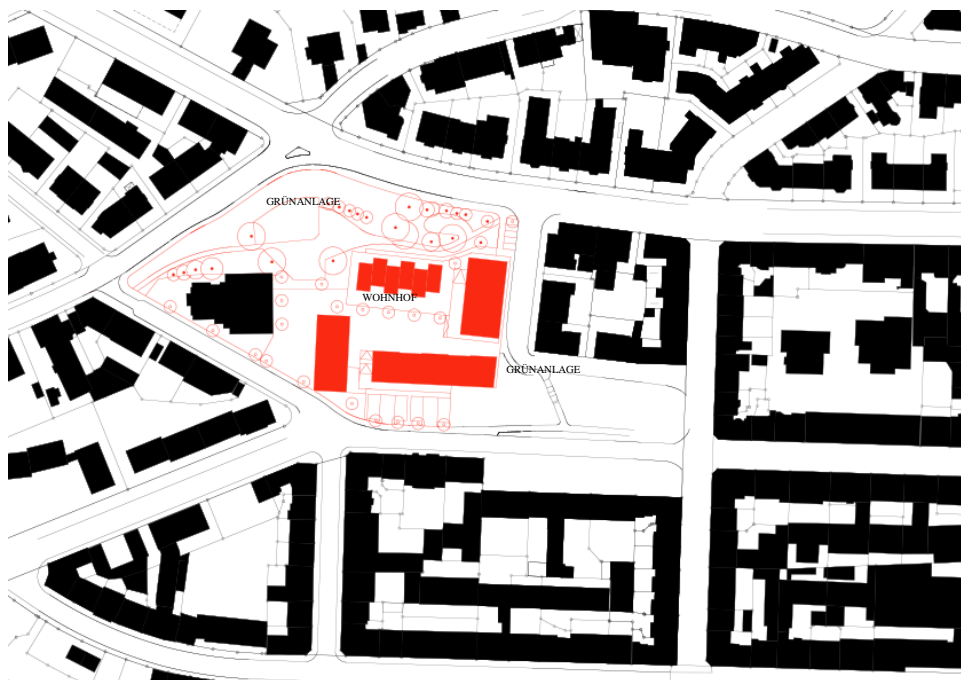
1. Städtebauliches Konzept

Im Rahmen einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft Pforzheimer Wohnungsunternehmen wurden im Jahr 2006/2007 alternative Bebauungsvorschläge zu einer neuen Wohnbebauung in einem mehrstufigen Planungsverfahren durch insgesamt 6 Architektengruppen erarbeitet.

In der abschließenden Beurteilung wurde durch die Bauherren festgelegt, dass das Entwurfskonzept des Architekturbüros Peter W. Schmidt, Pforzheim, den weiteren Planungen zugrunde gelegt werden soll.

Im Zuge der weiteren Bearbeitung wurde dieses Baukonzept mit der Stadt abgestimmt und bildet in einer weiterentwickelten Fassung die Grundlage der Bebauungsplanung.

Außerdem wurden die angrenzenden Grün- und Verkehrsflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Dadurch soll die Verknüpfung mit dem bestehenden Quartier aufgezeigt werden. Die Erhaltung der bestehenden Grün- und Spielflächen soll über deren Festsetzung im Bebauungsplan langfristig gesichert werden.



Entwurfskonzept Architekten Schmidt 1/2008

2. Nutzungskonzept

2.1. *Art der baulichen Nutzung*

Der innerhalb des Plangebiets neu zu überbauende Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, die Bestandsnutzung auf dem Grundstück Ludwig-Wilhelm-Straße 6 verbleibt mit der im seitherigen Bebauungsplan festgesetzten Nutzung als Mischgebiet. Die gemäß Baunutzungsverordnung im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen und im Mischgebiet allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie die im Mischgebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen nicht in die Eigenart der im Plangebiet erwünschten qualitätsvollen Wohnnutzung passen.

2.2. *Maß der baulichen Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhen definiert.

Um die Unterbringung der auf den Baugrundstücken nachzuweisenden PKW-Stellplätze in den in das Gelände eingefügten Garagenanlagen sicherzustellen, wird die Zulässigkeit einer maximalen GRZ 0,8 bei Einrechnung der Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO ermöglicht.

Die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zu den Gebäudehöhen orientieren sich an der Umgebungsbebauung. Die differenzierte Festsetzung zwischen maximal zulässigen 3 bis 5 Vollgeschossen berücksichtigt die wünschenswerte bauliche Ausbildung der einzelnen Bauquartiere im Verhältnis zur gegebenen Topographie, sie soll die Realisierung eines baulich abwechslungsreichen und interessanten Stadtquartiers ermöglichen.

2.3. *Bauweise*

Der Bebauungsplan setzt eine geschlossene Bauweise innerhalb der festgesetzten Baufelder fest. Hierdurch soll die Realisierung geschlossener Gebäudefronten zur klaren Definition der Quartiersränder in Anlehnung an die Charakteristik der Umgebungsbebauung sichergestellt werden.

Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen werden überwiegend über Baugrenzen und in den Fällen mit besonderer städtebaulicher Wichtigkeit über Baulinien vorgenommen.

3. Erschließung

3.1. *Fahrerschließung*

Die verkehrliche Anbindung erfolgt sowohl für das Grundstück Ludwig-Wilhelm-Straße 6 als auch für die geplante Neubebauung auf den Flurstücken 7469 und 7469/1 über die bestehenden Verkehrsflächen der Ludwig-Wilhelm-Straße.

3.2. *Ruhender Verkehr*

Die baurechtlich erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den Baugrundstücken unterzubringen. Die Parkierungsstreifen entlang der umgebenden Straßen sowie die Parkierungsanlage an der Salierstraße dienen ergänzend dem Besucherverkehr.

3.3. *Öffentlicher Personennahverkehr*

Die städtischen Buslinien verkehren in der Hohenzollernstraße, so dass eine sehr gute Anbindung für den öffentlichen Personennahverkehr vorhanden ist.

3.4. *Fußwege*

Die entlang der Straßen vorhandenen Gehwege werden als Bestand in den Bebauungsplan übernommen. Dies gilt ebenso für den bestehenden Fußweg entlang des Kinderspielplatzes und der Ballspielanlage zwischen Bayernstraße und Hohenzollernstraße/Einmündung Philippstraße, dessen Lage dem Bauvorhaben auf den Flurstücken 7469 und 7469/1 angepasst, aber grundsätzlich gemäß Bestand beibehalten wird.

Die im Westteil des Konradplatzes vorhandene Fußwegstaffel zwischen Philippstraße und Salierstraße kann zugunsten der neu formulierten städtebaulich wünschenswerten Raumkante entlang der Philippstraße aufgegeben werden, da in unmittelbarem östlichen Anschluss eine weitere Fußwegstaffel im Bestand vorhanden ist und die Fußgängerverbindung zwischen den genannten Straßen somit gesichert bleibt.

4. Grünflächen

Die bestehenden öffentlichen Grünflächen Bayernstraße, Hohenzollernstraße und beim Konradplatz werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung als öffentliche Grünflächen mit Kinderspielplätzen planungsrechtlich gesichert. Die bestehenden Freizeitanlagen sind für den Stadtteil unverzichtbar, sie sind zu erhalten und ihr Betrieb ist sicherzustellen. Durch die geplante Neubebauung innerhalb des Plangebiets werden die öffentlichen Grünflächen in ihrer Lage korrigiert - zugunsten einer klaren städtebaulichen Ausformung des zukünftigen Wohnquartiers. Diese Veränderung ist bezüglich der Funktionsfähigkeit der Spielplatzanlagen verträglich. Es erfolgt ein flächengleicher Grundstückstausch von ca. 270 m², der Flächenumfang der Grünflächen bleibt somit insgesamt vollständig erhalten.

Innerhalb der Grünfläche Bayernstraße/Hohenzollernstraße wird das seither bestehende Angebot an Spielplatzflächen und Geräten sowie das bestehende Ballspielfeld in Teilbereichen neu organisiert, sie bleiben aber in Umfang und Qualität vollständig bestehen. Durch die geplante Neuanlage des Wegesystems entsteht für diese Grünfläche eine verbesserte Durchgängigkeit und Orientierung mit einem neu angelegten Spielbereich mit Blick auf die südlich gelegene Innenstadt.

Der Eingriff in die Grünfläche Konradplatz in nordwestlicher Randlage führt zu keiner Beeinträchtigung der Spielplatzflächen und ihrer Nutzung. Die für die Bewirtschaftung der Fläche notwendige Zufahrt und der Zugang von der Salierstraße aus bleiben erhalten.

5. Pflanzgebote, Pflanzbindungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Gehölze in den öffentlichen Grünflächen des Plangebiets sind weitestgehend zu erhalten. Abgänge sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Dies dient der Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Durch die auf den Baugrundstücken anzupflanzenden Bäume und Sträucher werden Vegetationsstrukturen geschaffen, die eine klimaaktive Wirkung besitzen, als Biotope fungieren und das Wohnumfeld gestalten. Somit tragen sie zur Kompensation von negativen Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild durch die Neubebauung bei.

Für Stellplätze und Wege ist eine Befestigung mit wasserdurchlässigen Materialien festgesetzt. Das anfallende Niederschlagswasser kann so versickern.

Für Tiefgaragen ist eine Erdüberdeckung mit Bepflanzung festgesetzt. Dadurch können die durch Tiefgaragen unterbauten und versiegelten Bereiche teilweise Bodenfunktionen (insbesondere Rückhalt von Niederschlagswasser) erfüllen und als Standort für neu zu pflanzende Gehölze dienen.

Für Flachdächer ist eine extensive Begrünung festgesetzt. Dies dient der Rückhaltung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen werden kompensiert. Gleichzeitig wirken sich begrünte Dachflächen positiv auf das Lokalklima aus.

6. Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung für das Plangebiet ist über das bestehende Leitungsnetz gegeben. Die bei der Ludwig-Wilhelm-Straße gelegene Umformerstation wird innerhalb des Plangebiets in eine hierfür festgesetzte Versorgungsfläche verlegt. Der ebenfalls an der Ludwig-Wilhelm-Straße sich befindende Container für Glas wird innerhalb des Bereichs am Konradplatz/Salierstraße an einen noch festzulegenden Standort verlegt, da der bestehende Standort den Zugang zur geplanten Wohnanlage erheblich beeinträchtigen würde.

7. Schutzmaßnahmen gegen Lärmimmissionen

Das Plangebiet ist bedingt durch das Verkehrsaufkommen insbesondere in der Hohenzollernstraße und der Bayernstraße Lärmbelastungen ausgesetzt.

Darüber hinaus führen die Spielplatznutzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen zu Lärmbelastungen für die angrenzenden Wohnnutzungen.

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - werden in Teilen des Plangebiets überschritten. Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm sind vorzusehen.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu führen, dass die baulichen Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - genügen.

Ergänzend werden im Bebauungsplan eine angepasste Gestaltung und Orientierung der Grundrisse sowie aktive Schutzmaßnahmen (Einfriedungen und Lärmschutzwall) zur Abschirmung der Wohnbebauung gegenüber den Spielplatzanlagen festgesetzt.

8. Umweltbelange, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da er der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Bestand dient. Ausgehend von § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten hier Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist deshalb nicht erforderlich. Die Auswirkungen auf die Umwelt werden dennoch nachfolgend dargestellt.

Das Plangebiet umfasst Straßenflächen und öffentliche Grünflächen, die überwiegend als Spielplatz genutzt werden, ein bebautes Grundstück sowie ein ehemals bebautes und jetzt - nach Gebäudeabriss - brach liegendes Grundstück.

Das bestehende Planungsrecht (Bebauungsplan 323 „Nordstadt-West“ und Ergänzungsplan) sieht für den nördlichen Teil des Plangebiets eine Straßenfläche und für den südlichen Teil ein Mischgebiet mit anschließender Straßenverbindung zwischen Salierstraße und Philippstraße vor. Bei Realisierung dieses Planrechts würde die Spielplatzfläche Bayernstraße weitestgehend und die Spielplatzfläche Konradstraße teilweise durch Verkehrsflächen in Anspruch genommen, die Qualität der heutigen Spielplatznutzung wäre erheblich beeinträchtigt. Durch die Neuplanung wird eine wesentliche Korrektur des Planrechts vorgenommen, indem die geplante Straßenfläche entfällt und die für den Stadtteil wichtigen Spielplatzanlagen erhalten und planungsrechtlich gesichert werden.

Die Flächen des Plangebiets sind teilweise versiegelt oder überbaut. Die Böden der unversiegelten Bereiche waren in der Vergangenheit versiegelt bzw. überbaut oder sind anderweitig anthropogen überformt. Da größtenteils ehemals versiegelte und keine naturnahen Böden durch die Neubebauung in Anspruch genommen werden, sind beim Schutzgut Boden keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Auf den versiegelten und anthropogen überformten Bestandsflächen ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nur eingeschränkt möglich. Aufgrund dieser Vorbelastung ergeben sich im Zuge der Neubebauung durch die - im Vergleich zur ehemaligen Bebauung - geringere Neuversiegelung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Die Gehölzbestände der bestehenden Grünflächen besitzen eine klimatische Ausgleichsfunktion innerhalb des Siedlungskörpers der Nordstadt. Durch die Neubebauung werden diese Grünflächen zwar randlich in Anspruch genommen, es wird jedoch ein flächengleicher Grundstückstausch zwischen Baufläche und öffentlicher Grünfläche vorgesehen, ein Eingriff findet somit nur in geringem Umfang statt. Resultierend hieraus ist festzustellen, dass hinsichtlich des Schutzguts Klima und Luft keine erheblichen Beeinträchtigungen gegeben sind.

Als wichtige Biotopstrukturen im Plangebiet, sind die Gehölzbestände im Bereich der öffentlichen Grünflächen zu nennen. Die Inanspruchnahme von Randbereichen dieser Flächen ist zwar als Eingriff zu bewerten, er findet jedoch nur in geringem Umfang statt:

- Entfernen von 3 Bestandsbäumen innerhalb des Spielplatzes Bayernstraße (darunter eine größere Schwarzkiefer) im Bereich der Neubebauung sowie 2 weitere Bäume im Bereich der neu anzulegenden Spielplatzanlage. Als Ersatz für diese wegfallenden Bäume wird teils auf öffentlicher Grünfläche teils auf unmittelbar angrenzenden Flächen des Neubaugrundstücks ausreichender Ersatz durch neue Baumpflanzungen geschaffen.
- Entfernen von Grünbewuchs und einigen weiteren Altbäumen innerhalb des Spielplatzes Konradplatz im nordwestlichen Randbereich der bestehenden Anlage. Ersatzpflanzungen hierfür werden vorgesehen.

Auf dem brachliegenden Neubaugrundstück liegt gegenwärtig eine Schotterfläche aus Abbruchmaterial vor, die teilweise mit Ruderalvegetation und aufkommenden Pioniergehölzen bewachsen ist. Diese besitzen nur eine geringe Wertigkeit. Insgesamt sind durch die Neubebauung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten.

Das Stadtbild wird gegenwärtig durch die Fläche des brachliegenden Grundstücks beeinträchtigt. Gleichzeitig bilden die Gehölzbestände der öffentlichen Grünflächen ein Stadtbild prägendes Element. Der Grün- und Gehölzbestand wird überwiegend erhalten und durch die Festsetzung einer Pflanzbindung planungsrechtlich gesichert. Die Neubebauung der Brachfläche hat eine positive Wirkung auf das Stadtbild, so dass insgesamt von einer Aufwertung für das Stadtbild auszugehen ist.

Durch die planungsrechtliche Sicherung der Spielplätze Bayernstraße und Konradplatz bleiben für die Bewohner der Nordstadt wichtige Erholungsnutzungen erhalten. Die geringfügigen Korrekturen der Spielplatznutzungen führen zu keinen wesentlichen Nachteilen, für das Schutzgut Mensch entstehen durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen. Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan wird ein möglichst konfliktfreies Nebeneinander von Wohn- und Freizeitnutzungen ermöglicht.

Als nächstgelegenes Natura 2000-Gebiet (Vogelschutzgebiete, bestehende FFH-Gebiete, d.h. im Jahr 2001 gemeldete Gebiete, und potenzielle FFH-Gebiete, d.h. Gebietsvorschläge von 2005) ist eine Teilfläche des FFH-Gebiets Nr. 7118-341 „Würm-Nagold-Pforte“ zu nennen. Es handelt sich dabei um den Abschnitt der Nagold vor der Mündung in die Enz. Dieser befindet sich in einer Entfernung von ungefähr einem Kilometer zum Plangebiet. Angesichts dieser Entfernung, der im Plangebiet vorgesehenen Nutzung und der Tatsache, dass sich zwischen dem Plangebiet und der genannten Teilfläche bereits Siedlungsflächen befinden, lassen sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke feststellen.

Insgesamt sind durch die Neubebauung nur in geringem Umfang Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Weiterhin sind grünordnerische Maßnahmen (Pflanzgebot für Einzelbäume, flächenhafte Pflanzbindung für die öffentliche Grünfläche, extensive Dachbegrünung) festgesetzt, die sich positiv auf die betrachteten Schutzgüter auswirken. Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse über das Vorkommen von nach § 42 BNatSchG besonders oder streng geschützten Tierarten vor.

9. Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche in m²	Fläche in %
Wohngebiet	4.603	28,8
Mischgebiet	1.131	7,1
Verkehrsfläche	5.672	35,5
Öffentliche Grünfläche	4.563	28,6
Gesamtfläche	15.969	100,0

H. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Auf der Grundlage des § 74 Landesbauordnung werden im Sinne der Ortsgestaltung Regelungen zur Dachform und Dachgestaltung sowie zur Gestaltung der unbebauten Flächen getroffen. Diese Festsetzungen sind aus baugestalterischen Gründen im Sinne des gewünschten äußeren Erscheinungsbildes des Plangebiets auch im Verhältnis zu seiner städtebaulichen und gestalterischen Einfügung in die Nachbarschaft erforderlich.

2. Werbeanlagen

Damit Werbeanlagen nicht zu dominierend wirken, sind aus stadtgestalterischen Gründen Einschränkungen getroffen worden.

3. Einfriedigungen

Bezüglich der Ausbildung der Einfriedigungen gegenüber öffentlicher Flächen werden Regelungen getroffen, da ihre qualitätsvolle Gestaltung für das Bild des öffentlichen Raumes von großer Wichtigkeit ist.

4. Mülltonnenstandplätze

Die festgesetzte Abschirmung der Müllbehälter wirkt sich positiv auf das Erscheinungsbild des geplanten Wohnquartiers aus.

5. Abstandsflächen

Die gemäß Landesbauordnung für Allgemeine Wohngebiete geltenden Tiefen der Abstandsflächen werden aus besonderen städtebaulichen und baugestalterischen Gründen reduziert, damit im Zuge der Neubebauung die bauliche Charakteristik der Umgebungsbebauung mit ihrer klar gefassten Straßenrandbebauung und der Stellung der Gebäude mit ihren eng gehaltenen seitlichen Grenzabständen auch im Gebiet des Bebauungsplans realisiert werden kann.

Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse, insbesondere der Belichtung und Besonnung, liegt nicht vor, darüber hinaus ist für das Plangebiet durch seine unmittelbare Nachbarschaft zu den angrenzenden öffentlichen Grünflächen ein großzügiger Freiflächenanteil gesichert.

I. Folgeverfahren

Zur Realisierung des Bebauungsplans ist die Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach dem BauGB nicht notwendig.

J. Kosten

Die Übernahme der Kosten für die nötigen Erschließungsmaßnahmen und die Maßnahmen zur Umgestaltung der Spielplatzanlagen sowie die erforderlichen Grundstücksregelungen werden zwischen der Stadt Pforzheim und der Arbeitsgemeinschaft Pforzheimer Wohnungsunternehmen vereinbart.

Teil II. Zusammenfassende Erklärung

1. Ziele der Bebauungsaufstellung

Für das Plangebiet wird Planungsrecht für innenstadtnahes Wohnen geschaffen. Durch die vorgesehene Neubebauung werden innerstädtische Baugrundstücke einer neuen tragfähigen Nutzung zugeführt.

Für die im Plangebiet vorhandenen öffentlichen Grün- und Spielflächen erfolgt mit Hilfe des Bebauungsplans die planungsrechtliche Sicherung.

2. Verfahrensablauf

- | | |
|------------|---|
| 19.09.2007 | Aufstellungsbeschluss Planungs- und Umweltausschuss, Beilage O 1264, |
| 09.10.2007 | Aufstellungsbeschluss Gemeinderat, Beilage O 1264, |
| 28.01.- | |
| 08.02.2008 | Frühzeitige Beteiligungsmöglichkeiten gem. § 13 a (3) BauGB |
| 21.02.2008 | mündliche Berichterstattung im Planungs- und Umweltausschuss über
den Stand |
| | des Verfahrens und die weiteren Planungen |
| 16.07.2008 | Planungs- und Umweltausschuss: Empfiehlt Offenlagebeschluss
(Beilage O 1734) |
| 22.07.2008 | Gemeinderat: Offenlagebeschluss (Beilage O 1734) |
| 15.09. - | |
| 17.10.2008 | Öffentliche Auslage gem. § 3 (2) BauGB) |

Der Bebauungsplan wurde nach § 13a (1) BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB wurde nicht durchgeführt.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da er der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Bestand dient. Ausgehend von § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten hier Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist deshalb nicht erforderlich. Die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange wurden im Zuge des Planverfahrens abgehandelt.

Ergebnis dieser Untersuchungen ist, dass durch die Neubebauung nur in geringem Umfang Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Weiterhin sind grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, die sich positiv auf die betrachteten Schutzgüter auswirken. Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse über das Vorkommen von nach § 42 BNatSchG besonders oder streng geschützten Tierarten vor. Natura 2000 - Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Durch die planungsrechtliche Sicherung der Spielplätze Bayernstraße/Hohenzollernstraße und Konradplatz bleiben für die Bewohner der Nordstadt wichtige Erholungsnutzungen erhalten. Die geringfügigen Korrekturen der Spielplatznutzungen führen zu keinen wesentlichen

Nachteilen, für das Schutzgut Mensch entstehen durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen. Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan wird ein möglichst konfliktfreies Nebeneinander von Wohn- und Freizeitnutzungen ermöglicht.

4. Berücksichtigung der Beteiligung und Abwägung

Im Rahmen der Abwägung der zum Bebauungsplan-Entwurf eingegangenen Stellungnahmen war insbesondere die zukünftige Funktionsfähigkeit der vorhandenen Grün- und Spielplatzanlagen und ihr verträgliches Nebeneinander mit der geplanten Wohnnutzung zu behandeln (Stellungnahmen mit Anregungen des Bürgervereins Nordstadt und verschiedener städtischer Ämter). Hierbei wurden Anregungen in die Planung aufgenommen und der Entwurf des Bebauungsplans entsprechend angepaßt:

Die bestehenden öffentlichen Grünflächen Bayernstraße, Hohenzollernstraße und beim Konradplatz werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplätzen planungsrechtlich gesichert. Die bestehenden Freizeitanlagen sind für den Stadtteil unverzichtbar, sie sind zu erhalten und ihr Betrieb ist sicherzustellen. Durch die geplante Neubebauung innerhalb des Plangebiets werden die öffentlichen Grünflächen in ihrer Lage korrigiert - zugunsten einer klaren städtebaulichen Ausformung des zukünftigen Wohnquartiers. Diese Veränderung ist bezüglich der Funktionsfähigkeit der Spielplatzanlagen verträglich. Es erfolgt ein flächengleicher Grundstückstausch von ca. 270 m², der Flächenumfang der Grünflächen bleibt somit insgesamt vollständig erhalten.

Innerhalb der Grünfläche Bayernstraße / Hohenzollernstraße wird das seither bestehende Angebot an Spielplatzflächen und Geräten sowie das bestehende Ballspielfeld in Teilbereichen neu organisiert, sie bleiben aber in Umfang und Qualität vollständig bestehen.

Der Eingriff in die Grünfläche Konradplatz in nordwestlicher Randlage führt zu keiner Beeinträchtigung der Spielplatzflächen und ihrer Nutzung. Die für die Bewirtschaftung der Fläche notwendige Zufahrt und der Zugang von der Salierstraße aus bleiben erhalten.

Der für die Wohnbebauung zu erwartenden Lärmbelastung durch den Kinder- und Ballspielplatz Bayernstraße/Hohenzollernstraße wird durch die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen begegnet.

Insgesamt ist festzustellen, dass auch zukünftig im Bereich der Spielplätze die notwendigen Flächen und Geräte für die Kinder der Nordstadt zur Verfügung stehen und die Spielplatznutzung damit gesichert erhalten bleibt.

Stuttgart, den 10.11.2008
ARP/Baur