

**STADT
PFORZHEIM**

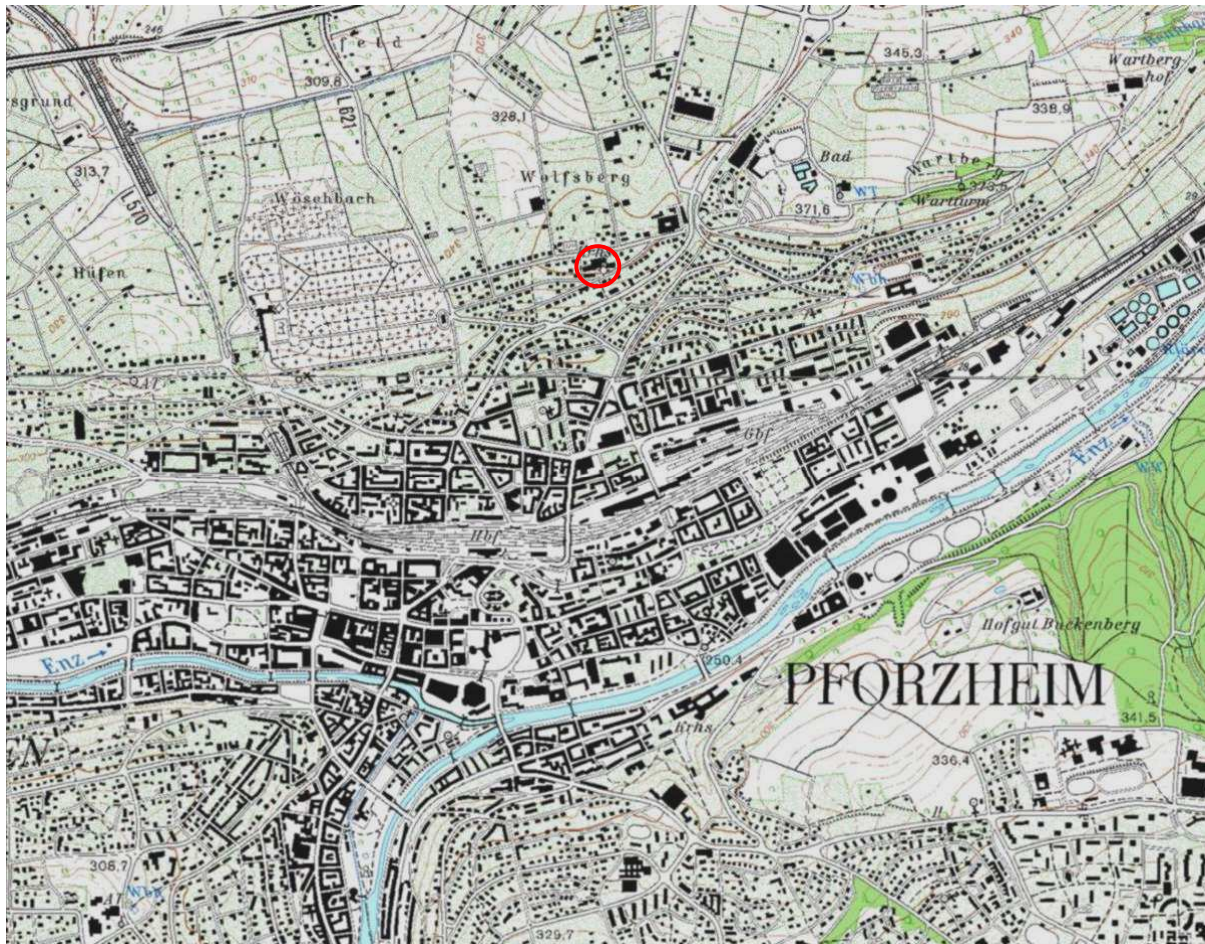
Amt für Stadtplanung,
Liegenschaften und
Vermessung

Bebauungsplan "Wolfsbergallee – St. Trudpert"

– Begründung –

Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung vom 01. September 2015



Gerhardt.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410

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
1	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB.....	3
2	Verfahrensablauf	4
D	Übergeordnete Planungen	4
1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP).....	4
2	Aspekte der Raumordnung und sonstiger Fachplanungen	4
E	Gebietsbeschreibung	4
1	Umgebung und Vorprägung des Plangebiets	4
2	Vorhandene Nutzungen und Bebauung	4
3	Rechtliche Bindungen.....	5
F	Planungskonzept	5
1	Nutzungskonzept.....	5
2	Erschließung.....	6
3	Klimaschutz, Grün- und Freiraumkonzept.....	6
4	Ausgleichskonzept.....	6
5	Geprüfte Alternativen.....	6
7	Artenschutz.....	6
G	Auswirkungen und Folgen der Planung	7
1	Kosten	7
2	Flächenbilanz	7
3	Ergänzende Verfahren.....	7
H	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	7
1	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
1.1	Art der baulichen Nutzung	7
1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	8
1.4	Flächen für Garagen, und Nebenanlagen.....	9
1.5	Festsetzungen zum Artenschutz.....	9
1.6	Bereich mit bedingtem Baurecht nach § 9(2) BauGB	9
1.7	Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Erhalt von Bäumen..	9
2	Örtliche Bauvorschriften nach LBO.....	9
2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	9
2.2	Gestaltung von Werbeanlagen	10
2.3	Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke / Einfriedungen.....	10
2.4	Örtliche Abstandsvorschriften	10
2.5	Zahl der nachzuweisenden Stellplätze.....	11

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Ein Umweltbericht und die Zusammenfassende Erklärung sind daher nicht erforderlich.

A Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst mit den Flurstücken Nr. 8074/2 und Nr. 8076 zwischen Wolfsbergallee im Norden und Sponheimstraße / Markgrafenstraße im Süden eine Fläche von insgesamt ca. 9.500 qm.

B Anlass und Ziele der Planaufstellung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich derzeit die Klinik St. Trudpert mit einem Schwesternwohnheim im südlichen Bereich.

Die Stiftung St. Trudpert / Münstertal ist als kirchliche Stiftung des privaten Rechts Eigentümerin der Klinikliegenschaft. Die Nutzung der Klinikliegenschaft entfällt ab 2015 infolge der Zusammenführung der beiden Krankenhäuser St. Trudpert und SILOAH am Standort Wilferdinger Höhe. Mit Betriebsaufgabe hat die Stiftung die Liegenschaftsvermarktung beschlossen.

Das Klinikgebäude soll in Teilen für Wohnnutzung umgebaut werden. Nach Entkernung und Teilabbruch des Gebäudebestandes soll die dann noch vorhandene Bebauung durch neue Gebäude – insbesondere entlang der Wolfsbergallee – ergänzt werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Als künftige Gebietsart soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, so dass die Bebauungsplan-Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen kann.

Der neue Bebauungsplan 'Wolfsbergallee – St. Trudpert' ersetzt den bisherigen Bebauungsplan, der für diesen Bereich Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung 'Krankenhaus' festsetzt, im abgegrenzten Geltungsbereich.

C Verfahrensablauf

1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

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

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind im vorliegenden Fall erfüllt:

- Bei der Umnutzung und Umstrukturierung eines bestehenden Klinikareals handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung.
- Die festgesetzte Grundfläche beträgt bei einer GRZ von 0,45 des Nettobaulandes maximal ca. 4.279 qm und liegt damit unterhalb der o.g. Grenze von 20.000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB.
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

2 **Verfahrensablauf**

Das Architekturbüro hübner + erhard und partner / Heidelberg + München hat für die vorgesehene Umnutzung erste Entwurfsplanungen erarbeitet. Die Konzeption wurde frühzeitig mit Stadtverwaltung und im Gestaltungsbeirat, hier zuletzt am 17.07.2015, beraten.

Der derzeit vorliegende Planungsstand berücksichtigt die Anregungen des Gestaltungsbeirates und ist als Anlage der Begründung beigefügt, um das geplante Vorhaben zu veranschaulichen. Er ist Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans.

Am 21.01.2015 hat der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Pforzheim in öffentlicher Sitzung den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst.

D **Übergeordnete Planungen**

1 **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)**

Der Bereich des Flst. Nr. 8076 ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim (rechtswirksam seit Mai 2005) als Fläche für den Gemeinbedarf / Zweckbestimmung Krankenhaus dargestellt. Der Bereich des Flst. Nr. 8074/2 ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst.

2 **Aspekte der Raumordnung und sonstiger Fachplanungen**

Im gültigen Regionalplan der Region Nordschwarzwald ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Bestand ausgewiesen.

E **Gebietsbeschreibung**

1 **Umgebung und Vorrägung des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Stadt Pforzheim zwischen Wolfsbergallee im Norden und Sponheimstraße / Markgrafenstraße im Süden. Es hat in Nord-Süd-Richtung eine Ausdehnung von rd. 60-85 m, im Ost-West-Richtung von ca. 130 m.

Es handelt sich hierbei um eine ausgeprägte Südhanglage: während die Wolfsbergallee auf einer Höhe von rd. 356.80 m ü.NN liegt, ist am Kreuzungspunkt der Markgrafenstraße in die Sponheimstraße nur noch eine Höhe von 342.50 m ü.NN festzustellen, wobei dieser Bereich jedoch auch den tiefsten Punkt im Plangebiet darstellen dürfte.

Die Umgebung ist geprägt durch eine 2-3-geschossige Wohnbebauung, nordwestlich des Plangebiets befindet sich ein Gartenbaubetrieb.

Am westlichen Rand des Plangebiets verläuft die Treppenanlage der 'Kurfürstenstaffel' die eine fußläufige Verbindung zwischen der Wolfsbergallee und der Markgrafenstraße herstellt. Sie setzt sich südlich der Sponheimstraße fort.

2 **Vorhandene Nutzungen und Bebauung**

Das bestehende Klinikgebäude nimmt den mittleren und nördlichen Bereich des Plangebiets ein. Es handelt sich hierbei um einen 4-geschossigen Gebäudekomplex mit 2 Untergeschossen, der in mehreren Bauabschnitten erweitert wurde. Der erste Bauabschnitt im östlichen, mittleren Bereich entstand in den Jahren 1928/29 und ist als Vertreter der 'Weißen Moderne' erhaltenswert. An ihn nach Süden angegliedert ist die derzeitige Kapelle von 1964.

Das Schwesternwohnheim im südlichen Grundstücksbereich ist talseitig dreigeschossig.

Die Freiflächen im Norden sind durch Parkplatz- und Hofflächen weitgehend versiegelt, im südlichen Bereich – um Schwesternwohnheim und Kapelle – sind noch unversiegelte Grünflächen mit Baumbestand vorhanden.

3 Rechtliche Bindungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplans Nr. 515 'Ergänzung der Bebauungspläne für die Teilgebiete Nordstadt-Ost, Nordstadt-Blumenheck, Wolfsberg und Wartberg' von 1960.

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist hier als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung 'Krankenhaus' festgesetzt. Der Bereich des Flst. Nr. 8074/2 ist als Reines Wohngebiet festgesetzt.

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans 'Wolfsbergallee – St. Trudpert' wird der frühere Bebauungsplan im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans ersetzt.

F Planungskonzept

1 Nutzungskonzept

Die Entwurfsplanung des Architekturbüros hübner + erhard und partner / Heidelberg + München sieht folgende Maßnahmen vor:

- Entkernung und Rückbau des überwiegend für modernen Wohnungsbau unbrauchbaren Bestands bis auf den östlichen Teilbereich im mittleren Bereich (altes Spital), der bautechnisch und konstruktiv noch eine heutigen Marktanforderungen adäquate Wohnraumlösung gewährleisten könnte,
- eine sich an dem umgebenden Wohngebiet orientierende Nachverdichtung auf der durch Abbruch zurück zu gewinnenden bebaubaren Grundfläche (insbesondere entlang der Wolfsbergallee und an der Sponheimstraße).

Die Bedeutung des ersten Bauabschnitts von 1928/29, in seinem Ursprung ein Vertreter der "weißen Moderne", wird durch die Rückbaumaßnahmen und die angeordnete Grünachse zwischen ihm und dem westlichen Bauabschnitt hervorgehoben. Im westlichen Bauabschnitt sollen zwei Stadtvillen den abgebrochenen Bestand ersetzen.

Entlang der Wolfsbergallee sollen 4 Stadtvillen in offener Bauweise ergänzt werden. Sie nehmen die Maßstäblichkeit der bestehenden Bebauung an der Wolfsbergallee auf und fassen hier den Straßenraum neu.

Auch im Süden soll an der Sponheim- / Markgrafenstraße nach Abbruch des Schwesternwohnheimes die Bebauung durch 2 Stadtvillen ergänzt werden.

Die Staffelung der Gebäude und Geschosshöhen berücksichtigen die vorherrschende Hanglage und sind, insbesondere im mittleren Planbereich B mit maximal 4 Vollgeschossen, aus dem derzeitigen Bestand heraus entwickelt. Die ergänzende Neubebauung im Norden und Süden erreicht maximale Geschosshöhen von 3 Vollgeschossen. Hier sind darüber hinaus zurückgesetzte Staffelgeschosse möglich, die in ihrer Ausdehnung jedoch soweit zurückbleiben, dass sie nicht als Vollgeschosse zu werten sind.

Das Konzept berücksichtigt auch ökologische Zusammenhänge und erreicht – gegenüber dem derzeitigen Bestand – eine Erhöhung des Grünflächenanteils, durch für die neue Wohngemeinschaft nutzbaren, qualitativ gestaltetem Gartenhöfen, den erweiterten Hanggarten im Süden und die mittlere Grünachse, die zum einen als Verbindungsweg zwischen den Gebäudekomplexen dient, an der zum anderen aber auch Platzbereiche als Aussichtsterrassen angeordnet sind.

Da die bestehende Kapelle in ihrer besonderen Bauform ein unverwechselbares Merkmal der derzeitigen Bebauung darstellt, wäre ein Erhalt des Gebäudes wünschenswert. Vorstellbar ist eine Nutzung als Gemeinschafts- oder Veranstaltungsraum.

2 Erschließung

Die Erschließung der nördlichen und mittleren Gebäude erfolgt von der Wolfsbergallee. Unter und zwischen den Gebäuden soll hier eine Tiefgarage angeordnet werden. Der (oberirdische) Bereich zwischen den Gebäuden kann dementsprechend als Aufenthaltsbereich für die Anwohner gestaltet werden.

Die beiden im südlichen Grundstücksbereich geplanten Hanghäuser werden an die Markgrafstraße angebunden. Auch hier soll ein Untergeschoss mit Tiefgarage durchbinden.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Netze.

3 Klimaschutz, Grün- und Freiraumkonzept

Das vorab erläuterte städtebauliche Konzept sieht die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in Tiefgargen vor. Dadurch ist eine Begrünung der Innenflächen (über den Tiefgaragen) möglich. Durch Entkernung und Teilabbruch des vorhandenen Gebäudebestandes kann eine durchgehende Mittelachse von Norden nach Süden freigelegt werden, die auch eine verbesserte Belüftung bewirken kann.

Die Flachdächer der Baukörper sollen begrünt werden.

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

Zu Beginn des Planungsprozesses 2013 wurden vom Architekturbüro hübner + erhard und partner Planungsvarianten geprüft, in denen ein höherer Anteil des Gebäudebestandes erhalten werden sollte. In den bestehenden Klinikkomplex sollte bei einer früheren Variante durch Entkernung der vorhandene Lichthof vergrößert und ein weiterer Lichthof im östlichen Gebäudebereich neu geschaffen werden. Das bestehende Schwesternwohnheim sollte aufgestockt werden.

Durch weitere Untersuchungen und Analysen des Gebäudebestandes hat sich jedoch gezeigt, dass ein überwiegender Teil des Gebäudebestandes für die Umnutzung in einen den heutigen Anforderungen genügenden Wohnungsbau nicht möglich ist. Zudem wurden die einzelnen Bauabschnitte der historischen Gebäudeentwicklung genauer analysiert.

Daraus wurde das heutige Planungskonzept abgeleitet, das eine klare Gliederung der Baukörper aufweist. Entlang der Wolfsbergallee kann die Bauflucht durch die neu geplanten 'Alleehäuser' geschlossen werden. Die Einzelgebäude nehmen die Maßstäblichkeit der angrenzenden Bebauung an der Wolfsbergallee auf.

7 Artenschutz

Zum Schutz der einheimischen Brutvogelarten ist bei den Bauarbeiten die Zerstörung der Nistplätze von Brutvögeln in Gehölzen und an Gebäuden während der Brutzeit (März bis September) unzulässig. Rodungsarbeiten sind daher außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

Nach Auskunft des Umweltamtes der Stadt Pforzheim im Juni 2014 liegen derzeit keine Erkenntnisse vor, die eine gesonderte Artenschutzbegehung erforderlich machen würden.

G Auswirkungen und Folgen der Planung

1 Kosten

Die Planungsmaßnahme soll vollständig privat durchgeführt werden.

2 Flächenbilanz

Geltungsbereich (= Baugrundstück)	ca.	9.508 qm	100 %
überbaubare Flächen (Baufenster)	ca.	4.898 qm	51,5 %
davon:			
Flächen lediglich zur Unterbauung, Freitreppen	ca.	663 qm	8,1 %
Fläche zur 'oberirdischen' Bebauung	ca.	4.146 qm	44,5 %

Flächen für Tiefgaragen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit ihnen darf die festgesetzte GRZ von 0,45 um 75 % überschritten werden.

3 Ergänzende Verfahren

Zur Realisierung der Planung ist keine Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach dem BauGB notwendig.

Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans im Wege der Berichtigung anzupassen.

H Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Neubauflächen werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Dies entspricht dem vorgesehenen Nutzungsschwerpunkt Wohnen, ermöglicht aber auch gewerbliche Nutzungen wie Büros für Dienstleistungen, Arztpraxen und Praxen für therapeutische Zwecke etc., die das Wohnen nicht wesentlich stören. Kleinteiliger Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von 400 qm sollen zugelassen werden: sie könnten zum einen zur Verbesserung der stadtteilnahen Nahversorgung beitragen (z.B. Bäckerfiliale mit kleinem Cafe) oder auch die o.g. Dienstleistungsnutzungen ergänzen (z.B. Apotheke).

Um Konflikten mit umgebenden Nutzungen und innerhalb des Plangebiets vorzubeugen, werden die nach § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 4 (Tankstellen) nicht Bestandteile des Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal Wandhöhe bezogen auf eine Bezugshöhe (angegeben in Metern über Normalnull).

Die unterschiedlichen Bezugshöhen berücksichtigen die Hanglage des Plangebiets und entsprechen etwa der geplanten Oberkante des Erdgeschossfußbodens. In Planbereich A entspricht sie mit 356,80 m ü.NN etwa dem Niveau der Wolfsbergallee, in Planbereich B liegt sie entsprechend dem Geländeverlauf um ca. 0,8 m tiefer.

Die im Planbereich C festgesetzte Bezugshöhe mit 347,70 m ü.NN entspricht auch hier etwa der geplanten Oberkante des Erdgeschossfußbodens. Das Gelände fällt von hier weiter ab zur Markgrafen- und Sponheimstraße.

Innerhalb der Baufenster sind Bereiche mit unterschiedlichen Wandhöhen festgesetzt. Dies vollzieht die vorgesehene die Höhenstaffelung der Baukörper nach: die obersten Geschosse sind oftmals zurückversetzt und nehmen nur einen geringeren Flächenanteil der darunterliegenden Geschosse ein. Dies lässt die Gebäude weniger hoch erscheinen und bewirkt eine bessere Einfügung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild.

Gerade auch entlang der Wolfsbergallee soll mit einem Versatz des obersten Geschosses die Höhe der benachbarten Gebäude aufgenommen werden.

Der Rücksprung der obersten Geschosse bietet Gelegenheit für die Anlage von Dachterrassen: mit den für die Absturzsicherung notwendigen Geländern dürfen die festgesetzten Wandhöhen um 0,90 m überschritten werden mit der Maßgabe, dass die Geländer nicht als massives Bauteil ausgeführt werden. Diese Überschreitung wird entlang der Wolfsbergallee jedoch nicht zugelassen, weil gerade hier die Einfügung der neuen Gebäude in den Bestand besonders berücksichtigt werden soll.

Innerhalb der Planbereiche B und C sind in abgegrenzten Teilflächen nur Wandhöhen von maximal 1 m zulässig: hierbei handelt es sich um Bereiche, in denen ein Sockel- oder Untergeschoss durchbindet – talseitig zum Teil auch in Erscheinung tritt - hier jedoch keine eigentliche Bebauung in die Höhe vorgesehen wird.

Gemäß § 17(2) BauNVO wird für das Plangebiet eine Grundflächenzahl von maximal 0,45 festgesetzt. Die geringfügige Überschreitung der GRZ-Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 ergibt sich durch die besondere Situation des Plangebiets:

- ein wesentlicher Teil der Bebauung entwickelt sich aus der bestehenden Bausubstanz
- entlang der Wolfsbergallee ist eine Ergänzung der Bauflucht und Fassung des Straßenraums städtebaulich wünschenswert
- die (derzeitige) Kapelle / Planbereich D ist wenn möglich als Baukörper zu erhalten und ist in der Bilanz der GRZ zuzurechnen; bei einem evtl. Abbruch ist jedoch nur eine Nutzung als Frei- bzw. Gartenfläche zulässig.

Durch das vorab erläuterte Freiraumkonzept, das eine Begrünung der Räume zwischen den Baukörpern vorsieht, ist diese geringfügige Erhöhung vertretbar und ausgeglichen. Voraussetzung für die Begrünung der Zwischenräume ist die Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen. Daher darf die Grundflächenzahl mit den in § 19(4) BauNVO genannten Anlagen (Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, Stellplätzen, Wegen und baulichen Anlagen, die das Grundstück lediglich unterbauen) um 75 % überschritten werden.

Da erst die Unterbringung notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen die Begrünung des Baugrundstücks ermöglicht, darf deren Fläche nach der getroffenen planungsrechtlichen Festsetzung auf Grundlage § 21a (5) BauNVO auf die zulässige Geschossfläche aufgeschlagen werden.

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Entlang der Wolfsbergallee sollen 4 Stadtvillen in offener Bauweise ergänzt werden.

In den übrigen Planbereichen B und C bauen sich die Baukörper auf einem durchgehenden Sockelgeschoss (in Planbereich B im Bestand vorhanden) auf. Da die Baukörper Längen von mehr als 50 m aufweisen wird eine entsprechend definierte abweichende Bauweise festgesetzt.

Das Plankonzept sieht hier bei der Entkernung der bestehenden Bausubstanz (altes Spital) die Schaffung einer Zäsur zwischen dem historischen ersten Bauabschnitt im Osten und der Neubebauung im Westen vor. Diese Zäsur, die Teil einer durchgehenden Wegeachse ist, ist städtebaulich sehr wertvoll – allerdings ist es nicht notwendig und nicht möglich sie in einer Breite auszubilden, dass die Anforderungen gem. § 5 Landesbauordnung Baden-Württemberg mit 0,4 der

Wandhöhe erfüllt sind. Daher werden in den örtlichen Bauvorschriften / Ziffer 4 für diesen Fall vom Bauordnungsrecht abweichende Maße für die Tiefe der Abstandsflächen definiert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Wesentlichen von Baugrenzen bestimmt. Entlang der Wolfsbergallee soll durch die Festsetzung einer Baulinie eine durchgehende Bauflucht gesichert werden.

Ein Überschreiten der Baugrenze und Baulinie mit Balkonen wird bis zu einer Tiefe von 1,50 m zugelassen. Ebenso ist ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß gem. § 23 Abs. 2 + 3 BauNVO zulässig.

1.4 Flächen für Garagen, und Nebenanlagen

Um die Freiräume zwischen den Baukörpern als Grün- und Aufenthaltsbereiche gestalten und sichern zu können, sind Garagen nur als Tiefgaragen zulässig.

Entlang der Wolfsbergallee soll zusätzlich die Anlage von ebenerdigen (privaten) Stellplätzen in begrenzter Anzahl möglich sein. Auch dafür sind entsprechende Flächen festgesetzt worden.

Durch die Begrenzung auf Anzahl und senkrechte Parkweise bleibt der Straßenrand für öffentliches Parken verfügbar, der Gehweg muss nur an wenigen Stellen überfahren werden.

1.5 Festsetzungen zum Artenschutz

Die Festsetzungen zum Artenschutz berücksichtigen die Ergebnisse der Untersuchungen artenschutzrechtlicher Belange, s. auch Ausführungen Punkt F / Ziffer 7.

1.6 Bereich mit bedingtem Baurecht nach § 9(2) BauGB

Da die bestehende Kapelle in ihrer besonderen Bauform ein unverwechselbares Merkmal der derzeitigen Bebauung darstellt, wäre ein Erhalt des Gebäudes wünschenswert. Vorstellbar ist eine Nutzung als Gemeinschafts- oder Veranstaltungsraum. Der Baukörper wird daher für potenzielle Nutzungsänderungen und Umbauarbeiten durch die Festsetzung eines Baufensters baurechtlich gesichert.

Sollte eine Umnutzung des Baukörpers jedoch nicht gelingen und eventuell ein Abbruch vorgenommen werden, soll an dieser Stelle kein allgemeines Baurecht geschaffen werden. In diesem Fall erlischt das Baurecht und die Fläche ist in die Grün- und Freiflächen einzubeziehen und entsprechend zu gestalten.

1.7 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Erhalt von Bäumen

Mit der Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen mit Bezug auf die Grundstücksgröße sowie Festsetzungen zur Gestaltung und Begrünung der Tiefgaragen soll eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets gesichert werden.

Im Plangebiet sind nur Flachdächer zulässig, die begrünt werden sollen. Die getroffenen Festsetzungen zur Dachbegrünung sichern die Qualität der Dachbegrünung.

In der Wolfsbergallee soll im Zuge der vorgesehenen Neubebauung der Alleecharakter wieder gewonnen und gestärkt werden. Daher wird die Pflanzung von 10 mittelgroßen Bäumen festgesetzt. Da bei der Pflanzung die Eingänge oder auch Tiefgaragen zu berücksichtigen, werden keine konkreten Baumstandorte festgesetzt.

2 Örtliche Bauvorschriften nach LBO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- **Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen**

Entsprechend dem Gebäudebestand werden für den gesamten Bereich Flachdächer als Dachform festgesetzt. Dies sichert ein einheitliches Erscheinungsbild für das gesamte Plangebiet.

Die Flachdächer sollen begrünt werden. Dies verbessert das Stadtklima und bietet Vorteile hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung. Bei der vorherrschenden Hanglage ist von den höher gelegenen Gebäuden und Geschossen zudem die Sicht auf die Dachflächen möglich: die Dachbegrünung sichert diesbezüglich eine qualitätvolle Wohnsituation.

Dachterrassen, gerade auch im Zusammenhang mit den aufgesetzten Staffelgeschossen, sind bis zu einem Anteil von 1/3 der Dachfläche möglich.

- **Fassaden**

Zur Vermeidung einer unerwünscht dominanten Wirkung einzelner Gebäudefassaden sind grelle Signalfarben als Fassadenfarben unzulässig. Der Ausschluss reflektierender Materialien berücksichtigt u.a. auch nachbarschützende Belange.

2.2 Gestaltung von Werbeanlagen

Werbeanlagen können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Zur Begrenzung eines solchen Einflusses sind Werbeanlagen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstückseinfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,00 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

2.3 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke / Einfriedungen

- **Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen, Grundstückszufahrten**

Zur angemessenen Begrenzung der Grundstücksversiegelung sind Stellplätze und Privatwege wasserdurchlässig zu befestigen.

Die Begrenzung der Tiefgaragenzufahrten sichert die Verkehrssicherheit und auch das städtebauliche Erscheinungsbild des Straßenraums insbesondere an der Wolfsbergallee.

- **Einfriedungen**

Die Festsetzungen berücksichtigen zum einen das Bedürfnis nach einer Sicherung des Privatgrundstücks, zum anderen aber auch die Gestaltung des Ortsbildes bzw. des Straßenraums.

- **Gestaltung der Außenanlagen**

Außenanlagen sollen sich möglichst harmonisch in das natürliche Gelände einfügen. Daher werden die zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen begrenzt bzw. werden unter die Genehmigungspflicht gestellt. Gleichzeitig ist in der vorliegenden Hangsituation jedoch zu berücksichtigen, dass zur Gestaltung des Außengeländes Stützmauern notwendig sein werden. Gerade innerhalb des Baugrundstücks, zwischen Planbereich B und C erfordert der Geländezuschnitt und die Bestandssituation des alten Spitals höhere Stützmauern: in diesen inneren Bereichen dürfen diese 2 m hoch werden. Ab einer Höhe von 3 m sind sie mit einem lagemäßigen Versatz von mindestens 1,00 m zu staffeln oder es sind begrünte Böschungen herzustellen. An den äußeren Grundstücksgrenzen, d.h. zu den Nachbargrundstücken und auch zu den öffentlichen Verkehrs- und Wegeflächen hin, dürfen Stützmauern nur 1 m hoch werden bzw. sind ab einer Höhe von 1 m zu staffeln.

2.4 Örtliche Abstandsvorschriften

Das Plankonzept sieht hier bei der Entkernung der bestehenden Bausubstanz die Schaffung einer Zäsur zwischen dem historischen ersten Bauabschnitt im Osten und den nachfolgenden Anbauten / Bauabschnitten im Westen vor. Im westlichen Bereich soll entgegen früheren Plankonzepten der derzeitige Baubestand bis auf das Sockelgeschoss abgebrochen werden und die Baukubatur in zwei Baukörper aufgelöst neu errichtet werden. Die mittlere Zäsur, die Teil einer durchgehenden Wegeachse ist, ist städtebaulich sehr wertvoll; auch die Auflösung des bisherigen Gebäuderiegels im westlichen Bereich führt zu einer positiven Auflockerung. Allerdings ist es nicht notwendig und nicht möglich die Abstände der Baukörper untereinander in einer Breite auszubilden, dass

die Anforderungen gem. § 5 Landesbauordnung Baden-Württemberg mit 0,4 der Wandhöhe erfüllt sind. Daher werden in den örtlichen Bauvorschriften / Ziffer 4 auf Grundlage des § 74 (1) Ziffer 7 für diesen Fall vom Bauordnungsrecht abweichende Maße für die Tiefe der Abstandsflächen definiert. In Planbereich B dürfen die Baukörper untereinander daher die Abstandsflächen bis auf 0,25 der Wandhöhe unterschreiten, bei Beibehaltung eines Mindestabstandes von 5 m (2,50 m je Wand). Nach außen sind die seitlichen Grenzabstände gemäß Landesbauordnung einzuhalten. Gemäß § 6(1) Nr. 3 Landesbauordnung Baden-Württemberg sind auch vor baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind und soweit sie höher als 2,5 m sind oder ihre Wandfläche mehr als 25 m² beträgt, Abstandsflächen einzuhalten. Im vorliegenden Fall trifft dies z.B. auf Stützmauern zu, die notwendig sind, um das hängige Gelände abzufangen und zu terrassieren. Bei Berechnung der Abstandsflächen ist hier der Faktor von 0,4 anzusetzen, allerdings ist kein Mindestmaß von 2,50 m einzuhalten.

2.5 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Der festgesetzte Stellplatzschlüssel von 1,2 nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung berücksichtigt den vorgesehenen Mix aus verschiedenen Wohnungsgrößen. Die Stellplätze werden in Tiefgaragen auf dem Baugrundstück errichtet. Ein zusätzlicher Parkdruck auf den öffentlichen Raum wird dadurch weitestgehend minimiert.

Anlage zur Begründung

(zur Veranschaulichung der Planung ohne verbindlichen Charakter / gesonderte Dokumente)

- Lageplan der nach Beratung im Gestaltungsbeirat gewählten Variante B
(Plankonzept Architekturbüro hübner + erhard und partner (HEP) / Heidelberg + München,
Arbeitsstand 18.06.2015 als Vorlage zum Gestaltungsbeirat)
- Schemaschnitte West und Ost
(auf Grundlage der Plankonzepte Architekturbüro HEP, angepasst an Abstimmungen mit der
Stadtverwaltung Pforzheim und ergänzt durch Einträge Büro Gerhardt / Stand 01.09.2015)



Wolfsbergallee

+356.78m ü.NN

TG Zufahrt

Kurfürstestaffel

ALLEEHAUS 1

ALLEEHAUS 2

ALLEEHAUS 3

ALLEEHAUS 4

PANORAMA WOHNEN

PANORAMA WOHNEN

ALTES SPITAL - PANORAMA WOHNEN

Geländekante

HANGGARTEN

HANGGARTEN

HANGHAUS 1
PANORAMA WOHNEN

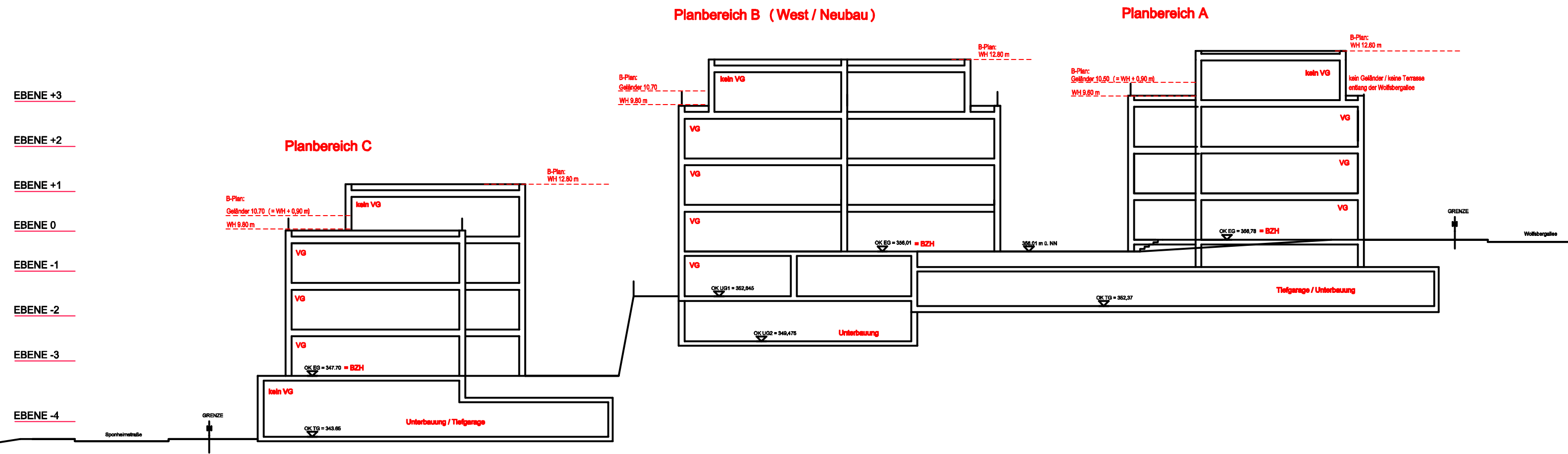
HANGHAUS 2
PANORAMA WOHNEN

Sponheimstraße

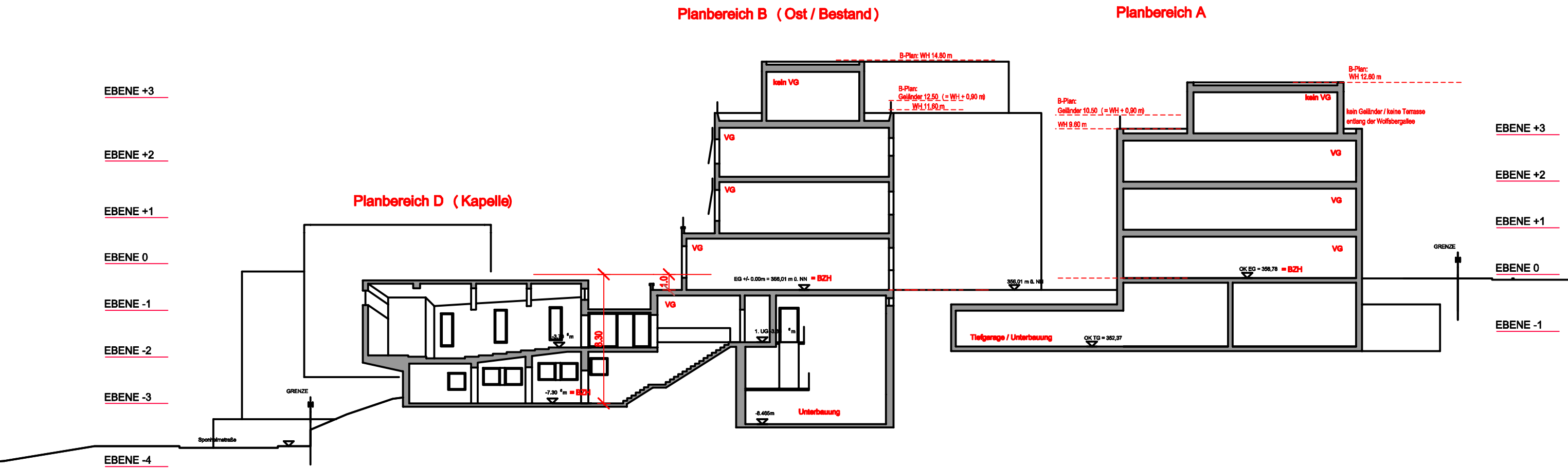
TG Zufahrt

+342.50m ü.NN





Schemaschnitt westliches Plangebiet



Schemaschnitt östliches Plangebiet