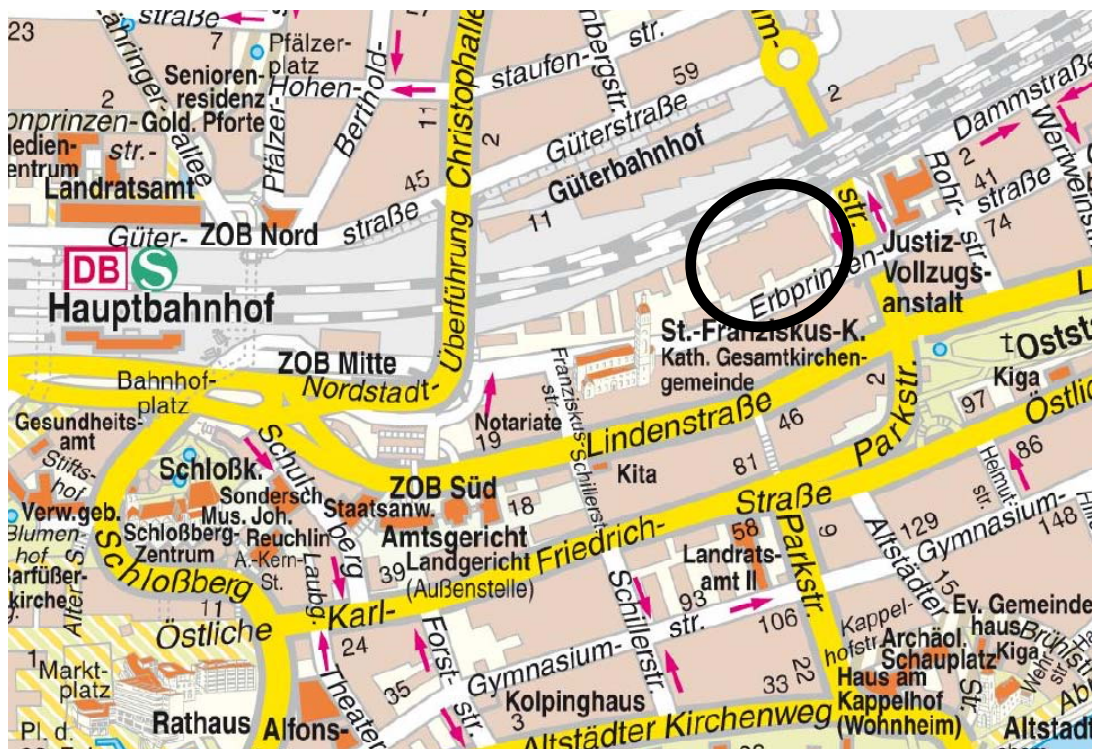


Bebauungsplan

„Erbprinzenstraße 17“

- Begründung -



Begründung mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 (8) BauGB

Inhalt:

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	- 3 -
A. Geltungsbereich	- 3 -
B. Anlass + Ziele der Planaufstellung	- 3 -
C. Verfahrensablauf	- 4 -
D. Übergeordnete Planungen	- 5 -
E. Gebietsbeschreibung	- 6 -
1. Umgebung des Plangebiets	- 6 -
2. Vorhandene Nutzungen und Bebauung im Plangebiet	- 6 -
3. Bestehende Planungen	- 6 -
4. Kampfmittel	- 7 -
5. Altlasten und Grundwasser	- 7 -
6. Lärm	- 7 -
F. Planungskonzept	- 7 -
1. Nutzungs- und Bebauungskonzept	- 7 -
2. Freiraumkonzept	- 9 -
3. Erschließung	- 9 -
4. Ausgleichskonzept	- 9 -
G. Auswirkungen + Folgen der Planung	- 10 -
1. Umweltauswirkungen	- 10 -
H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	- 10 -
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	- 10 -
1.1. Art der baulichen Nutzung	- 10 -
1.2. Maß der baulichen Nutzung	- 13 -
1.3. Bauweise und abweichende Abstandsflächen	- 16 -
1.4. Überbaubare Grundstücksfläche und Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	- 18 -
1.5. Gehrecht	- 18 -
1.6. Lärmschutz	- 18 -
1.7. Grünordnerische Festsetzungen	- 22 -
1.8. Stützmauern	- 22 -
2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO	- 23 -
2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	- 23 -
2.2. Werbeanlagen	- 23 -
2.3. Einfriedungen	- 23 -

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

A. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in einem zentrumsnahen Bereich der Pforzheimer Oststadt. Hauptbahnhof und neuer ZOB befinden sich in einer Entfernung von ca. 350 m Luftlinie. Nördlich an das Gebiet grenzt die Bahnlinie 4200 Karlsruhe – Stuttgart an. Östlich wird der Bereich durch die Anshelmstraße, südlich durch die Erbprinzenstraße begrenzt. Der Geltungsbereich beschränkt sich auf das Flurstück 3309 (Bereich ehemaliges Milchhof-Areal), das sich in der Erbprinzenstraße 17 befindet. Er umfasst eine Fläche von 7.080 m².

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist im nachfolgenden Lageplan dargestellt.



Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan „Erbprinzenstraße 17“

B. Anlass + Ziele der Planaufstellung

Das Quartier an der Erbprinzenstraße, innerhalb dessen sich das Milchhof-Areal befindet, liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum neuen ZOB. Durch den Neubau des ZOB bekommt auch das Quartier eine neue Bedeutung im innerstädtischen Stadtgefüge. Am Übergang zwischen Stadtzentrum und Oststadt kommt ihm eine wichtige Gelenkfunktion zu. Durch die Lage an der Bahnlinie hat der Bereich darüber hinaus eine Visitenkartenfunktion für die Stadt. Innerhalb des Quartiers bestehen brachliegende bzw. untergenutzte Flächen, die einer Innenentwicklung zugeführt werden sollen.

Für den Gesamtbereich wurde seitens des Amtes für Stadtplanung, Liegenschaften und Vermessung daher ein städtebauliches Strukturkonzept entwickelt. Aus diesem ergibt sich die Zielstellung, den Bereich zu einem urbanen, innerstädtisch verdichteten, gemischten Stadtquartier zu entwickeln.

Die städtebauliche Neuordnung des ehemaligen, derzeit brachliegenden Milchhof-Areals an der Erbprinzenstraße 17 übernimmt dabei eine wichtige Funktion als erster Baustein. Positive Impulse für weitere städtebauliche Entwicklungen im Umfeld sollen dadurch generiert werden.

Basierend auf dem städtebaulichen Strukturkonzept plant ein Vorhabenträger auf dem Milchhof-Areal nun ein Neubauprojekt. Die Projektplanung sieht neben der Schaffung von Wohnraum (u. a. für Senioren) auch Flächen für Gewerbe- und Dienstleistungseinheiten sowie für einen Einzelhandelsmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m² vor. Als Lebensmittelmarkt soll dieser einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Nahversorgungssituation im Quartier leisten. Seitens des Vorhabenträgers ist darüber hinaus die Realisierung eines Freibereichs vorgesehen, der die Funktion eines Quartiersplatzes an der Erbprinzenstraße übernehmen kann. Insgesamt soll dem Bereich damit die Funktion eines kleinen Quartierszentrums zukommen.

Das geplante Vorhaben wäre nach geltendem Planungsrecht nicht zulässig, da u. a. das Maß der baulichen Nutzung überschritten wird. Daher wird die Aufstellung des Bebauungsplans „Erbprinzenstraße 17“ erforderlich.

C. Verfahrensablauf

Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB durchgeführt. Durch die Reaktivierung eines Flächenpotenzials, die Möglichkeiten zur Nachverdichtung sowie die geringe Größe des Bereichs sind die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB erfüllt. Der Bebauungsplan leistet damit einen aktiven Beitrag zur Stärkung der Innenentwicklung.

von	bis	Verfahrensschritt
07.12.2011		Vorberatung des Aufstellungsbeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage P 0998)
13.12.2011		Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat (Vorlage P 0998)
09.01.2012	20.01.2012	Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
29.02.2012		Vorberatung des Entwurfs- und Offenlagebeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage P 1123)
20.03.2012		Entwurfs- und Offenlagebeschluss im Gemeinderat (Vorlage P 1123)
29.05.2012	29.06.2012	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs sowie Beteiligung der Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange

E. Gebietsbeschreibung

1. Umgebung des Plangebiets

Die Oststadt, innerhalb der sich das Plangebiet befindet, hat ca. 7.100 Einwohner. Der Stadtteil ist durch eine innerstädtisch verdichtete Bebauungsstruktur geprägt.

Das Quartier um das Plangebiet erstreckt sich nördlich und südlich entlang der Erbprinzenstraße. Im Westen schließt das Quartier unmittelbar an den neuen ZOB an. Im Osten wird es durch die öffentliche Grünanlage „Alter Friedhof“ begrenzt. Den südlichen Abschluss des Quartiers bildet die Lindenstraße bzw. der Oststadtpark. Nördlich schließt die durch Personen- und Güterverkehr genutzte Bahnlinie Karlsruhe – Stuttgart an. Im Quartier findet sich eine Mischnutzung aus Wohnen, Gewerbe, Büros, kirchlichen Einrichtungen und einer Justizvollzugsanstalt.

Auf der dem eigentlichen Plangebiet gegenüberliegenden südlichen Straßenseite der Erbprinzenstraße befindet sich eine bis zu vier- bzw. fünfgeschossige Gebäudestruktur in geschlossener Bauweise. Neben Wohnnutzung ist dort u. a. auch ein Autohaus mit Werkstatt ansässig. Westlich an das Plangebiet schließt eine viergeschossige Wohnbebauung an, die in Form einer Grenzbebauung ausgeführt ist. In diesem Bereich besteht darüber hinaus ein gewerblicher Betrieb mit Lagergebäuden. Im Osten des Plangebiets liegt – von diesem getrennt durch die Anshelmstraße als Teil eines erweiterten Innenstadtrings – die Justizvollzugsanstalt. Im Norden wird das Plangebiet durch die Bahnlinie begrenzt.

Das gesamte Quartier inklusive dem Flurstück 3309 war bereits vor dem 01. August 1962 im Sinne des § 17 (3) BauNVO überwiegend bebaut. So war auf dem Flurstück 3309 eine größere gewerbliche Gebäudeeinheit vorhanden. Die umliegenden Quartiere waren bereits mit Zeilen- bzw. Blockrandbebauung bebaut.

2. Vorhandene Nutzungen und Bebauung im Plangebiet

Auf dem Flurstück 3309, auf das der Geltungsbereich des Bebauungsplans begrenzt ist, findet sich eine seit mehreren Jahren brachliegende gewerbliche Gebäudestruktur. Diese diente ursprünglich als Milchhof. Durch unterschiedliche aneinandergefügte Baukörper, Lagerflächen und Zufahrten ist das Flurstück annähernd zu 95 % versiegelt. Lediglich in den Randbereichen entlang der Erbprinzenstraße bestehen schmale begrünte Flächen. Gehölzaufwuchs auf dem Grundstück entlang der hinteren Grenze zur Bahnfläche wurde inzwischen gerodet.

3. Bestehende Planungen

Im Plangebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 306 (Bauflichtenplan) aus dem Jahr 1952. Dieser setzt entlang der Erbprinzenstraße eine Bauflucht bzw. Baugrenze auf der Flurstücksgrenze fest.

Ergänzt wird dieser Bebauungsplan durch den ebenfalls rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 497 aus dem Jahr 1975. Dieser setzt ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0 fest. Es sind drei Vollgeschosse in geschlossener Bauweise zulässig. Die Bebauungstiefe von Vordergebäuden ist auf 14,00 m beschränkt.

4. Kampfmittel

Beim Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart wurde eine Luftbildauswertung des Plangebiets durchgeführt. Die Luftbildauswertung bzw. andere Unterlagen ergaben Anhaltspunkte, die die Durchführung weiterer Maßnahmen erforderlich machen. Bei der Umsetzung von Bauvorhaben sind daher entsprechende Maßnahmen vorlaufend bzw. baubegleitend vorzusehen.

5. Altlasten und Grundwasser

Das Areal an der Erbprinzenstraße 17 wurde im Altlastenkataster der Stadt Pforzheim als Altstandort geführt. Im Vorlauf zum Bebauungsplanverfahren wurde daher eine orientierende Untersuchung zu dem Thema Altlasten durch das Büro HPC AG, Stuttgart, durchgeführt. Als Ergebnis empfahl das Büro das Ausscheiden der Fläche Erbprinzenstraße 17 aus dem Altlastenkataster, da sich bei der Untersuchung keine wesentlichen Anhaltspunkte für das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen ergeben haben. Die Fläche wird daher aus dem Altlastenkataster in das Bodenschutzkataster übernommen. Als Verpflichtung wird bleiben, dass Aushubarbeiten gutachterlich zu begleiten sind. Bei Anhaltspunkten für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen ist das Amt für Umweltschutz der Stadt Pforzheim zu verständigen.

Im Plangebiet wird ein früherer Grundwasserbrunnen vermutet, welcher noch nicht verschlossen wurde. Sollte sich diese Vermutung bei den Abbruch- bzw. Aushubarbeiten bestätigen, ist umgehend das Amt für Umweltschutz zu verständigen, um mit diesem Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Verschließung abzustimmen.

6. Lärm

Das Plangebiet wird auf drei Seiten von verkehrlicher Infrastruktur, von denen entsprechende Schallemissionen ausgehen, begrenzt. Daher wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

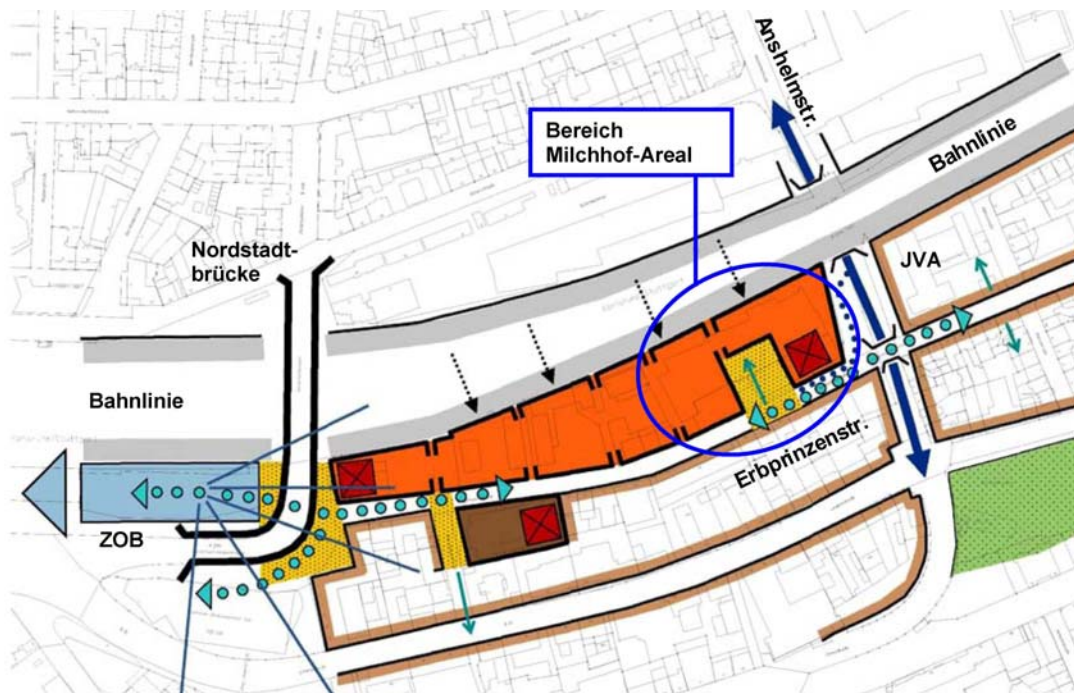
Dabei hat sich gezeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 – „Schallschutz im Städtebau“ vom Juli 2002 in Verbindung mit dem Beiblatt 1 überschritten werden. Zum Schutz vor gesundheitsgefährdenden Geräuscheinwirkungen der Bahnlinie 4200 sowie der Erbprinzen- bzw. Anshelmstraße setzt der Bebauungsplan daher eine Kombination aus aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen fest.

Auf die Ergebnisse der Untersuchung und die sich daraus ergebenden Festsetzungen im Bebauungsplan wird unter Kapitel *H.1.1.6. Lärmschutz* näher eingegangen.

F. Planungskonzept

1. Nutzungs- und Bebauungskonzept

Für das Gesamtquartier an der Erbprinzenstraße hat das Amt für Stadtplanung, Liegenschaften und Vermessung ein städtebauliches Strukturkonzept entwickelt. Eines der wesentlichen Ziele ist die Entwicklung eines gemischt genutzten und urbanen Stadtquartiers. Am Übergang zwischen Stadtzentrum und Oststadt soll ein qualitätsvoller, innerstädtisch verdichteter Stadtraum entlang der Erbprinzenstraße entstehen. Es soll somit ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet werden.



Ausschnitt Städtebauliches Strukturkonzept, Amt für Stadtplanung, Liegenschaften und Vermessung

Aus dem städtebaulichen Strukturkonzept ergibt sich für das Plangebiet die Funktion eines Quartierszentrums, das bislang in diesem Bereich fehlt. An dem Standort in fußläufiger Erreichbarkeit zum ZOB ist daher eine urbane Mischung aus Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung und Dienstleistungsangeboten geplant.

Seitens des Vorhabenträgers ist u. a. vorgesehen ein Seniorenwohncentrum zu realisieren. Darüber hinaus sind auch Bereiche für allgemeines Wohnen projektiert. Optional wird auch die Schaffung von studentischem Wohnraum erwogen. Des Weiteren sind Flächen für Büro- und Dienstleistungsangebote geplant. Ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m² soll einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Nahversorgungssituation im Quartier bzw. Stadtteil leisten. Ein Café soll das Nutzungsspektrum ergänzen und durch eine Außengastronomie einen Beitrag zu einem lebendigen Quartiersplatz, der an der Erbprinzenstraße geplant ist, leisten.

Durch die Fortführung und Ergänzung der bereits südlich der Erbprinzenstraße bestehenden mehrgeschossigen verdichteten Bebauungsstruktur sowie der Schaffung einer raumwirksamen Kante als adäquates Gegenüber an der Straße wird ein wichtiger Beitrag zu einer städtebaulichen Aufwertung des Quartiers geleistet.

Im Hinblick auf die Bebauungsstruktur sieht die Vorhabensplanung im Wesentlichen drei Bausteine vor. Im westlichen Teil ist ein auf einem Sockelgeschoss ruhender insgesamt fünfgeschossiger Baukörper vorgesehen, der in U-Form angeordnet ist. Dieser Baukörper dient als wichtige stadträumliche Kante entlang der Erbprinzenstraße. Ein viergeschossiger Baukörper im Osten des Plangebiets soll den räumlichen Abschluss zur Anshelmstraße bilden. Entsprechend dem städtebaulichen Strukturkonzept soll im Bereich des Kreuzungspunktes Anshelmstraße/Erbprinzenstraße ein stadträumlicher Hochpunkt den Auftakt von einem erweiterten Innenstadtring kommend in Richtung ZOB/Hauptbahnhof und ins Quartier bilden sowie gleichzeitig die Funktion des Plangebiets als kleines Quartierszentrum markieren. Dieser Hochpunkt ist darüber hinaus ein Baustein der sog. „Stadtkrone“ – einer angestrebten Aufreihung von einzelnen stadt-

räumlichen Hochpunkten südlich entlang der Bahnlinie im Umfeld des Hauptbahnhofs (→ Werkstattverfahren „Areal am Hauptbahnhof“).

2. Freiraumkonzept

Ein wichtiges Ziel des städtebaulichen Strukturkonzepts für das Quartier an der Erbprinzenstraße ist die Schaffung eines Quartiersplatzes. Dieser soll sich an einer zentral gelegenen Schnittstelle unterschiedlicher Nahversorgungseinrichtungen befinden.

In Abstimmung mit dem Vorhabenträger soll daher ein im Plangebiet vorgesehener Platzbereich, über den im Wesentlichen die fußläufige Erschließung der unterschiedlichen Nutzungen (u. a. des Lebensmittelmarktes) geplant ist, die Funktion eines auch für Passanten offenen kleinen Quartiersplatzes übernehmen.

Daraus können positive Synergieeffekte für die an den Platz angrenzenden Nutzungen (durch Kundenfrequenzierung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und gastronomischen Nutzungen) einerseits sowie als Treff- und Mittelpunkt mit Aufenthaltsqualität für die Bewohner des umliegenden Quartiers andererseits entstehen. Darüber hinaus kann der Quartiersplatz einen stadträumlichen Akzent entlang der Erbprinzenstraße setzen.

3. Erschließung

Die Fahrerschließung des Areals ist über die Erbprinzenstraße geplant. Seitens des Vorhabenträgers ist vorgesehen, den ruhenden Verkehr in einer Tiefgarage sowie in einem umschlossenen Erdgeschossbereich innerhalb eines Baukörpers zu integrieren. Alle baurechtlich notwendigen Stellplätze sollen innerhalb des Plangebiets realisiert werden.

Der Parkierungsverkehr des vorgesehenen Einzelhandelsmarktes soll schwerpunktmäßig aus östlicher Richtung über die Anshelmstraße (als Teil eines erweiterten Innenstadtrings) und in einem kurzen Abschnitt der Erbprinzenstraße erfolgen. Aufgrund der integrierten Lage innerhalb eines Wohnschwerpunktes mit einer sehr guten Anbindung für Fußgänger sowie der Nachbarschaft zum neuen ZOB und der daraus resultierenden guten Anbindung an das ÖPNV-Netz ist darüber hinaus von einem verhältnismäßig hohen Anteil an fußläufigem Kundenverkehr auszugehen.

Die An- und Abfahrt des LKW-Lieferverkehrs soll ebenfalls aus Richtung Osten über die Anshelmstraße bzw. Erbprinzenstraße stattfinden. So ist die Anlieferung für den Einzelhandelsmarkt im östlichen Teil des Plangebiets vorgesehen. Eine Abfahrt in Richtung Westen über die Franziskusstraße wird seitens des zuständigen städtischen Fachamtes als kritisch beurteilt. Anhand der konkretisierten Projektplanung soll im Rahmen einer Betriebsbeschreibung im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden, in welchem Zeitfenster am Tag die Anlieferung und in welcher Art und Weise die Anfahrbarkeit für den LKW-Lieferverkehr (u. a. Nachweis durch eine Schleppkurvenuntersuchung) erfolgen wird. Ziel sollte es sein, dass ein möglichst geringer Anteil an bestehenden Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum entfällt. Eine Behinderung des Verkehrsflusses im öffentlichen Straßenraum durch die Anlieferung ist weitestgehend zu reduzieren bzw. zu vermeiden.

4. Ausgleichskonzept

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten hier-

bei Eingriffe als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Die Eingriffsregelung wird daher nicht angewendet.

G. Auswirkungen + Folgen der Planung

1. Umweltauswirkungen

Da die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt, wird gemäß §§ 13 und 13a BauGB kein Umweltbericht nach § 2 a BauGB erarbeitet.

Das Plangebiet ist überwiegend versiegelt und überbaut. Die Planung führt dementsprechend nicht zu einer weiteren Belastung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima sowie Arten und Biotope. Am Rand der Erbprinzenstraße befinden sich schmale Grünflächen. Deren Bepflanzung ist weder naturschutzfachlich noch gestalterisch wertvoll. Eine Umsetzung der Planung wird zu einer Verbesserung des Straßenbildes führen. Der geplante Quartiersplatz kann einen Beitrag zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität leisten und ein Treffpunkt für das Quartier werden.

Da es nicht auszuschließen war, dass sich in den leerstehenden Gebäuden besonders und streng geschützte Vogel- und Fledermausarten aufhalten, wurden die Gebäude daraufhin untersucht. Es wurden weder einzelne Individuen noch geeignete Quartiere gefunden. Daher ist bei der Umsetzung der Planung nicht mit Verstößen gegen das Artenschutzrecht zu rechnen. Vorsorglich wurde in den Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, dass im Falle des Fundes einzelner Fledermäuse beim Abriss unverzüglich das Amt für Umweltschutz zu verständigen ist, damit diese geborgen werden können.

H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der bereits vorhandenen Nutzungsprägung in der Umgebung sowie der städtebaulichen Zielstellung, den Gesamtbereich zu einem urban gemischten Stadtquartier zu entwickeln, wird für den gesamten Geltungsbereich ein Mischgebiet im Sinne der BauNVO festgesetzt.

Schon der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 497 aus dem Jahr 1974 setzt ein Mischgebiet fest. Demnach wäre bereits ohne den vorliegenden Bebauungsplan ein dem nun festgesetzten Nutzungskatalog vergleichbares Spektrum an Nutzungsarten (z. B. Einzelhandelsnutzung) im Plangebiet zulässig. Da die Realisierung dieses Nutzungsspektrums jedoch in einer höheren baulichen Verdichtung möglich sein soll als dies der Bebauungsplan Nr. 497 vorsieht, wird die Aufstellung des Bebauungsplans „Erbprinzenstraße 17“ erforderlich.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Geltungsbereich nicht zulässig, da sie sich aufgrund ihrer zu erwartenden baulichen Struktur nicht in die angestrebte mehrgeschossige, innerstädtisch verdichtete Bebauungsstruktur einfügen würden. Auch würden diese Nutzungsarten der angestrebten urbanen Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten und

Nahversorgung, für welche die zur Verfügung stehenden Flächen vorbehalten bleiben sollen, entgegen stehen.

Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO sowie Betriebe und Einrichtungen, die auf sexuelle Bedürfnisse ausgerichtet sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, sind im Geltungsbereich nicht zulässig. Damit sind solche Nutzungen ausgeschlossen, von denen nach Erfahrungen in anderen Stadtteilen zu befürchten ist, dass sie sich negativ auf die gewünschten städtebaulichen Zielsetzungen für die Entwicklung des Quartiers auswirken, diesen sogar entgegenstehen. Durch den Ausschluss sollen

- mögliche Trading-Down-Effekte verhindert werden;
- Belästigungen, Störungen sowie Nutzungskonflikte für die benachbarte bestehende und geplante Wohnnutzung vermieden werden;
- Flächen für solche Nutzungen vorbehalten bleiben, die der Förderung der innerstädtischen Wohnnutzung bzw. der Nahversorgung im Quartier dienen.

Aus der Akkumulation der vorgenannten Gründe lässt sich ein hohes Maß an öffentlichem Interesse an der Realisierung der angestrebten städtebaulichen Zielstellungen ableiten. Die erwähnten Gründe verdichten sich zu einem besonderen städtebaulichen Erfordernis, das einen Ausschluss von einzelnen Nutzungs-Unterarten nach § 1 (9) BauNVO notwendig macht.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Verkaufsflächen von Einzelhandelsbetrieben nur in Erdgeschossen zulässig sind. Nach § 1 (7) BauNVO sind hierfür besondere städtebauliche Gründe erforderlich, die diese Festsetzung rechtfertigen. Diese ergeben sich aus dem Zusammenwirken nachfolgender Aspekte:

- Städtebauliche Zielstellung für den Bereich an der Erbprinzenstraße ist die Entwicklung eines urbanen innerstädtischen Quartiers. Es soll eine vielfältig strukturierte Nutzungsdurchmischung entstehen. Neben Einzelhandelsbetrieben sollen sich auch andere Nutzungen im ehemaligen Milchhof-Areal ansiedeln. Insofern soll die Nutzung der Obergeschosse den anderen im Geltungsbereich zulässigen Nutzungsarten vorbehalten bleiben. Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den unterschiedlichen Nutzungsarten im Plangebiet wird so gewährleistet.
- So soll u. a. die Schaffung von innerstädtischem Wohnraum gefördert und ein Beitrag zur Nahmobilität geleistet werden.
- Durch die Zuordnung publikumsintensiver Einzelhandelsnutzungen in die Erdgeschosse wird ein Beitrag zu einer Belebung der Erdgeschosszonen sowie des unmittelbar angrenzenden halböffentlichen bzw. öffentlichen Raums geleistet.
- Die Bildung einer eventuellen Agglomeration aus einer großen Anzahl von Einzelhandelsbetrieben, die örtliche und überörtliche Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit entsprechenden negativen städtebaulichen Folgen haben könnte, wird durch die flächenmäßige Beschränkung auf die Erdgeschosse vermieden.

Ausnahmsweise sind Verkaufsflächen von nicht mehr als 200 m² auch im ersten Obergeschoss zulässig, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Gewerbe- bzw. Dienstleistungsbetrieb oder einer Schank- und Speisewirtschaft stehen. Somit soll beispielweise der Verkauf von eigenproduzierten Waren eines im Gebiet ansässigen gewerblichen Betriebs möglich sein.

Auf den Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet wird verzichtet. Damit soll die Möglichkeit bestehen, dass sich in dem innerstädtischen Standort, der sich in fußläufiger Erreichbarkeit zum Hauptbahnhof sowie zum Stadtzentrum und innerhalb des im Regionalplan festgelegten zentralen Versorgungskerns befindet, einzelne für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe – auch mit einem Angebot an zentrenrelevanten Sortimenten – ansiedeln können. Die Entwicklung eines kleinteiligen innerstädtischen Nutzungsangebots, das vergleichbar dem der zentralen Pforzheimer Nordstadt ist und das auch das Angebot der Einkaufsinnenstadt sinnvoll ergänzen kann, soll so ermöglicht werden.

Aufgrund der integrierten Lage innerhalb des Versorgungskerns des Oberzentrums Pforzheim, der bereits erörterten eingeschränkten flächenmäßigen Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben sowie der baurechtlichen Beschränkung der Zulässigkeit im Mischgebiet auf solche Einzelhandelsbetriebe, die keine Auswirkungen nach § 11 (3) BauNVO haben (womit z. B. Einkaufszentren und andere Einzelhandelsgroßprojekte im Gebiet nicht zulässig sind), ist auch bei einer Agglomerationsbildung von keinen negativen örtlichen oder überörtlichen Auswirkungen auszugehen.

Der Vorhabenträger plant die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (beispielsweise als Lebensmittelvollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.000 m². Dieser soll einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Nahversorgungssituation im Quartier leisten. Es handelt sich dabei um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, dessen bauplanungsrechtliche Zulässigkeit im vorliegenden Fall auch innerhalb des im Plangebiet festgesetzten Mischgebiets gegeben ist.

So sind großflächige Einzelhandelsbetriebe in einem Mischgebiet zulässig, sofern sie nicht die Voraussetzungen des § 11 (3) Nr. 2 BauNVO erfüllen. Im konkreten Fall sind nach Art, Lage oder Umfang des geplanten Einzelhandelsbetriebs keine solchen Entwicklungen zu erwarten, die sich nicht nur unwesentlich auf die in § 11 (3) BauNVO aufgeführten Aspekte auswirken würden. Die Vermutungsregel des § 11 (3) Satz 3 BauNVO lässt sich entsprechend widerlegen. So stehen der Ansiedlung des geplanten Nahversorgungsmarktes weder raumordnerische Belange entgegen, noch ist von negativen städtebaulichen Auswirkungen auszugehen. Dies aus folgenden Gründen:

- Der Standort für den geplanten Markt befindet sich in einer städtebaulich integrierten, innerstädtischen Lage des Oberzentrums Pforzheim. Er liegt innerhalb der Oststadt – einem Wohnschwerpunkt mit ca. 7.100 Einwohnern.
- Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Versorgungskerns des Regionalplans, der aus regionalplanerischer Sicht integrierte Lagen darstellt und innerhalb dessen eine Ansiedlung großflächigen Einzelhandels grundsätzlich geeignet ist.

Im Vorlauf zum Bebauungsplanverfahren fand diesbezüglich eine Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 21, bzw. dem Regionalverband Nordschwarzwald statt. Aus raumordnerischer Sicht wurden dabei keine Bedenken gegen die Ansiedlung des geplanten Nahversorgungsmarktes geäußert.

- Der geplante Markt steht auch den Zielen, die in der Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzepts formuliert sind, nicht entgegen.
- Aufgrund des zu erwartenden überwiegend nahversorgungsrelevanten Angebots sind keine negativen Auswirkungen auf die zentrale Einkaufsinnenstadt zu erwarten.
- Im näheren Umfeld bzw. Einzugsbereich um den Markt bestehen derzeit keine Einzelhandelsbetriebe mit vergleichbarem Sortiment. So ist keine ausreichende Nahversorgung im Quartier, die auch für nicht motorisierte Bewohner attraktiv erreichbar ist, gewährleistet. Der geplante Lebensmittelmarkt leistet daher einen wichtigen positiven Beitrag zur Verbesserung der Nahversorgungssituation in der Oststadt.
- Entsprechend dem städtebaulichen Strukturkonzept für das Gesamtquartier soll das geplante Neubauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Funktion eines Quartierszentrums übernehmen. Die Ansiedlung des Nahversorgungsmarktes bildet dabei einen wichtigen Baustein und trägt somit zur positiven städtebaulichen Entwicklung des Gesamtbereichs bei.
- Aufgrund der integrierten Lage innerhalb eines Wohnschwerpunktes mit einer sehr guten Anbindung für Fußgänger und Radfahrer sowie der Nachbarschaft zum neuen ZOB und der daraus resultierenden guten Anbindung an das ÖPNV-Netz ist von einem verhältnismäßig hohen Anteil an fußläufigem Kundenverkehr auszugehen. Auch befindet sich das Plangebiet in Zone 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Pforzheim. In dieser Zone 2 ist die Anzahl der notwendigen Stellplätze pauschal auf 40 % der üblicherweise erforderlichen Anzahl von Stellplätzen reduziert. Insofern ist hier von einem geringeren Stellplatzbedarf und damit einhergehend einem entsprechend geringeren Verkehrsaufkommen auszugehen.

Da darüber hinaus der Parkierungs- und Lieferverkehr schwerpunktmäßig aus östlicher Richtung über die Anshelmstraße und einen kurzen Abschnitt der Erbprinzenstraße erfolgen soll, ist von keiner wesentlichen zusätzlichen Verkehrsbelastung des westlich angrenzenden Quartiers auszugehen.

Über die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes hinaus ist derzeit keine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Geltungsbereich geplant.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) definiert.

Im Bebauungsplan wird die Gebäudehöhe durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse geregelt. Da es aufgrund des zulässigen Nutzungsspektrums zu unterschiedlichen Geschosshöhen kommen kann, wird zusätzlich auch die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Nur so kann die Gebäudehöhe eindeutig gesteuert werden.

In Orientierung an der südlich an die Erbprinzenstraße angrenzenden Bestandsbebauung wird in einem Großteil des Plangebiets die Zahl der Vollgeschosse auf vier festgesetzt. Die entsprechende Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen ermöglicht in Teilbereichen darüber hinaus ein zusätzliches Attika- bzw. Dachgeschoss, das kein Vollgeschoss ist.

Im östlichen Bereich des Plangebiets wird in einem räumlich eng umgrenzten Teil des Baufensters die Zahl der Vollgeschosse auf acht festgesetzt. Dadurch wird ein auf drei Seiten freigestellter baulicher Hochpunkt am Kreuzungsbereich der Erbprinzenstraße mit der Anshelmstraße ermöglicht. Dieser soll von einem erweiterten Innenstadtring kommend den östlichen Auftakt in das Quartier bzw. die Innenstadt bilden. Gleichzeitig ist er Teil der sog. „Stadtkrone“. Als Akzent im Stadtraum an den unmittelbar angrenzenden Quartiersplatz markiert er die Funktion des Plangebiets als kleines Quartierszentrum. Durch die entsprechende Begrenzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen ist ein zusätzliches Attikageschoss in diesem Bereich nicht möglich.

Die Grundflächenzahl wird im räumlichen Geltungsbereich auf den Wert von 0,7 festgesetzt, die Geschossflächenzahl auf 2,0. Die in § 17 (1) BauNVO festgelegten Obergrenzen der Grundflächen bzw. Geschossflächenzahl für Mischgebiete von 0,6 bzw. 1,2 werden damit überschritten. Darüber hinaus kann die festgesetzte Grundflächenzahl durch Zufahrten, Zugangsbereiche (wie beispielsweise den geplanten Quartiersplatz), Treppen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Gemäß § 17 (2) BauNVO in Verbindung mit § 17 (3) BauNVO ist eine Überschreitung der Obergrenzen der BauNVO möglich, wenn

1. städtebauliche Gründe dies erfordern,
2. die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Da das Gebiet am 1. August 1962 überwiegend bebaut war (siehe auch Kapitel *E.1. Umgebung des Plangebiets*), kann im Fall des Bebauungsplans „Erbprinzenstraße 17“ § 17 (3) BauNVO angewendet werden.

Die für eine Überschreitung notwendigen städtebaulichen Gründe nach § 17 (3) BauNVO ergeben sich aus den Gegebenheiten im Umfeld sowie den städtebaulichen Zielstellungen für das Gesamtquartier. Dies sind:

- Die angestrebte Neuordnung des innerstädtischen Areals mit einem spannungsvollen Wechsel aus verdichteter Bebauung (u. a. einem baulichen Hochpunkt als Akzent im Stadtraum) einerseits und einer Freifläche in Form eines urbanen, „steinernen“ Quartiersplatzes andererseits.
- Die im Umfeld bereits vorhandene, verdichtete mehrgeschossige Gebäudestruktur mit einer GRZ bis zu 0,7 sowie einer GFZ bis zu 2,8, die im Bereich des Plangebiets städtebaulich sinnvoll ergänzt und weiterentwickelt werden soll. Es

soll eine urban verdichtete Bebauung ermöglicht werden, die den stadträumlichen Anforderungen an einen innerstädtischen Standort gerecht wird. So ist die Schaffung einer raumwirksamen Kante als adäquates Gegenüber zu der südlich der Erbprinzenstraße bestehenden mehrgeschossigen Bebauung ein wichtiges städtebauliches Ziel.

- Eine im Plangebiet bereits bestehende bauliche Versiegelung bzw. Verdichtung mit einer GRZ von 0,9 bzw. einer GFZ von 1,6. Diese soll unter einem ähnlichen Verdichtungsgrad einer deutlich höherwertigeren Nutzung und einem attraktiveren Erscheinungsbild zugeführt werden.
- Damit einhergehend die Reaktivierung einer innerstädtischen Brachfläche bei gleichzeitiger baulicher Nachverdichtung. So ergibt sich die Chance der Innen- vor Außenentwicklung sowie einer städtebaulichen Planung im Sinne der Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB.
- Die Möglichkeit der kurzfristigen Realisierbarkeit sowie die Funktion des geplanten Vorhabens als erster wichtiger Baustein aus dem Strukturkonzept für den Gesamtbereich mit entsprechender Impulsfunktion für weitere städtebauliche Entwicklungen im Quartier. Dadurch sollen weitere brachliegende bzw. untergenutzte Flächen einer Innenentwicklung zugeführt werden.
- Die angestrebte Funktion des Bereichs als Quartiers- bzw. Nahversorgungszentrum in zentraler Lage des Gesamtquartiers mit dem Ziel der baulichen Verdichtung und Nutzungsmischung auf mehreren Ebenen. Dadurch soll an einem integrierten Standort die wohnortnahe Grundversorgung, die bislang in diesem Bereich nur lückenhaft funktioniert, verbessert und dauerhaft gesichert werden.
- Die durch den Vorhabenträger projektierte Schaffung von altersgerechtem Wohnraum, die vor dem Hintergrund des demografischen Wandels in einem besonderen Interesse auch der Allgemeinheit steht. Das Vorhandensein wesentlicher Standortkriterien für die Ansiedlung von altersgerechten Wohnungen (kurze Wege zu Einzelhandels-, Dienstleistungs- und ÖPNV-Angeboten) im Plangebiet spricht darüber hinaus für eine Schaffung eines entsprechenden Wohnraumangebots in einem möglichst großen Umfang.
- Die gute Anbindung an das Netz des ÖPNV aufgrund der räumlichen Nähe zum neuen ZOB bzw. HBF. Dadurch können bestehende verkehrliche Infrastruktureinrichtungen entsprechend genutzt werden.

Aus der Akkumulation der vorgenannten Gründe lässt sich eine städtebauliche Ausnahmesituation ableiten. Es besteht ein hohes Maß an öffentlichem Interesse an der Realisierung der städtebaulichen Ziele. Die aufgeführten Gründe verdichten sich zu einem städtebaulichen Erfordernis, das ein Überschreiten der gesetzlichen Obergrenzen nach § 17 (1) BauNVO notwendig macht.

Als ausgleichende Maßnahme im Sinne des § 17 (2) Nr. 2 BauNVO wird eine Begrünung der Dachflächen im gesamten Geltungsbereich festgesetzt. Durch die festgesetzte Flachdachform soll darüber hinaus die Schaffung von Dachgärten gefördert werden. Der im zentralen Bereich des Areals vorgesehene Quartiersplatz mit der angestrebten Pflanzung von Bäumen sorgt für einen Ausgleich für die räumliche Verdichtung im Plangebiet. Darüber hinaus bilden die bestehenden großzügigen Grünanlagen des Ost-

stadtparks bzw. des Alten Friedhofs, die in fußläufiger Erreichbarkeit zum Plangebiet liegen, weiteren Ausgleich für die Verdichtung innerhalb des Plangebiets.

Eine Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist gewährleistet. Der Bebauungsplan setzt in Teilen zwar abweichende Mindesttiefen für die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen nach LBO fest. Durch ergänzende Regelungen bleiben gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dennoch gewährleistet (siehe auch Kapitel *H.1.1.3. Bauweise und abweichende Abstandsflächen*). Ein für Belichtung, Besonnung und Belüftung ausreichender Gebäudeabstand ist daher ebenso gesichert wie die Erschließung aller Grundstücke.

Es ist geplant, die für das Vorhaben bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze in einer unter dem Gebäude liegenden Tiefgarage bzw. im EG-Bereich eines Baukörpers unterzubringen. So wird eine zusätzliche Flächenversiegelung durch notwendige Stellplätze vermieden. Die integrierte Lage des geplanten Einzelhandelsmarktes bewirkt, dass Einkäufe auch zu Fuß oder per Fahrrad erledigt werden können. Dadurch soll eine Reduzierung von Verkehrsmengen des motorisierten Individualverkehrs von und zum Einzelhandelsstandort erreicht werden. Auch die bestehende sehr gute Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs trägt zu einer nachhaltigen Entwicklung bei.

Sonstige entgegenstehende öffentliche Belange im Sinne des § 17 (2) Nr. 3 BauNVO sind nicht erkennbar. Damit ist die Überschreitung der gesetzlichen Obergrenze für die Grundflächenzahl bzw. die Geschossflächenzahl zulässig.

Die Erhöhung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 497 führt zu einer Nachveranlagung von Abwasserbeiträgen.

1.3. Bauweise und abweichende Abstandsflächen

Der Bebauungsplan setzt als Bauweise eine abweichende Bauweise fest. Im Großteil des Plangebiets (Bereich a1) ist diese als geschlossene oder offene Bauweise ohne Längenbeschränkung definiert. Darüber hinaus eröffnet der Bebauungsplan in diesem Bereich die Möglichkeit, bei Anwendung der offenen Bauweise die bauordnungsrechtliche Mindesttiefe des seitlichen Grenzabstands zu unterschreiten. Die Festsetzung der Bauweise a1 bzw. der abweichenden Abstandsfläche AF1 erfolgt aus folgenden Gründen:

- Wichtiges städtebauliches Ziel ist es, die an der Erbprinzenstraße bestehende, verdichtete Gebäudestruktur sinnvoll fortzuführen und zu ergänzen sowie einen räumlich gefassten, qualitätvollen urbanen Stadtraum entlang der Straße zu schaffen.
- Entlang der westlichen Grundstücks- bzw. Geltungsbereichsgrenze bestehen zwei Gebäude, die in Form einer Grenzbebauung mit fensterlosen Brandwänden errichtet wurden. Hier soll sich die Option bieten, in geschlossener Bauweise anzubauen. Alternativ soll die Möglichkeit bestehen, eine angrenzende offene Gebäudestruktur mit einem geringen seitlichen Baukörperabstand in Form eines vergleichsweise schmalen Bauwuchs zu realisieren.
- Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs soll die Möglichkeit bestehen, eine aus Schallschutzgründen erforderliche durchgehende geschlossene Bebauung entlang der Bahnlinie zu realisieren. Alternativ soll auch in diesem Bereich die Op-

tion einer offenen Gebäudestruktur mit reduzierten seitlichen Abstandstiefen bestehen.

Dabei sind die besonderen Voraussetzungen aufgrund der möglichen Längsentwicklung der Baukörper sowie der bahnseitigen Orientierung mit einer entsprechenden Visitenkartenfunktion im Rahmen der späteren architektonischen Ausgestaltung in besonderem Maße zu berücksichtigen.

- Auch innerhalb des Baugrundstücks soll die reduzierte Mindesttiefe eine verdichtete Bebauungsstruktur ermöglichen.
- Da die abweichende Mindesttiefe nicht für solche Aufenthaltsräume gilt, deren Belichtung und Belüftung ausschließlich über Fenster gewährleistet wird, die in Richtung des seitlich anschließenden Nachbargebäudes (beispielsweise der bestehenden Grenzbebauung) orientiert sind, bleiben die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Ein weiteres Indiz hierfür ist die Tatsache, dass der im Bebauungsplan festgesetzte Faktor 0,2 gemäß LBO in Kern-, Dorf- bzw. besonderen Wohngebieten anzuwenden ist. In diesen Baugebieten ist nach BauNVO regelmäßig auch Wohnnutzung zulässig.
- In Anlehnung an § 5 (7) Satz 2 LBO wird darüber hinaus die Mindesttiefe des seitlichen Grenzabstands auf 5,00 m festgesetzt.

Im Bereich a2 wird die Bauweise als abweichende Bauweise in Form einer offenen oder halboffenen Bauweise mit einseitig geschlossener Bebauung sowie einer Baukörperseitenlänge von jeweils maximal 16,50 m festgesetzt. Ergänzend wird in der Zone AF2 straßenseitig eine vom Bauordnungsrecht abweichende Mindesttiefe der Abstandsflächen auf 0,23 der Wandhöhe geregelt. Gründe für diese Regelungen sind folgende:

- Im Bereich a2 soll entsprechend dem städtebaulichen Strukturkonzept ein baulicher Hochpunkt den Auftakt vom erweiterten Innenstadtring kommend in Richtung ZOB/Hauptbahnhof und ins Quartier bilden sowie gleichzeitig die Funktion des Plangebiets als kleines Quartierszentrum markieren. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans wird ein auf drei Seiten freigestelltes achtgeschossiges Gebäude ermöglicht.
- Um eine angemessene Proportionierung im Verhältnis der Höhe zur Länge des Baukörpers zu gewährleisten wird die maximale Seitenlänge auf 16,50 m begrenzt.
- Eine halboffene Bauweise ist auch dann gegeben, wenn ausschließlich im EG-Bereich der Gebäude eine einseitig geschlossene Bauweise besteht. In diesem Fall muss gewährleistet sein, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen in darüber liegenden Geschossen, die in Richtung der aneinander grenzenden Baukörper orientiert sind, gesichert ist.
- Unter Ausschöpfung der maximal festgesetzten Höhe baulicher Anlagen von 25,50 m wäre eine straßenseitige Tiefe der Abstandsfläche nur bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche der Erbprinzenstraße nicht gegeben. Daher setzt der Bebauungsplan eine von der LBO abweichende, reduzierte Mindesttiefe der Abstandsflächen fest.

- Auch bei der festgesetzten abweichenden Mindesttiefe von 0,23 der Wandhöhe, die nur in einem verhältnismäßig kurzen straßenseitigen Bereich gilt und auf eine Baukörperlänge von 16,50 m beschränkt ist, bleiben gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Dies gilt insbesondere auch für den auf der gegenüberliegenden Straßenseite angrenzenden Nachbarn in der Erbprinzenstraße 52. In diesem Bereich setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 306 eine um ca. 5,50 m gegenüber dem öffentlichen Straßenraum zurückversetzte Baulinie fest, die durch ein Gebäude mit maximal drei Vollgeschossen bebaut werden muss. Daher wäre selbst unter Beibehaltung der Tiefe der Abstandsflächen nach LBO eine tatsächliche Überdeckung der Abstandsflächen nicht möglich. Aufgrund der Lage des geplanten Hochpunkts nördlich des Grundstücks Erbprinzenstraße 52 ist für dieses von keinen wesentlich anderen Verschattungsverhältnissen auszugehen.

Auch hier kann darüber hinaus als zusätzliches Indiz für das Vorliegen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse die Tatsache herangezogen werden, dass der festgesetzte Faktor 0,23 noch über dem Faktor 0,2 der LBO für Kern-, Dorf- bzw. besonderen Wohngebieten liegt.

1.4. *Überbaubare Grundstücksfläche und Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze*

Unter Wahrung einer möglichst großen Flexibilität bei gleichzeitiger Erreichung der städtebaulichen Zielstellungen, setzt der Bebauungsplan ein großflächiges Baufenster fest. Eine Fläche im zentralen Bereich des Plangebiets, die als Freibereich mit der Funktion eines Quartiersplatzes vorgesehen ist, wird von der Überbaubarkeit ausgenommen.

Durch die Regelung der Zulässigkeit von Garagenbauwerken und Stellplätzen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den im Plan gesondert festgesetzten Flächen, soll eine gezielte Steuerung von Standorten für den ruhenden Verkehr nach stadträumlichen und stadtgestalterischen Gesichtspunkten erfolgen. Entsprechendes gilt für die Unzulässigkeit von Nebenanlagen in Form von oberirdischen Gebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

1.5. *Gehrecht*

Ein Ziel des städtebaulichen Strukturkonzepts für das Quartier an der Erbprinzenstraße ist die Schaffung eines kleinen Quartiersplatzes. In Abstimmung mit dem Vorhabenträger bzw. Eigentümer des Flurstücks 3309 soll dieser Platz im zentralen Bereich des Plangebiets entwickelt werden. Um eine öffentliche Begehbarkeit des Platzes zu sichern, wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

1.6. *Lärmschutz*

Das Büro Möhler und Partner, Augsburg, hat im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Voruntersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung liegen in Form des Berichts Nr. 050-3511 (November 2011) und einer gutachterlichen ergänzenden Stellungnahme (08.12.2011) vor. Diese dienen als Grundlage für die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

Ergebnis der Untersuchung ist, dass aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen (u. a. der nördlich an das Plangebiet anschließenden Bahnlinie 4200) die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 – „Schallschutz im Städtebau“ vom Juli 2002 in Verbindung mit dem Beiblatt 1 überschritten werden. Zum Schutz vor gesundheitsgefährdenden Geräuscheinwirkungen der Erbprinzen- und Anshelmstraße sowie der Bahnlinie 4200 setzt der Bebauungsplan daher eine Kombination aus erforderlichen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen fest.

So ist entlang der Bahnlinie als aktive Schallschutzmaßnahme eine durchgehende geschlossene Bebauung oder eine durchgehende mindestens 4,00 m hohe Schallschutzwand vorzusehen. Dies bedeutet, dass in den Bereichen, in denen von der durchgehenden geschlossenen Bebauung in Form einer baulichen Lücke abgesehen wird, stattdessen eine Schallschutzwand zu realisieren ist. Diese ist mit einem seitlichen Überstand nach Osten und Westen von jeweils 6,00 m über die bauliche Lücke hinaus auszuführen. Die Höhe der Schallschutzwand ist mindestens 4,00 m über dem Geländeniveau der nördlich anschließenden Bahnlinie zu realisieren. Seitens des Büros Möhler und Partner wurde bei der Höhenberechnung der Wand ein unterer Bezugspunkt von 280,18 m ü. N. N. angesetzt.

Die aktive Schallschutzmaßnahme dient insbesondere als Lärmabschirmung für Freibereiche wie den geplanten Quartiersplatz bzw. für die bestehende südlich an die Erbprinzenstraße angrenzende Bebauung. Das Büro Möhler und Partner kommt zu dem Ergebnis, dass es unter Gewährleistung der aktiven Schallschutzmaßnahme zu keinen schlechteren schallimmissionsbedingten Auswirkungen für die südliche Bestandsbebauung (u. a. der Gebäude Erbprinzenstraße 48 und 50) kommt, als dies unter Annahme des Prognosenull-Falls gegeben wäre. Eine erforderliche Schallschutzwand ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtlich zulässig. Eine Prüfung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit beispielsweise im Hinblick auf Abstandsflächen bleibt von der planungsrechtlichen Festsetzung unberührt.

Zum Schutz der im Plangebiet zulässigen Nutzungen werden zusätzlich zu den aktiven auch passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. So ist eine Grundrissorientierung von schutzbedürftigen Räumen sowie sonstigen Aufenthaltsräumen an einer lärmabgewandten Gebäudeseite, an der die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete eingehalten werden, erforderlich. Durch die Lage des Plangebiets südlich der Bahnlinie und westlich der Anshelmstraße besteht im konkreten Fall die Möglichkeit einer Grundrissorientierung von Wohn- und Aufenthaltsräumen an einer lärmabgewandten Gebäudeseite beispielsweise im Inneren des Geltungsbereich in Richtung der für Wohnen begünstigten Süd- oder Westseite. Zum Schutz vor gesundheitsgefährdenden Lärmeinwirkungen ist alternativ eine Abschirmung der Räume durch nicht schutzbedürftige Vorbauten notwendig.

Sollte eine entsprechende Grundrissorientierung oder Abschirmung nicht vollständig möglich sein, ist an den Außenbauteilen der schutzbedürftigen Räume sowie sonstigen Aufenthaltsräume der Nachweis von Schalldämmmaßen nach DIN 4109 – „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1989 erforderlich. In Abhängigkeit von der Lage der Außenbauteile zur Lärmquelle und der Raumart sind die Schalldämmmaße anhand nachfolgender Tabelle, die der ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme des Büros Möhler und Partner vom 08.12.2011 entnommen ist, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Nördliche Gebäudefassade entlang der Bahnstrecke	Fall 1: Durchgehende geschlossene Bebauung, ohne aktive Schallschutzmaßnahme; bis ca. 4,00 m Abstand von der nördlichen Baugrenze	Alle Etagen	Lärmpegelbereich IV
	Fall 1: Durchgehende geschlossene Bebauung, ohne aktive Schallschutzmaßnahme; von 4,00 m bis zu ca. 10,00 m Abstand von der nördlichen Baugrenze	Alle Etagen	Lärmpegelbereich III
	Fall 1: Durchgehende geschlossene Bebauung, ohne aktive Schallschutzmaßnahme; ab 10,00 m Abstand von der nördlichen Baugrenze	Alle Etagen	Lärmpegelbereich II
	Fall 2: Nicht durchgehende Bebauung mit aktiver Schallschutzmaßnahme (Schallschutzwand, Schallschutzgabione oder Ähnliches) mit einer Mindesthöhe von 4,00 m; bis ca. 4,00 m Abstand von der nördlichen Baugrenze	Ab 3. OG	Lärmpegelbereich IV
		2. OG	Lärmpegelbereich III
		Bis 1. OG	Lärmpegelbereich II
	Fall 2: Nicht durchgehende Bebauung mit aktiver Schallschutzmaßnahme (Schallschutzwand, Schallschutzgabione oder Ähnliches) mit einer Mindesthöhe von 4,00 m; von 4,00 m bis zu ca. 10,00 m Abstand von der nördlichen Baugrenze	Ab 3. OG	Lärmpegelbereich III
		Bis 2. OG	Lärmpegelbereich II
	Fall 2: Nicht durchgehende Bebauung mit aktiver Schallschutzmaßnahme (Schallschutzwand, Schallschutzgabione oder Ähnliches) mit einer Mindesthöhe von 4,00 m; ab 10,00 m Abstand von der nördlichen Baugrenze	Alle Etagen	Lärmpegelbereich II
Südliche Gebäudefassade entlang der Erbprinzenstraße	Entlang der südlichen Baugrenze und westlich des Quartiersplatzes	Ab 3. OG	Lärmpegelbereich II
		Bis 2. OG	Lärmpegelbereich III
	Entlang der südlichen Baugrenze bis zu ca. 7,00 m Abstand von der östlichen Baugrenze	Alle Etagen	Lärmpegelbereich IV
	Entlang der südlichen Baugrenze von 7,00 m bis zu ca. 11,00 m Abstand von der östlichen Baugrenze	Ab 3. OG	Lärmpegelbereich IV
		Bis 2. OG	Lärmpegelbereich III

	Entlang der südlichen Baugrenze von 11,00 m bis zu ca. 40,00 m Abstand von der östlichen Baugrenze	Alle Etagen	Lärmpegelbereich IV
Östliche Gebäudefassade entlang der Anshelmstraße	Entlang der östlichen Baugrenze bis zu einem Abstand von ca. 7,00 m von der östlichen Baugrenze	Alle Etagen	Lärmpegelbereich IV
	Entlang der östlichen Baugrenze von 7,00 m bis ca. 14,00 m von der östlichen Baugrenze	Ab 3. OG	Lärmpegelbereich IV
		Bis 2. OG	Lärmpegelbereich III
	Entlang der östlichen Baugrenze von 14,00 m bis zum Quartiersplatz	Ab 5. OG	Lärmpegelbereich IV
		1. OG – 4. OG	Lärmpegelbereich III
		EG	Lärmpegelbereich II
Gebäudefassade entlang der westlichen Baugrenze	Bis zu ca. 4,00 m Abstand von der nördlichen Baugrenze	Alle Etagen	Lärmpegelbereich IV
	Von 4,00 m bis zu ca. 18,00 m Abstand von der nördlichen Baugrenze	Ab 1. OG	Lärmpegelbereich III
		EG	Lärmpegelbereich II
	Ab 18,00 m Abstand von der nördlichen Baugrenze	Alle Etagen	Lärmpegelbereich II

Aus „Ergänzende Stellungnahme“, Büro Möhler und Partner, 08.12.2011

Abhängig von der tatsächlichen Anordnung der Baukörper sind aufgrund einer möglichen Abschirmwirkung der künftigen Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs (z. B. im Inneren einer Blockrandbebauung) niedrigere Schallschutzklassen möglich. Hierfür ist ebenfalls ein schalltechnischer Nachweis im Baugenehmigungsverfahren erforderlich. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung hinsichtlich der nächtlichen Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern, die ebenfalls auf Grundlage der ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme erfolgt.

Durch die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen können für Wohn- und Aufenthaltsräume eine ausreichende Ruhe sowie gesunde Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse geschaffen werden.

Balkone und Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen) sollten auf den zu den Lärmquellen abgewandten Gebäudeseiten – beispielsweise in Richtung eines Wohnninnenhofs orientiert – angeordnet werden. Zur Verringerung der Lärmemissionen aber auch aus gestalterischen Gründen sollten Tiefgarageneinfahrten möglichst eingehaust oder in Gebäude integriert ausgeführt werden.

Im Bezug auf Geräuschemissionen möglicher gewerblicher Nutzungen im Plangebiet auf die Nachbarschaft wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis der Einhaltung der maximal zulässigen Lärmbelastung im Sinne der TA Lärm auf Grundlage einer konkretisierten Vorhabensplanung erbracht werden muss.

Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung im November 2011 lagen dem Büro Prognosewerte für den Schienenpersonenverkehr auf der Strecke Pforzheim – Mühlacker für das

Jahr 2015 vor. Für den Güterverkehr waren Prognosezahlen für das Jahr 2025 verfügbar und wurden im schalltechnischen Bericht Nr. 050-3511 berücksichtigt.

Zum Zeitpunkt der Offenlage des Bebauungsplans im Juni 2012 lagen dann auch Prognosezahlen für den Schienenpersonenverkehr für das Jahr 2025 vor. Diese Zahlen wurden durch das Büro Möhler und Partner in Relation zu den im Bericht Nr. 050-3511 verwendeten Werten gesetzt. Dabei hat sich ergeben, dass tagsüber von der gleichen Anzahl von Personenzügen auszugehen ist, wie diese auch bislang im Gutachten zu Grunde gelegt wurde. Nachts kommt es hingegen zu einer Reduzierung um sechs Personenzüge.

Dies führt jedoch zu keinen Änderungen gegenüber den im schalltechnischen Bericht getroffenen Aussagen. Eine Anpassung der auf Grundlage dieses Berichts getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen zum Schutz vor Lärmimmissionen der Bahnlinie wird nicht erforderlich.

1.7. *Grünordnerische Festsetzungen*

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote sollen die Gestaltung insbesondere solcher Bereiche sichern, die auch stadträumlich wirksam sind. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung von Pflanzgeboten ein Mindestmaß an ökologisch wirksamer Begrünung der Flächen gewährleistet.

Im Bebauungsplan wird eine extensive Dachbegrünung der Flachdächer und flachgeneigten Dächer festgesetzt, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren und die abzuleitende Regenwassermenge zu verringern. Zugleich wird so der Verlust an Lebensraum minimiert und eine positive Wirkung auf das Klima im Umfeld erzielt. Darüber hinaus wird ein ausgleichender Beitrag zu einer baulichen Verdichtung geleistet, die die Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO überschreitet.

Um die festgesetzte Dachbegrünung qualitativ zu beschreiben und um die gewünschte Rückhaltung des Regenwassers und eine gute Qualität der Begrünung zu gewährleisten, wird die Dicke der Substratschicht von mindestens acht Zentimetern festgesetzt. Dies entspricht beim derzeitigen Stand der Technik einem Abflussbeiwert von 0,6. Da die Entwicklung von Dachbegrünungssystemen neue Substrate mit sich bringt, wird der Nachweis dieses Abflussbeiwertes alternativ festgesetzt. Es ist nicht auszuschließen, dass er sich zukünftig mit einem anderen Substrataufbau erreichen lässt. Dies gilt analog auch für die festgesetzte Begrünung von Tiefgaragen.

Die festgesetzte Begrünung der Schallschutzwand auf ihrer Südseite sichert neben der ökologischen Wirkung auch eine angenehme Gestaltung gegenüber dem Quartiersplatz bzw. der südlich der Wand befindlichen Bebauung.

1.8. *Stützmauern*

In Richtung Erbprinzenstraße sind straßenseitige Stützmauern nicht zulässig. Damit soll gewährleistet werden, dass entlang der Straße eine durch Fensteröffnungen gegliederte und mit Nutzungen hinterlegte Fassadenabwicklung realisiert wird, um so einen Beitrag zur Schaffung eines urbanen Straßenraums zu leisten.

2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

2.1. *Äußere Gestaltung baulicher Anlagen*

Um eine aus architektonischer Sicht qualitativ anspruchsvolle Gestaltung der Gebäude zu erhalten, werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften nach LBO Bestimmungen zu Dach- und Fassadengestaltung festgesetzt.

Im Quartier um das Plangebiet besteht eine heterogene Dachlandschaft besonders aus Sattel- und Flachdächern. Vor allem entlang der Bahnlinie befinden sich stadtbildprägende Flachdachbauten.

Für das Plangebiet wird eine Bebauung mit Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern festgesetzt. So soll – insbesondere im Hinblick auf den geplanten Hochpunkt im östlichen Teil des Plangebiets – ein harmonisches Gebäudeensemble mit einheitlicher Dachform entstehen. Es soll die Schaffung von Dachgärten und –terrassen gefördert werden. Diese leisten einen wichtigen Beitrag zu einem attraktiven Wohnen in der Innenstadt und sind gleichzeitig als ausgleichende Maßnahme für die verdichtete Bebauungsstruktur zu werten. Durch eine Begrünung der Flachdächer soll darüber hinaus eine ansprechende Ansicht der „fünften“ Fassade geschaffen werden, die aufgrund der topografischen Lage für das Stadtbild von Bedeutung ist.

Technische Dachaufbauten wie z. B. Aufzugsüberfahrten, Kühlanlagen, Entlüftungen, Antennen, die in der Höhe über die Attika hinausgehen, sind in das architektonische Gesamtkonzept zu integrieren und in ihrer Gestaltung auf die angrenzenden Bauteile abzustimmen. Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass eine Beeinträchtigung des Stadtbildes der Gesamtbebauung durch eine „unruhige“ Gebäudeflucht und Dachaufsicht vermieden wird.

2.2. *Werbeanlagen*

Mit den Regelungen zu den Werbeanlagen soll erreicht werden, dass diese sich in maßvollem Umfang harmonisch in den Stadtraum einfügen und so zu einem attraktiven Stadtbild beitragen. Es sind daher Werbeanlagen nur solcher Betriebe zulässig, die im Plangebiet ansässig sind. Auch werden die Werbeanlagen in ihrer flächenmäßigen Ausdehnung beschränkt. Um störende Lichteffekte für angrenzende Wohnnutzung zu vermeiden und gleichzeitig einen positiven Beitrag zum Gesamterscheinungsbild zu leisten, werden darüber hinaus Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ausgeschlossen.

2.3. *Einfriedungen*

In Richtung der Erbprinzenstraße bzw. Anshelmstraße sind Einfriedungen nicht zulässig. So soll an dem innerstädtischen Standort ein urbaner Stadtraum mit harmonischen, offenen Übergängen zwischen halböffentlichen und öffentlichen Bereichen geschaffen werden. Dies gilt insbesondere für den Übergang zwischen dem geplanten Quartiersplatz und der Erbprinzenstraße.