

**STADT
PFORZHEIM**

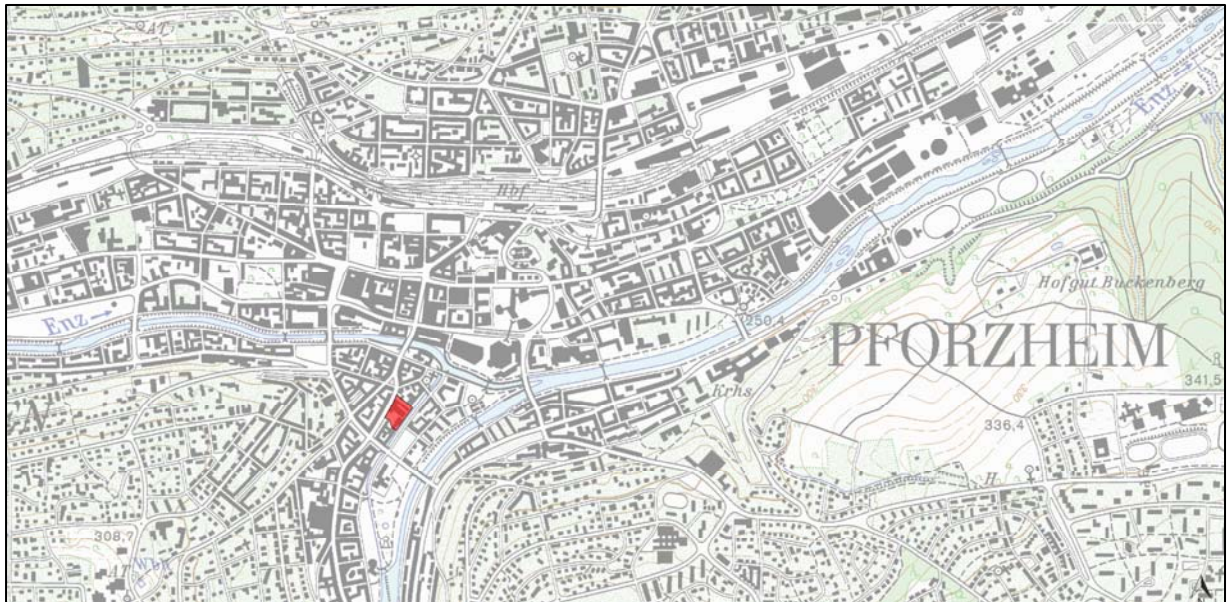
Amt für Stadtplanung,
Liegenschaften und
Vermessung

Bebauungsplan "Ehemaliges Hafner-Areal"

– Begründung –

Aufstellung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung vom 12. Oktober 2016



Gerhardt.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 8310399

mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de

www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Inhalt

A	Geltungsbereich	3
B	Anlass und Ziele der Planaufstellung	3
C	Verfahrensablauf.....	3
D	Übergeordnete Planungen.....	4
	1 Aspekte der Raumordnung und sonstiger Fachplanungen	4
	2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) _ Zentrenkonzept	4
E	Gebietsbeschreibung.....	4
	1 Umgebung und Vorprägung des Plangebiets.....	4
	2 Vorhandene Nutzungen und Bebauung.....	4
	3 Rechtliche Bindungen.....	4
	4 Bodenbefunde / Kulturdenkmal Metzelergraben	4
F	Planungskonzept	5
	1 Nutzung und Bebauung.....	5
	2 Erschließung	5
	3 Klimaschutz, Grün- und Freiraumkonzept.....	5
	4 Ausgleichskonzept.....	6
	5 Geprüfte Alternativen	6
	6 Artenschutz	6
	7 Altlasten	6
G	Auswirkungen und Folgen der Planung.....	8
	1 Kosten.....	8
	2 Flächenbilanz.....	8
H	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans.....	9
	1 Planungsrechtliche Festsetzungen	9
	1.1 Art der baulichen Nutzung	9
	1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
	1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	11
	1.4 Flächen mit Geh- und Fahrrechten.....	11
	1.5 Begründung	11
	2 Örtliche Bauvorschriften nach LBO	11
	2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	11
	2.2 Gestaltung von Werbeanlagen.....	11
	Anlage zur Begründung	12

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

A Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Pforzheimer Innenstadt zwischen der Bleichstraße im Nordwesten und der Werderstraße im Südosten. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5.270 qm mit den Flurstücken Nr. 1214/1, 1214/2, 1214/3, 1214/5, 1212 sowie Teilen der Flurstücke Nr. 1359 (Bleichstraße) und Nr. 561 (Metzelgraben).

B Anlass und Ziele der Planaufstellung

Beim Plangebiet handelt es sich um den ehemaligen Hauptsitz der Firma Hafner, die ihre Produktion an einen anderen Standort verlegt hat. Nach Abbruch der leerstehenden Betriebsgebäude sollen die Grundstücke einer Neubebauung mit gemischter Nutzung zugeführt werden. Hierzu ist von der WLH Projekt- und Grundstücksentwicklung GmbH Ettlingen zusammen mit AGP - Generalplaner Karlsruhe eine Entwurfskonzeption entwickelt worden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, so dass die Aufstellung des Bebauungsplans im Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen kann; ein Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung sind daher nicht erforderlich.

C Verfahrensablauf

Der Planungs- und Unterausschuss der Stadt Pforzheim hat die Aufstellung des Bebauungsplanes am 02.03.2016 in öffentlicher Sitzung beschlossen. Die Konzeption des Vorhabenträgers WHL und Planers AGP ist frühzeitig mit der Stadtverwaltung und im Gestaltungsbeirat (zuletzt im April 2016) abgestimmt worden. Der vorliegende Planungsstand hat die Anregungen des Gestaltungsbeirats berücksichtigt und wurde ausdrücklich zur Realisierung empfohlen. Das Bebauungskonzept ist der Begründung zur Veranschaulichung als Anlage beigefügt und Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans. Zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag mit verbindlicher Wirkung geschlossen, um die Rahmenbedingungen für die Gestaltung des Vorhabens, die in Zusammenarbeit mit dem Gestaltungsbeirat erarbeitet wurden, zu vereinbaren. Damit ist die Realisierung des Vorhabens in der gewünschten, der Lage des Objekts angemessenen Gesamtqualität zu gewährleisten.

Verfahren nach § 13a BauGB

Das Verfahren gem. § 13a BauGB ist für Bebauungspläne anzuwenden, die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Der Geltungsbereich solcher Bebauungspläne darf i.S.d. § 19 (2) BauNVO nur eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzen.

Die Voraussetzungen für das Verfahren gem. § 13a BauGB sind im vorliegenden Fall erfüllt: Die Umstrukturierung eines ehemaligen Gewerbeareals in der Innenstadt ist eine Maßnahme der Innenentwicklung,

- Die festgesetzte Grundfläche liegt deutlich unterhalb der 2 ha-Grenze.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern i.S.d. § 1 (6) Nr. 7b BauGB.
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

D Übergeordnete Planungen

1 Aspekte der Raumordnung und sonstiger Fachplanungen

Im gültigen Regionalplan der Region Nordschwarzwald ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Bestand“ und zusätzlich als „Versorgungskern“ ausgewiesen.

2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) _ Zentrenkonzept

Alle betroffenen Flurstücke sind im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim (rechtswirksam seit Mai 2005) als gemischte Bauflächen (§1 (1) Nr. 2 BauNVO) dargestellt. Das Vorhaben entspricht somit den Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung. Das Plangebiet befindet sich am Rande der im städtischen Zentrenkonzept abgegrenzten „Einkaufsinnenstadt“, jedoch noch innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.

E Gebietsbeschreibung

1 Umgebung und Vorprägung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in zentraler Innenstadtlage südöstlich des Sedanplatzes. Die Bleichstraße ist im betreffenden Abschnitt mit zwei getrennten Fahrspuren und einer dazwischen angeordneten öffentlichen Parkplatzeile ausgebaut. Die Umgebung ist geprägt durch eine 4-5-geschossige Bebauung und gemischte Nutzung. Am südöstlichen Rand des Plangebiets verläuft der sogenannte Metzelergraben parallel zur Werderstraße und zur Parkplatzanlage der Edelsteinausstellung (Goldschmiedeschulplatz). Der Metzelergraben befindet sich im Eigentum der Stadtwerke Pforzheim.

2 Vorhandene Nutzungen und Bebauung

Das Areal ist aufgrund der Überbauung mit den leerstehenden Betriebsgebäuden und durch die versiegelten Hof- und Parkplatzflächen nahezu vollständig versiegelt.

3 Rechtliche Bindungen

Für das Plangebiet und dessen Umgebung gilt der Bebauungsplan (Fluchtlinienplan) Nr. 303 „Sedan-Rennfeld“ vom 26.05.1952. Dieser wird im Bereich des Vorhabens durch den Bebauungsplan „Ehemaliges Hafner-Areal“ ersetzt.

4 Bodenbefunde / Kulturdenkmal Metzelergraben

Der Bebauungsplan liegt im nordwestlichen Ausdehnungsbereich der römischen Siedlung von Pforzheim (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG). Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG – zu rechnen.

Der Metzelergraben (Flurstück 561), Wasserlauf mit Ufermauern, ist als Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG in der Denkmalliste des Stadtkreises Pforzheim enthalten. Für den gesamten Graben gelten somit die Festsetzungen des Denkmalschutzgesetzes.

F Planungskonzept

1 Nutzung und Bebauung

Der Entwurf der AGP - Generalplaner sieht den kompletten Abbruch der vorhandenen Bausubstanz und eine Neubebauung als geschlossenen Blockrand mit fünf Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschossen in Fortführung der angrenzenden Baustruktur vor. Die differenzierte Höhenstaffelung des Gebäudekomplexes und die vorgesehene gemischte Nutzung orientieren sich am umgebenden städtebaulichen Gefüge.

Entlang der Bleichstraße ist eine Hotelnutzung mit ca. 121 Zimmern geplant. Die nördliche Gebäudeseite sieht im Erdgeschoss Ladeneinheiten mit einer Gesamtverkaufsfläche von etwa 600 qm sowie in den darüber liegenden Geschossen ca. 37 Studentenapartments vor. Im Osten, entlang der Werderstraße sind rund 44 zwei- bis fünf-Zimmerwohnungen geplant.

2 Erschließung

Auf der nördlichen Teilfläche wird eine Fuß- und Radwegeverbindung sowie eine Fußwegebrücke zwischen Bleich- und Werderstraße entstehen. Der Gebäudetrakt entlang des Metzelergrabens wird über vier private Fußwegebrücken erschlossen. Der Zugang zum geplanten Hotel ist von der Bleichstraße aus vorgesehen. Für die Bus-Anfahrt werden Flächen zum Ein- und Ausstieg der Fahrgäste nördlich des Neubaus vorgesehen. Die Busse fahren von dort aus weiter zu regulären Bus-Stellplätzen. Auch für Taxis kann in diesem Bereich eine Vorfahrt eingerichtet werden; Taxis können aber auch im künftigen Innenhof / Parkdeck halten, von wo aus Fahrgäste auch das Hotelfoyer erreichen können. Anlieferung und Zufahrt zu Parkdeck und TG erfolgen mit Zufahrt von der Bleichstraße auf dem privaten Grundstück. Auf dem Plangrundstück ist ausreichende Rückstauffläche gewährleistet.

Der Zugang zu den geplanten Ladengeschäften erfolgt über private Grundstücksflächen im Norden des Gebiets, die über ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert werden. Die Anlieferung der Ladengeschäfte soll nach Möglichkeit auf dem Vorhabengrundstück erfolgen.

Die Parkierung erfolgt in einer Tiefgarage und zum Teil innerhalb der eingeschossig überbauten, intensiv zu begrünenden Erdgeschosszone im Innenhof. Die Ein- und Ausfahrtszone beschränkt sich auf einen im Bebauungsplan festgesetzten Abschnitt.

Die Versorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Netze. Das Regenwasser kann direkt in den Metzelergraben eingeleitet werden. Die dazu benötigte wasserrechtliche Erlaubnis ist während des Bebauungsplanverfahrens zu beantragen; für das Bebauungsplanverfahren ist es jedoch ausreichend, wenn die Erlaubnis in Aussicht gestellt wird. Das Schmutzwasser kann in bestehende Einläufe an der Bleichstraße eingeleitet werden.

Das Vorhaben ist aufgrund seiner zentralen Lage bestens an das innerstädtische ÖPNV-Netz angebunden.

3 Klimaschutz, Grün- und Freiraumkonzept

Mit der geplanten Dachbegrünung, die nicht nur auf den Obergeschoss-Dächern, sondern auch auf dem Dach der eingeschossigen Erdgeschoss-Überbauung zu erfolgen hat, werden kleinklimatische Belange berücksichtigt. Die kompakten Kubaturen gewährleisten eine energieeffiziente Bauweise.

4 **Ausgleichskonzept**

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen. Nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten im vorliegenden Fall Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgt daher nicht.

5 **Geprüfte Alternativen**

Bei dem Projekt handelt es sich um die Aktivierung einer leerstehenden innerstädtischen Gewerbeimmobilie. Standort-Alternativen kommen insofern nicht in Betracht.

Bei der Projekt-Entwicklung wurden verschiedene Varianten hinsichtlich der Nutzungsverteilung, der Höhenentwicklung sowie der Baukörper-Ausprägung geprüft. Der letztlich mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Pforzheim abgestimmte Entwurf der AGP - Generalplaner passt sich optimal in das umgebende städtebauliche Gefüge ein. Das Plangebiet ist aufgrund seiner sehr zentralen Lage als Standort für ein Hotel sowie verschiedene Dienstleister gut geeignet. Die entstehenden Wohnungen in unterschiedlichen Ausprägungen bedienen die derzeitige Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Baulich hält der Entwurf an der für das Gebiet charakteristischen Blockrandbebauung fest und fügt sich durch die Kubatur sowie die Höhenentwicklung in das Umfeld ein.

6 **Artenschutz**

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange und der Erfordernis einer vertiefenden Untersuchung ist eine Artenschutzrechtliche Voruntersuchung in Auftrag gegeben worden. Hierfür wurde das Fachbüro „Institut für Botanik und Landschaftskunde“ aus Karlsruhe beauftragt. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Im Planungsgebiet wurden keine besonders oder streng geschützten Arten nachgewiesen. Eine Nutzung der vorhandenen Gebäude als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten durch Vögel oder Fledermäuse kann weitgehend ausgeschlossen werden. Abgesehen von den Jalousienkästen und vergitterten Lüftungsschächten sind keine Lücken oder Öffnungen vorhanden, die Vögeln oder Fledermäusen als Einflug dienen könnten. Vermutlich sind diese jedoch allenfalls als Tagesverstecke für kleine Fledermausarten geeignet. Unter Dachvorsprüngen an der Außenseite der Gebäude fanden sich weder Nester von Schwalben noch sonstige Hinweise auf eine Nutzung als Bruthabitat. Insgesamt werden durch das Vorhaben nach gutachterlicher Beurteilung keine Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz berührt.

7 **Altlasten**

Es liegen folgende Gutachten vor:

- | | | | |
|---|--|------------|------------|
| • | Untergrunderkundung Bleichstraße 11, Flst. Nr. 1212 | Weber-Ing. | 21.03.1996 |
| • | Umweltrisikoprüfung Phase I Grdst. Werderstr 21 | DEKRA | 12.09.2008 |
| • | Abschätzung des umwelttechnischen Investitions- und Inanspruchnahmerisikos ... | Weber-Ing. | 04.12.2012 |

Die Gutachten kommen zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Untergrunderkundung Bleichstraße 11, Flst. Nr. 1212

Zur Beurteilung der Analysenergebnisse wird die „Verwaltungsvorschrift über Orientierungswerte für die Bearbeitung von Altlasten und Schadensfällen“ (Erlass vom 16.09.1993) herangezogen.

Demnach sind die Untersuchungsbefunde wie folgt zu bewerten:

- *Prüfwertüberschreitungen im Eluat/Grundwasser für Kohlenwasserstoffe (KW) (P-W = 50 µg/l = 0,05 mg/l) in der RKS 1.
Im Grundwasser beträgt die Überschreitung, mit einer KW-Konzentration von 0,07 mg/l, 40 %; im Eluat beträgt sie mit 1,9 µg/l das 38-fache des P-W-Wertes. Der Unterschied zwischen beiden Befunden lässt sich durch Schadstoffrückhaltung im Porenraum der ungesättigten Zone bzw. im Grundwasserwechselbereich und durch eine Verdünnung im gesättigten Bereich erklären.*
- *Prüfwertüberschreitung im Eluat/Grundwasser für die aromatischen Kohlenwasserstoffe BTXE (P-W = 10 µg/l) in der RKS 1. Die Überschreitung ist mit einer Konzentration von 12 µg/l als unerheblich einzustufen.*
- *Prüfwertüberschreitungen im Eluat/Grundwasser für Kohlenwasserstoffe in der RKS 6.
Im Eluat wird der P-W-Wert um das 44-fache überschritten, im Grundwasser um das 24-fache. Auch hier ist der Konzentrationsunterschied durch Schadstoffrückhaltung im Boden und Verdünnung im Grundwasser zu erklären.*
- *Irrelevante CKW-Befunde in der RKS 1 (Eluatprobe) und in der RKS 5 (Bodenluftprobe).*

Aus der Überschreitung der P-W-Werte ist grundsätzlich, ein weiterer Handlungsbedarf abzuleiten. Dieser richtet sich nach den Maßgaben der zuständigen Fachbehörde (Amt für Umweltschutz der Stadt Pforzheim), der gemäß Bodenschutzgesetz (BodSchG, § 7) durch den Auftraggeber die festgestellte Untergrundbelastung mitzuteilen ist.

Umweltrisikoaabschätzung Phase I, Grdst. Werderstr 21

Altlastensituation:

Die frühere Nutzung auf dem Gelände ist als altlastenrelevant einzustufen. Das Gelände ist im Altlastenkataster der Stadt Pforzheim als Altstandort gelistet. Seitens der Behörde wird jedoch kein Handlungsbedarf für weitergehende technische Untersuchungen gesehen (Stand 2000).

Am Standort wurde nur in geringem Umfang, aber über lange Zeit, mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen. Maßgeblich sind hier vor allem chlorierte organische Lösemittel, die bei der Entfettung eingesetzt wurden. Wegen der Unterkellerung wird jedoch ein direktes Eindringen von Schadstoffen (Abtropfverluste etc.) in den Untergrund erschwert.

Die Lagerung von umweltrelevanten Stoffen im Keller während der aktiven Produktion wurde von Frau Winkler verneint. Auf vorliegenden historischen Bildern ist die Lagerung von Kleingebinden in der Galvanik zu erkennen. Unfälle sind nicht bekannt.

Die Tropfverluste, die beim Abzapfen von Öl aus den Tanks im Keller beobachtet wurden, sind hinsichtlich möglicher Untergrundverunreinigungen als unbedeutend einzustufen.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Unterlagen, der Begehung des Grundstücks und der Befragung von Frau Winkler ist nach unserer Einschätzung das Risiko von altlastenrelevanten Untergrundverunreinigungen als gering einzustufen. Es ist nicht zu erwarten, dass seitens der Umweltbehörde Auflagen hinsichtlich von Altlastenuntersuchungen und Sanierungsmaßnahmen erlassen werden (geringes Inanspruchnahmerisiko).

Bei Umbaumaßnahmen kann allerdings Aushubmaterial anfallen, das auf Grund möglicher, punktförmiger und oberflächennaher Bodenverunreinigungen zu entsorgungsbedingten Mehrkosten führen kann.

Empfehlungen:

Zur Abschätzung des Umfangs entsorgungsrelevanten Erdaushubs, der bei der Neubebauung des Grundstücks möglicherweise anfallen kann, empfehlen wir, eine technische Untersuchung (Phase II) auszuführen. Diese Untersuchung braucht wegen der vorliegenden Ergebnisse der Phase I nur einen geringen Umfang haben. Wird diese Untersuchung rechtzeitig im

Vorfeld der Neubebauung vorgenommen, können die Ergebnisse bei den Planungen berücksichtigt werden (Minimierung entsorgungsrelevanten Aushubmaterials).

Abschätzung des umwelttechnischen Investitions- und Inanspruchnahmerisikos im Hinblick auf eine geplante Veräußerung oder Umnutzung des Standortes

Umweltrisikoaabschätzung:

Die Untersuchung umfasste eine Grundstücksbegehung, die Befragung der (ehemaligen) Hausbesitzerin, eine Anfrage beim Umweltamt und eine gutachterliche Beurteilung.

Als umweltrelevante Nutzung wurde lediglich die Lagerung von Öl im Keller ermittelt (Öltank + Ölfässer). Für die frühere Schmuckproduktion benötigte Stoffe wurden im Erdgeschoss gelagert.

Das Risiko einer altlastenrelevanten Untergrundverunreinigung wurde als gering eingestuft.

Die Fläche wird im Altlastenkataster der Stadt Pforzheim mit dem Handlungsbedarf „Belassen“ geführt. Demnach besteht derzeit kein Handlungsbedarf für weitergehende technische Untersuchungen.

Einschätzung der bodenmechanischen Baugrundbeschaffenheit

Die auf dem gesamten Werksareal angetroffenen rund 3 m mächtigen künstlichen Auffüllungen sind inhomogen und nicht geeignet für die Abtragung von konzentrierten Lasten. Hierfür ist eine Tieferführung von einzelnen Gründungskörpern in den natürlich anstehenden tragfähigen Untergrund (Flussgerölle oder Fels) zu empfehlen. Im Falle der Errichtung von Bauwerken mit Untergeschossen ist, angesichts des ermittelten Flurabstands von rund 3,5 m und unter Berücksichtigung eines Hochwasserfalls sowie höherer Wasserstände in unmittelbarer Nähe des Metzelgrabens, eine Ausführung von tiefer in den Untergrund einbindenden Bauwerksteile als eines Weiße Wanne zu empfehlen.

Für eine ggf. geplante Neubebauung ist eine objektbezogene geotechnische Baugrunduntersuchung erforderlich.

G Auswirkungen und Folgen der Planung

1 Kosten

Die Planung und Umsetzung der Maßnahmen werden privat finanziert.

2 Flächenbilanz

Geltungsbereich abzgl.	ca.	5.270 qm
Anteil Bleichstraße	ca.	175 qm
Anteil Metzelgraben	ca.	655 qm
Fläche Baugrundstück	ca.	4.440 qm

3 Bruttogeschossflächenbilanz:

Bruttogeschossflächen Hotel	ca.	4.000 qm
Bruttogeschossflächen Ladengeschäfte	ca.	1.000 qm
Bruttogeschossflächen stud. Wohnen	ca.	2.200 qm
Bruttogeschossflächen reguläres Wohnen	ca.	6.800 qm
Summe Bruttogeschossflächen (ohne EG- und UG-Parkflächen)	ca.	13.800 qm

H Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Neubauf Flächen werden als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO ausgewiesen, was der vorgesehenen Nutzungsmischung von Gewerbe (Hotel bzw. Ladeneinheiten) und Wohnen entspricht. Um Konflikten mit umgebenden Nutzungen und innerhalb des Plangebiets vorzubeugen, sind entsprechend dem städtischen Steuerungs-Konzept Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe, Swingerclubs sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, Peepshows, Strip-tease-Lokale, Sexkinos und Sexshops sowie sonstige auf sexuelle Bedürfnisse orientierte Betriebe und Einrichtungen unzulässig. Aufgrund der fehlenden Standortvoraussetzungen sind auch Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteile des zulässigen Nutzungsspektrums.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse, die maximalen Wandhöhen (WH) sowie die Bezugshöhe (BZH) festgesetzt. In den Bauabschnitten mit fünf Vollgeschossen ergibt sich eine Wandhöhen von 16.50 m und in den zurückversetzten Staffelgeschossbereichen 19.50 m.

Zur Gewährleistung haustechnischer Anforderungen darf die tatsächliche Wandhöhe mit technisch notwendigen Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, technische Anlagen und Klimageräten, etc.) und Treppenaufgängen um maximal 3,00 m überschritten werden. Dies gilt mit Blick auf den untergeordneten Charakter dieser Bauteile allerdings nur für eine Fläche von max. 15% der Gesamtdachfläche. Dachterrassen sind bis zu einer Fläche von max. 20 % der Gesamtdachfläche zulässig. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und im Zusammenhang mit Verkaufsverträgen ist vom Investor darauf zu achten, dass die oben genannten Anteile innerhalb des Gesamtprojekts verteilt und gesichert werden.

Grundfläche

Von dem ca. 4.440 qm große Baugrundstück werden - ohne die Flächen der überdachten Stellplätze im Innenhof sowie der Tiefgarage - ca. 2.741 qm überbaut, was dem in der BauNVO für Mischgebiete festgelegten Maximalwert von 0.6 entspricht. Zusammen mit den überdachten EG-Stellplatzflächen und der Tiefgarage ergibt sich eine Überbauung von ca. 4.338 qm (GRZ 1,0). Gem. Ziffer 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen darf die zulässige Grundfläche (hier GRZ 0.6) durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen (hier: überdachte Stellplätze im Innenhof sowie Tiefgarage) bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden, wenn diese Anlagen entsprechend den Festsetzungen unter Ziffer 5.1 überdacht und intensiv begrünt werden. Diese Überschreitung hat mit Blick auf das heute bereits vollversiegelte Grundstück keine Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens (§ 19 (4) Satz 4 Nr. 1 BauNVO); hingegen verbessert sich die Situation gegenüber dem heutigen Zustand hinsichtlich Kleinklima, Regenwasserrückhaltung und Verdunstung aufgrund der geplanten intensive Begrünung der zu überdachenden Stellplätze im Innenhof und der extensiven Dachbegrünung.

Geschossfläche

Eine max. zulässige Geschossfläche oder Geschossflächenzahl GFZ werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt, weil das Gebäudevolumen über die Grundflächenzahl GRZ, die Zahl

der Vollgeschosse und die Wandhöhen hinreichend definiert wird. Im Rahmen dieser Begründung werden gleichwohl folgende Betrachtungen zur Geschossfläche angestellt:

Aus dem Vorhaben ergibt sich folgende Bruttogeschossflächenbilanz:

Hotel, Ladengeschäfte, Wohnen zusammen	ca. 13.800 qm
Überdachte Stellplätze EG Innenhof	ca. 1.225 qm
Parkierungsflächen im Untergeschoss	ca. 2.355 qm

Auf Grundlage des § 21a (4) Nr. 3 BauNVO bleiben, sofern es ein B-Plan entsprechend festsetzt, die Flächen von Stellplätzen oder Garagen in Vollgeschossen (hier: Überdachte Stellplätze EG Innenhof) unberücksichtigt. Im vorliegenden Fall kommen insofern für die (im Rahmen dieser Begründung fiktive) Geschossflächenermittlung 13.800 qm in Frage.

Auf Grundlage des § 21a (5) BauNVO ist, sofern es ein B-Plan entsprechend festsetzt, die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen. Im vorliegenden Fall kommen insofern für die (im Rahmen dieser Begründung fiktive) Geschossflächenermittlung 2.355 qm „Bonusflächen“ hinzu.

Aus dem in der BauNVO für Mischgebiete festgelegten Maximalwert von 1,2 zuzüglich der o.a. „Bonusflächen“ ermittelt sich hier eine zulässige Geschossfläche von 7.635 qm (4.400 qm Grundstück x 1,2 GFZ = 5.280 qm + 2.355 qm „Bonusflächen“ = 7.635 qm). Das entspricht einer - unter den o.a. Voraussetzungen zulässigen GFZ von 1,74 (7.635 qm : 4.400 qm Grundstück).

Das Vorhaben überschreitet die zulässige Geschossfläche insofern um ca. 5.850 qm. Das entspricht einer GFZ von 3,14 (13.800 qm : 4.400 qm Grundstück). Unter den o.a. Voraussetzungen berechnet sich daraus eine GFZ-Überschreitung von 1,40 (GFZ 3,14 abzgl. GFZ 1,74).

Die Einhaltung der BauNVO-Höchstwerte würde allerdings zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen, weil die umgebende städtebauliche Situation, die für das Vorhaben gewählte Blockrandstruktur und die zum Anschluss an die Nachbarbebauung vorgesehenen Gebäudehöhen erfordert. Das Vorhaben entspricht in seiner Höhenentwicklung und in Bezug auf die geschlossene Bauweise auch dem gegenüberliegenden Bestand bis zum Sedanplatz. Eine Reduzierung des Gebäudevolumens ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht notwendig.

Wie schon im Zusammenhang mit der Grundfläche ist auch hier festzustellen, dass die natürliche Bodenfunktion nicht negativ betroffen wird und das Vorhaben durch die geplanten intensiven und extensiven Begrünungsmaßnahmen einen positiven Beitrag zu Stadtklima und Regenwasserrückhaltung leistet.

Bezugshöhe

Die Bezugshöhe (BZH) zur Ermittlung der maximal zulässigen Wandhöhen WH wird im zeichnerischen Teil als absolute Höhe über Normalnull (NN) festgesetzt. Die Wandhöhe ist das Maß zwischen BZH und Oberkante Flachdachattika bzw. Oberkante Flachdach (sofern keine Attika ausgebildet wird). Mit den Festsetzungen wird die städtebaulich-gestalterisch erwünschte Fortführung der südwestlich bestehenden Blockrandstruktur gesichert.

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In Fortsetzung der umgebenden Blockrandbebauung wird auch für das Vorhaben die geschlossene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden straßenseitig über Baulinien und südwestlich über Baugrenzen definiert. Zur Flexibilisierung dürfen Baulinien mit Ausnahme der Fassade entlang der Bleichstraße mit Balkonen um max. 1.50 m Tiefe und 5,00 m Breite überschritten werden; weiterhin kann ein Vortreten von Gebäudeteilen an allen Fassaden der Bleichstraße bis 0,30m zugelassen werden.

1.4 Flächen mit Geh- und Fahrrechten

Um eine öffentliche Durchwegung zwischen der Bleich- und Werderstraße herzustellen, ist auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu sichern.

1.5 Begrünung

Flachdächer sind mit Ausnahme von Dachterrassen und technisch erforderlichen Flächen extensiv zu begrünen. Die im Innenhof des Vorhabens vorgesehenen Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 19 (4) BauNVO sind zu überdachen und intensiv zu übergrünen. Die nachteiligen Auswirkungen der Flächenversiegelung werden auf diese Weise gemindert, es werden positive stadtklimatische Effekte erreicht, die abzuleitende Regenwassermenge wird über einen festgesetzten Abflussbeiwert begrenzt. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baumpflanzgebote akzentuieren die über ein Gehrecht zu sichernde öffentliche Fußwegeverbindung zwischen Bleich- und Werderstraße.

2 Örtliche Bauvorschriften nach LBO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dächer

Die festgesetzten Flachdächer fügen sich in die umgebende städtebauliche Situation ein. Als positiver Beitrag zu Stadtklima und Regenwasserrückhaltung sind nur begrünte Dachflächen zulässig (siehe auch Ziffer 1.5). Die Festsetzungen sichern den erwünschten Qualitätsstandard und das erforderliche Regenrückhaltevolumen.

Fassaden

Zur Vermeidung einer unerwünscht dominanten Wirkung der Gebäudefassaden und mit Rücksicht auf nachbarschützende Belange sind grelle Farben und reflektierende Materialien (Ausnahme Fenster) unzulässig.

2.2 Gestaltung von Werbeanlagen

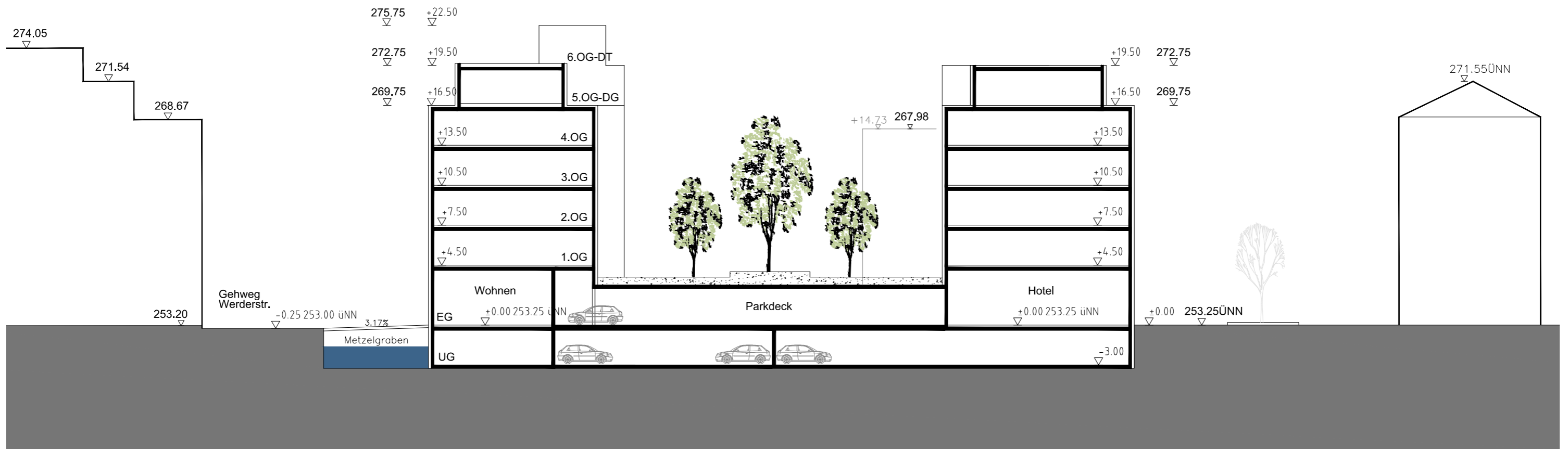
Werbeanlagen prägen sowohl die äußere Erscheinung eines Gebäudes als auch das umgebende Straßenbild und sind insofern aus städtebaulichen Gründen regelungsbedürftig.

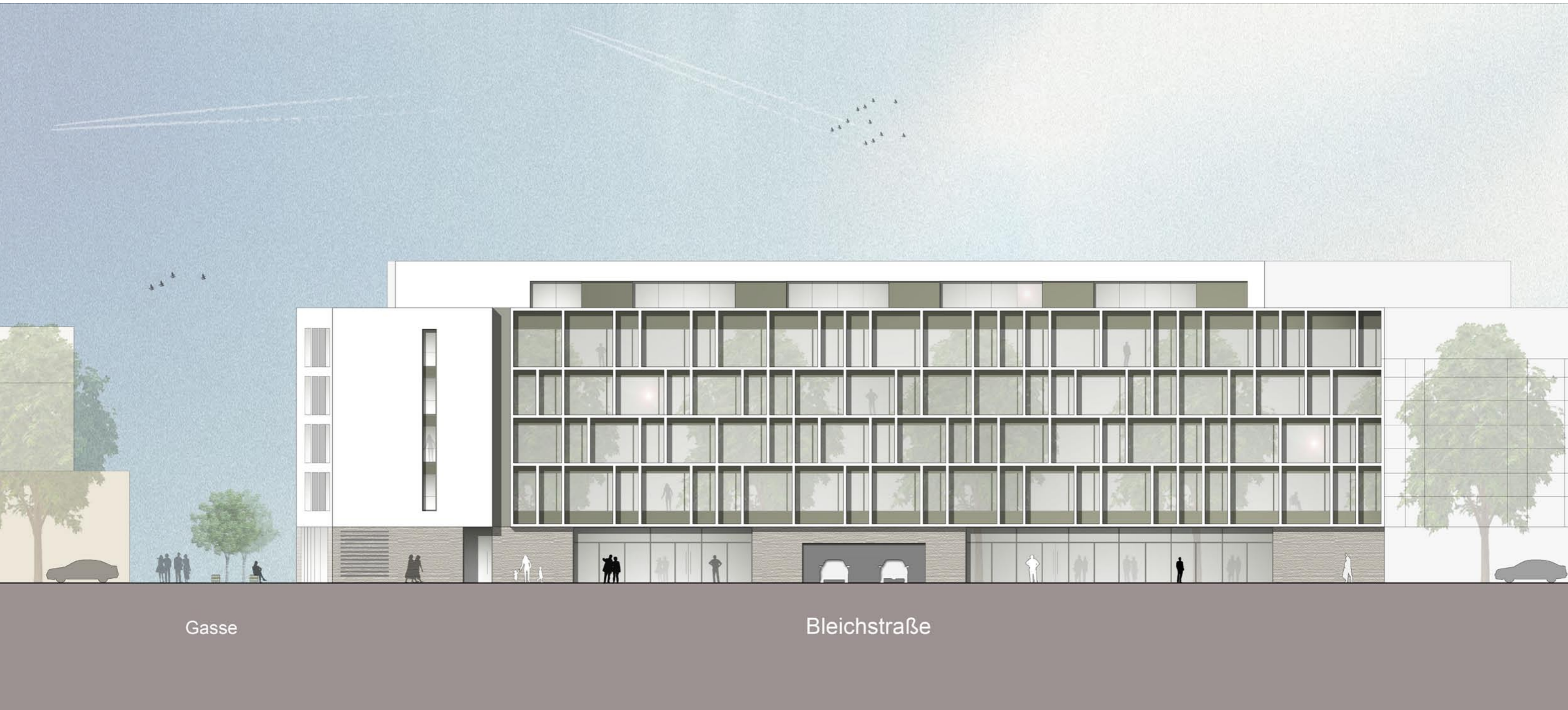
Für die Bleichstraße gilt die Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung der Stadt Pforzheim (s. Kap. Hinweise). Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans werden die Satzungsinhalte auch auf die Nordfassade des Vorhabens (Verbindung Bleich- Werderstraße) übertragen. An der Fassade zum Metzelergraben sind, zur Begrenzung einer unerwünscht dominanten gestalterischen Wirkung, Werbeanlagen nur in der Erdgeschosszone und nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung zulässig, wobei einzelne Hinweisschilder eine Fläche von 0.50 qm nicht überschreiten dürfen.

Anlage zur Begründung

Lageplan und Schemaansichten / Schnitte zur Veranschaulichung der Planung ohne verbindlichen Charakter als gesonderte Dokumente entsprechend dem Konzept der WLH Projekt- und Grundstücksentwicklung GmbH mit AGP - Generalplaner Karlsruhe (Arbeitsstand März 2016 als Vorlage zum Gestaltungsbeirat).







Gasse

Bleichstraße



Metzelgraben

Gasse









Bebauung ehemaliges Hafner-Areal, Pforzheim

Perspektive Metzelsgraben

WLH
Projekt- und Grundstücksentwicklung GmbH

 **AGP GENERALPLANER GMBH**