



Bebauungsplan

„Ehemalige Buckenbergkaserne, 1. Änderung“

- Zusammenfassende Erklärung -



A. Ziel der Planung

Seit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 692, Ausschnitt „Ehemalige Buckenbergkaserne“, Teilgebiet „Buckenberg“ im Jahr 2008 haben sich im Rahmen nachfolgender Planungsschritte neue, weitergehende planerische Kenntnisse bzw. Konkretisierungen ergeben. Diese machen eine Anpassung bzw. Änderung eines Teils der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans erforderlich. Die notwendigen Änderungen sind dabei auf einige räumlich begrenzte Teilbereiche des Gebiets Tiergarten beschränkt. Ziel des Bebauungsplans „Ehemalige Buckenbergkaserne, 1. Änderung“ ist es, diese Änderungen planungsrechtlich zu vollziehen.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Änderungen und Anpassungen:

- Der Trassenverlauf der Hannah-Arendt-Straße im westlichen Teil des Tiergartens hat sich gegenüber der im Bebauungsplan Nr. 692 festgesetzten Trasse geändert. Damit werden auch eine geänderte Abgrenzung zwischen öffentlichen und privaten Grundstücksflächen sowie eine Anpassung der in diesem Bereich festgesetzten Baugrenzen erforderlich.
- Entlang der Hannah-Arendt-Straße werden Flächen, die zunächst als öffentliche Parkierungsflächen vorgesehen waren, als Stellplatzflächen auf privaten Flurstücken festgesetzt.
- In Teilen des Mischgebiets nördlich der Lion-Feuchtwanger-Allee wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen von 12,00 m auf 16,00 m erhöht.
- In diesem Bereich haben sich auch die Lage und der Verlauf eines geplanten öffentlichen Fußwegs im Zuge der weitergehenden Projektplanung verändert. Damit einhergehend verschieben sich auch die dort festgesetzten Baugrenzen. Der Fußweg verläuft zukünftig über eine private Grundstücksfläche. Die öffentliche Begehbarkeit des Wegs wird durch die Festsetzung eines Gehrechts zu Gunsten der Allgemeinheit gesichert.
- Ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit schafft im nordöstlichen Teil des Plangebiets die Option einer Fußwegeverbindung zwischen der Lion-Feuchtwanger-Allee und dem Strietweg.
- Der Stellplatzschlüssel im Bereich des Mischgebiets wird modifiziert.

Die nicht von diesen Änderungen betroffenen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 692 behalten auch im räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ihre Gültigkeit. Bezüglich deren Inhalte wird insofern auf den Bebauungsplan Nr. 692 verwiesen.

B. Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Planung betroffene Umweltbelange wurden geprüft und sind in die Abwägung eingeflossen.

Durch die nun erforderlichen Änderungen im Rahmen des Bebauungsplans "Ehemalige Buckenbergkaserne, 1. Änderung" entstehen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 692 keine wesentlichen anderen Auswirkungen. So wird das Nutzungs-, Bauungs- und Erschließungskonzept beibehalten. Die Flächengrößen der Bauflächen und Verkehrsflächen bleiben im Wesentlichen unverändert.

Das bestehende Ausgleichskonzept mit den entsprechenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 692 ist nicht Gegenstand der Änderungen im vorliegenden Bebauungsplan und hat weiterhin Gültigkeit. Neue Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, da keine neuen Eingriffe mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen vorliegen. Daher ergibt sich gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 692 kein weitergehender Kompensationsbedarf.

C. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in den Abwägungsprozess aufgenommen.

U. a. wurden bei der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung von zwei Bürgerinnen sowie dem Bürgerverein Buckenberg-Haidach Bedenken im Hinblick auf die Heraussetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen von 12,00 m auf 16,00 m in Teilen des Mischgebiets nördlich der Lion-Feuchtwanger-Allee geäußert. Es wurden Sichtbehinderungen für die südlich angrenzende Wohnbebauung befürchtet sowie Probleme hinsichtlich der städtebaulichen Verträglichkeit eines höheren Baukörpers gesehen.

Hier konnte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens darauf hingewiesen werden, dass aufgrund der Lage der südlich anschließenden Wohnbebauung von keiner wesentlich anderen Verschattung oder anderen Sichtverhältnissen für die dortigen Bewohner auszugehen ist. Die nach LBO notwendigen Abstandsflächen werden auch bei einer größeren Gebäudehöhe von maximal 16,00 m eingehalten. Darüber hinaus ist als zusätzliches oberstes Geschoss kein Vollgeschoss sondern ein Staffelgeschoss zulässig, dass gegenüber der südlichen Wohnbebauung zurückversetzt werden soll.

Hinsichtlich der städtebaulichen Verträglichkeit kam der Gestaltungsbeirat der Stadt Pforzheim maßgebend zu dem Ergebnis, dass eine Erhöhung der baulichen Anlagen verträglich ist. Eine bessere räumliche Proportionierung und eine damit einhergehende hochwertige Gestaltung der geplanten Baukörper werden demnach durch das zusätzliche Staffelgeschoss an einer stadträumlich wichtigen Position erreicht.

Während der Offenlage wurde durch den Regionalverband Nordschwarzwald empfohlen, im Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen, um unerwünschte Entwicklungen – beispielweise durch die Bildung einer Einzelhandelsagglomeration – zu vermeiden. Auf diesen Ausschluss wurde verzichtet, da auch unter der Annahme der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in den derzeit noch nicht beplanten oder bebauten Bereichen des Mischgebiets bei gleichzeitiger Betrachtung des im Gebiet bereits bestehenden Nutzungsspektrums nicht von unerwünschten Entwicklungen im Sinne der Raumordnung auszugehen ist. Darüber hinaus soll auch ein Eingriff in bestehende Nutzungsrechte privater Grundstückseigentümer vermieden werden.

D. Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

Ausgehend vom rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2008 wurden im Rahmen der für die Besiedlung des Tiergarten-Gebiets erforderlichen Konkretisierung der Planungen in räumlich begrenzten Bereichen einzelne Änderungen erforderlich, für die Standortalternativen an anderer Stelle nicht in Betracht kamen. So hat sich beispielsweise die Notwendigkeit eines

leicht veränderten Trassenverlaufes der Hannah-Ahrendt-Straße in der Ausführungsplanung zur Erschließung ergeben.

Die Heraufsetzung der Höhe baulicher Anlagen im Bereich nördlich der Lion-Feuchtwanger-Allee ist das Ergebnis eines Abwägungsprozesses, bei dem insbesondere städtebauliche, gestalterische, soziostrukturelle sowie nachbarliche Belange berücksichtigt wurden.

E. Verfahrensablauf

von	bis	Verfahrensschritt
19.01.2011		Vorberatung des Aufstellungsbeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Beilage P 0619)
08.02.2011		Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat (Beilage P 0619)
07.03.2011	18.03.2011	Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
11.05.2011		Vorberatung des Entwurfs- und Offenlagebeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Beilage P 0764)
24.05.2011		Entwurfs- und Offenlagebeschluss im Gemeinderat (Beilage P 0764)
14.06.2011	15.07.2011	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit textlichen Festsetzungen und Begründung
14.09.2011		Vorberatung des Satzungsbeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Beilage P 0912)
11.10.2011		Satzungsbeschluss im Gemeinderat (Beilage P 0912)
23.11.2011		Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses / Rechtskraft

Pforzheim, 08.11.2011
62 No