

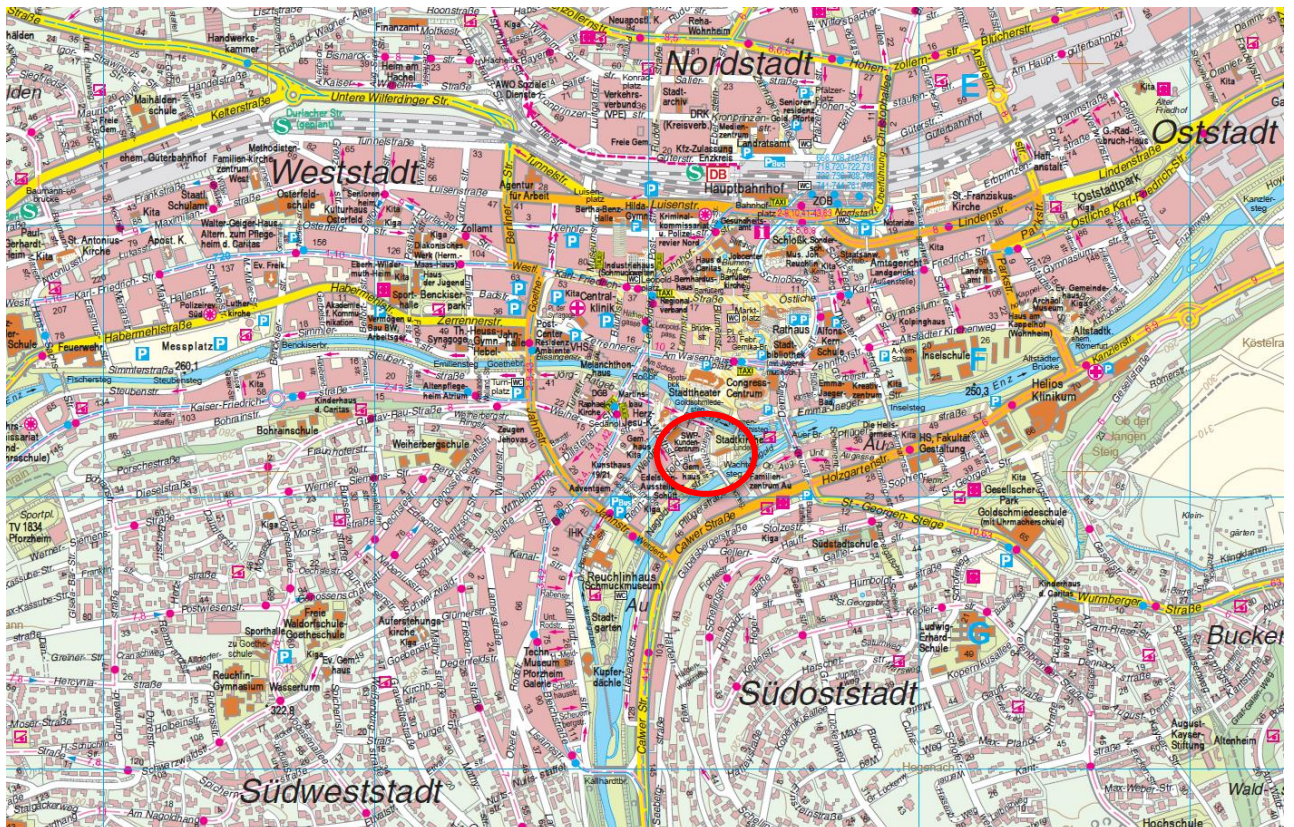
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Melanchthonstraße 1 – Ev. Gemeindehaus", Pforzheim

– Begründung –

Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung vom 19. Oktober 2018

(nachrichtliche Anpassungen vom 31.01.2019)



Gerhardt.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 8310399

mail@gsa-karlsruhe.de

www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	4
A. Planungsrechtliche Festsetzungen	4
B. Anlass und Ziele der Planaufstellung	4
C. Verfahrensablauf	4
D. Übergeordnete Planungen	
1. Aspekte der Raumordnung und sonstiger Fachplanungen	5
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	5
3. Bestehendes Baurecht	5
E. Gebietsbeschreibung	
1. Umgebung und Vorprägung des Plangebiets	5
2. Vorhandene Nutzungen und Bebauung	6
F. Planungskonzept	
1. Nutzung und Bebauung	6
2. Erschließung	6
2.1. Verkehr	6
2.2. Parkierung	6
2.3. Ver- und Entsorgung	6
3. Klimaschutz, Grün- und Freiraumkonzept	6
4. Ausgleichskonzept	7
5. Geprüfte Alternativen	7
6. Artenschutz	7
G. Kosten	
1. Kosten	7
2. Flächenbilanz	7
3. Umweltauswirkungen	7
H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	8
1.1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen	8
1.2. Art der baulichen Nutzung	8
1.3. Maß der baulichen Nutzung	8
1.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	8
1.5. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8

1.6.	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	9
2.	Örtliche Bauvorschriften	9
2.1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	9
2.2.	Gestaltung von Werbeanlagen	9
2.3.	Grundstückszufahrten	9
I.	Durchführungsvertrag	9

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Melanchthonstraße 1 – Ev. Gemeindehaus“

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 beinhaltet die Flurstücke 1231/2, 1231, 1054/6 sowie den östlichen Teil des Flurstücks 1054/5 und umfasst eine Fläche von ca. 2.464 qm. Das Plangebiet grenzt im Norden an die Rennfeldstraße, im Süden an die Nagoldstraße, im Osten an die Stadtkirche und im Westen an einen Stich der Nagoldstraße mit angrenzender Wohnbebauung.

B Anlass und Ziele der Planaufstellung

Die evangelische Kirchverwaltung Pforzheim hatte einen Realisierungswettbewerb zur Planung eines neuen Gemeindezentrums in der Pforzheimer Innenstadt ausgelobt. Die vorhandenen Gemeindehäuser der Altstadt-, Michaels- und Stadtkirchengemeinde sind für eine zeitgemäße Gemeindearbeit nicht mehr geeignet. Das Pfarramt und die Räume für die Gemeindearbeit sollen im Gemeindezentrum untergebracht werden, ebenso das Kantorat und dessen Proberäume. Auch das Dekanat, das Schuldekanat, die Verwaltung der Evangelischen Kirche in Pforzheim und die Diakonischen Werke finden dort ihren Platz. Der Siegerentwurf des Wettbewerbs vom Büro Lamott+Lamott, Stuttgart, soll umgesetzt werden. Nach geltendem Baurecht ist das Vorhaben allerdings nicht genehmigungsfähig. Zur planungsrechtlichen Sicherung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

C Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren erstellt.

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.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB sind im vorliegenden Fall erfüllt:

- Bei der Neubebauung des Plangebiets handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung.
- Die festgesetzte Grundfläche liegt unterhalb der 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.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB abgesehen werden. Im vorliegenden Verfahren wurde jedoch trotzdem eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öff-

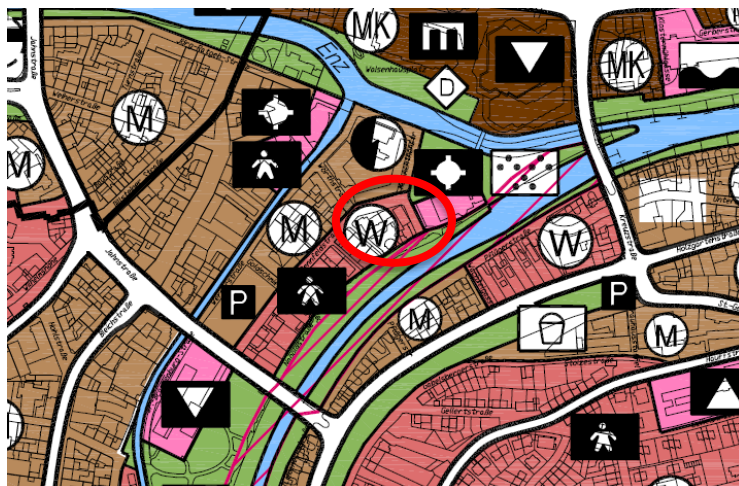
fentlicher Belange durchgeführt. So sollte die Möglichkeit eröffnet werden, möglichst frühzeitig Anregungen zur Planung vorzutragen und mögliche betroffene Belange zu ermitteln.

D Übergeordnete Planungen

1 Aspekte der Raumordnung und sonstiger Fachplanungen

Im gültigen Regionalplan der Region Nordschwarzwald ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Bestand“ ausgewiesen. Das Gebiet befindet sich innerhalb des regionalplanerischen Versorgungskerns, der im Innenstadtbereich Pforzheims festgelegt ist.

2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)



Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim (rechtswirksam seit Mai 2005, Neubekanntmachung Juli 2016) als Wohnbaufläche bzw. im östlichen Teil als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Zukünftig soll der Bereich in seiner Gesamtheit als Sonderbaufläche festgesetzt werden. Da es sich um ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB handelt, wird der Flächennutzungsplan nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

3 Bestehendes Baurecht

Bauplanungsrechtlich liegt das Plangebiet innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Rennfeld-Sedan“ (B-Plan Nr. 396; Fertigung vom 17.12.1953, Teilausschnitt zwischen Rennfeldstraße – Melanchthonstraße – Nagoldstraße und Jahnstraße). Der bestehende Bebauungsplan wird mit dieser Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Melanchthonstraße 1 – Ev. Gemeindehaus“ überplant.

E Gebietsbeschreibung

1 Umgebung und Vorprägung des Plangebiets

Bei der Innenstadt, innerhalb derer das Plangebiet liegt, handelt es sich um den Kernstadtteil Pforzheims. Dort befinden sich die Rathäuser, die Fußgängerzone, verschiedene öffentliche Plätze, der Hauptbahnhof sowie mehrere bedeutende Kirchen. Der Stadtteil ist durch eine stark verdichtete Bebauungsstruktur geprägt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um mehrere Grundstücke in der Pforzheimer Innenstadt zwischen der Rennfeldstraße im Norden, der Nagoldstraße im Süden, der Melan-

chthonstraße im Osten und einen Stich der Nagoldstraße im Westen. Das Gelände ist im Wesentlichen eben und liegt auf einer Höhe von ca. 251,00 – 252,00 m ü. NN.

Auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Straßenseite der Rennfeldstraße befindet sich eine bis zu vier- bzw. fünfgeschossige Gebäudestruktur in geschlossener Bauweise.

2 Vorhandene Nutzungen und Bebauung

Das Flurstück 1231/2 wird derzeit als öffentlich zugängliche Grünfläche inklusive Spielplatzfläche genutzt. Bei dem Flurstück 1054/5 handelt es sich um die Grünfläche vor der evangelischen Stadtkirche. Das Flurstück 1054/6 dient als Verbindung zwischen Rennfeldstraße und Nagoldstraße. Auf dem Gelände des Grundstücks 1231 befinden sich das Gemeindehaus Rennfeldstraße 3 sowie das ehemalige Pfarrhaus Rennfeldstraße 1. Beide Gebäude sind inzwischen stark sanierungsbedürftig und für eine zeitgemäße Gemeindegearbeit nicht mehr geeignet. Daher ist ein Abriss der Gebäude geplant. Zudem befinden sich noch zwei Garagen auf dem Grundstück, welche ebenfalls zurückgebaut werden.

F Planungskonzept

1 Nutzung und Bebauung

Der Siegerentwurf des Realisierungswettbewerbs (Lamott+Lamott, Stuttgart), dessen Umsetzung durch den vorliegenden Bebauungsplan ermöglicht werden soll, sieht für das Plangebiet ein Gemeindehaus mit mehreren Nutzungen vor. Das Nutzungs- und Bauungskonzept kann dem Vorhaben- und Erschließungsplan entnommen werden.

Die notwendigen Stellplätze werden nach aktueller Planung in einer Tiefgarage untergebracht. Die Bebauung wird gegliedert durch eine gestaffelte Höhenentwicklung des Baukörpers und großzügige Freiräume zu den angrenzenden Gebäuden. Die Zufahrt zur Tiefgarage wird eingeschossig eingehaust, das übrige Gebäude wird fünfgeschossig ausgebildet.

2 Erschließung

2.1 Verkehr

Die Erschließung des geplanten Gemeindezentrums erfolgt über eine Tiefgarageneinfahrt von der Rennfeldstraße aus.

2.2 Parkierung

Die nach Landesbauordnung erforderlichen PKW-Stellplätze werden in der Tiefgarage untergebracht.

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Strom, Telekommunikation, Heizenergie) erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Versorgungsleitungen.

3 Klimaschutz, Grün- und Freiraumkonzept

Durch die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in der Tiefgarage wird die Grundstücksversiegelung so gering wie möglich gehalten, sodass es bei der Rückhaltung von Regenwasser keinen nennenswerten Unterschied zur derzeitigen Bestandssituation gibt. Das Grünkonzept folgt im Bereich der öffentlichen Grünfläche den Vorgaben des Grünflächen- und Tiefbauamtes. Die Ausgestaltung der Grünfläche mit Spielpunkt sowie die Platzgestaltung zwischen Gemeindehaus und Kirchengebäude erfolgt entsprechend der Vereinbarungen im Durchführungsvertrag.

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

Im Zuge des vorangegangenen Realisierungswettbewerbs sind für das Plangebiet verschiedene städtebauliche Konzepte geprüft worden.

6 Artenschutz

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde vom Büro Breunig, Institut für Botanik und Landschaftskunde, Karlsruhe (Stand 11.10.2017) eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung durchgeführt. Dieses kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„In den Dachstühlen der beiden Gebäude sind potentielle Tagesverstecke für Fledermäuse vorhanden. Um eine unbeabsichtigte Tötung von Fledermäusen zu verhindern, müssen die Versteckmöglichkeiten vor Abriss der Gebäude durch eine sachkundige Person kontrolliert und Einzeltiere abgefangen werden. Von einer Erfüllung des Verbotstatbestands nach § 44 BNatSchG für die Artengruppe Fledermäuse ist danach nicht auszugehen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist für die Artengruppen Vögel, Reptilien, Amphibien, Insekten und Pflanzen nicht von der Erfüllung eines Verbotstatbestands nach § 44 BNatSchG auszugehen, sofern die Beseitigung von Gehölzen und der Gebäude außerhalb der Brutzeit eventuell betroffener Vogelarten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgt. Ein Abriss der Gebäude außerhalb der gesetzlichen Fristen ist nur dann zulässig, wenn zuvor durch eine Kontrollbegehung sichergestellt wurde, dass sich keine Gebäudebrüter im Gebäudebestand aufhalten.“

G Kosten**1 Kosten**

Der Stadt entstehen keine Kosten durch die Planung.

2 Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche in m ²	Fläche in %
Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO	933	37,9
Private Verkehrsfläche	538	21,8
Öffentliche Verkehrsfläche	470	19,1
Öffentliche Grünfläche	523	21,2
Summe	2.464	100

3 Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten hierbei Eingriffe als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung wird daher nicht angewendet. Der Artenschutz gen. §

44 BNatSchG ist allerdings zu beachten. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung werden obenstehend unter Punkt F 6 – Artenschutz aufgeführt.

Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen vorliegt.

H Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Wesentlicher Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). Es ist nur die Umsetzung des Vorhabens zulässig, welches im VEP dargestellt ist.

1.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet ausgewiesen, da sich die geplante Nutzung wesentlich von den Nutzungen der Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet. Das sonstige Sondergebiet wird gem. § 11 (2) BauNVO durch die Aufzählung zulässiger und ausnahmsweise zulässiger Nutzungen näher definiert.

Die aufgeführten zulässigen und Nutzungen entsprechen den notwendigen Nutzungen für ein funktionales, kirchliches Gemeindehaus. Die Festsetzung einer ausnahmsweise zulässigen Nutzung von Büro- und Verwaltungsnutzungen in untergeordnetem Maße in den Obergeschossen, sichert eine zukünftige Belegung der oberen Geschosse sofern diese nicht mehr kirchlich, sozial oder kulturell genutzt werden können.

Bei den genannten Nutzungen handelt es sich um eine abschließende Aufzählung. Sonstige Nutzungen sind unzulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Hier kann die überbaubare Fläche ebenso wie die Anzahl der Vollgeschosse nachvollzogen werden.

1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise sowie die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). Zum öffentlichen Straßenraum und zur Grünfläche dürfen auch untergeordnete Bauteile die Baugrenze nicht überschreiten. Um die im VEP dargestellte Auskrugung der Obergeschosse über die öffentliche Verkehrsfläche Richtung Stadtkirche umsetzen zu können, gilt für die Obergeschosse die entsprechend in der Planzeichnung festgesetzte Baugrenze.

1.5 Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Begrünung der Grundstücksflächen

Um die Nachhaltigkeit der getroffenen Maßnahmen zu gewährleisten und den Eingriff in den Grünbestand so gering wie möglich zu halten, wird festgesetzt, dass alle Pflanzungen dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen sind.

Dachbegrünung

Es wird eine extensive Dachbegrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern festgesetzt, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren und eine weitere Zunahme der versiegelten Fläche und der abzuleitenden Regenwassermenge zu vermeiden. Zudem wird durch die Festsetzung der Verlust an Lebensraum minimiert und eine positive Wirkung auf das Klima des Umfelds erzielt. Für die Substratschicht wird eine Dicke von mindestens 8 cm festgesetzt, um die gewünschte Rückhaltung des Regenwassers und eine gute Qualität der Begrünung zu gewährleisten.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit der Maßnahme sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduziert werden.

1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zwischen Rennfeldstraße und Nagoldstraße verläuft bereits heute eine öffentliche Wegfläche, die sowohl von Fußgängern, als auch von Fahrradfahrern genutzt wird. Da diese Verbindung weiterhin bestehen bleiben und gesichert werden soll, wurde ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht für Fahrräder zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Außerdem haben verschiedene stadt-eigene Institutionen ein Fahrrecht über diese Fläche, um zum Beispiel Wartungsarbeiten durchführen zu können.

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität des Vorhabens, wurde im Vorfeld ein Realisierungswettbewerb durchgeführt. Darüber hinaus haben im Verlauf des Planungsprozesses zwei Beratungen im Gestaltungsbeirat stattgefunden. Der VEP stellt den abgestimmten Entwurf dar.

2.2 Gestaltung von Werbeanlagen

Um ein harmonisches Einfügen in den Stadtraum zu gewährleisten sind Werbeanlagen in ihrer Größe, Positionierung und Anzahl beschränkt. Damit keine störenden Lichteffekte für die angrenzende Wohnnutzung entstehen und gleichzeitig ein Beitrag zu einem positiven Gesamterscheinungsbild geleistet wird, ist Lichtwerbung untersagt.

2.3 Grundstückszufahrten

Eine Zufahrt zum Gebäude erfolgt ausschließlich über die Tiefgarageneinfahrt an der Rennfeldstraße.

I Durchführungsvertrag

Ergänzend zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zum Vorhaben- und Erschließungsplan wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, mit dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans verpflichtet. In diesem Vertrag werden Vereinbarungen getroffen, die die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses in der gewünschten Qualität sichern. Hierzu zählt auch die Umgestaltung der Erschließungsanla-

ge Melanchthonstraße sowie die Wiederherstellung der öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz.