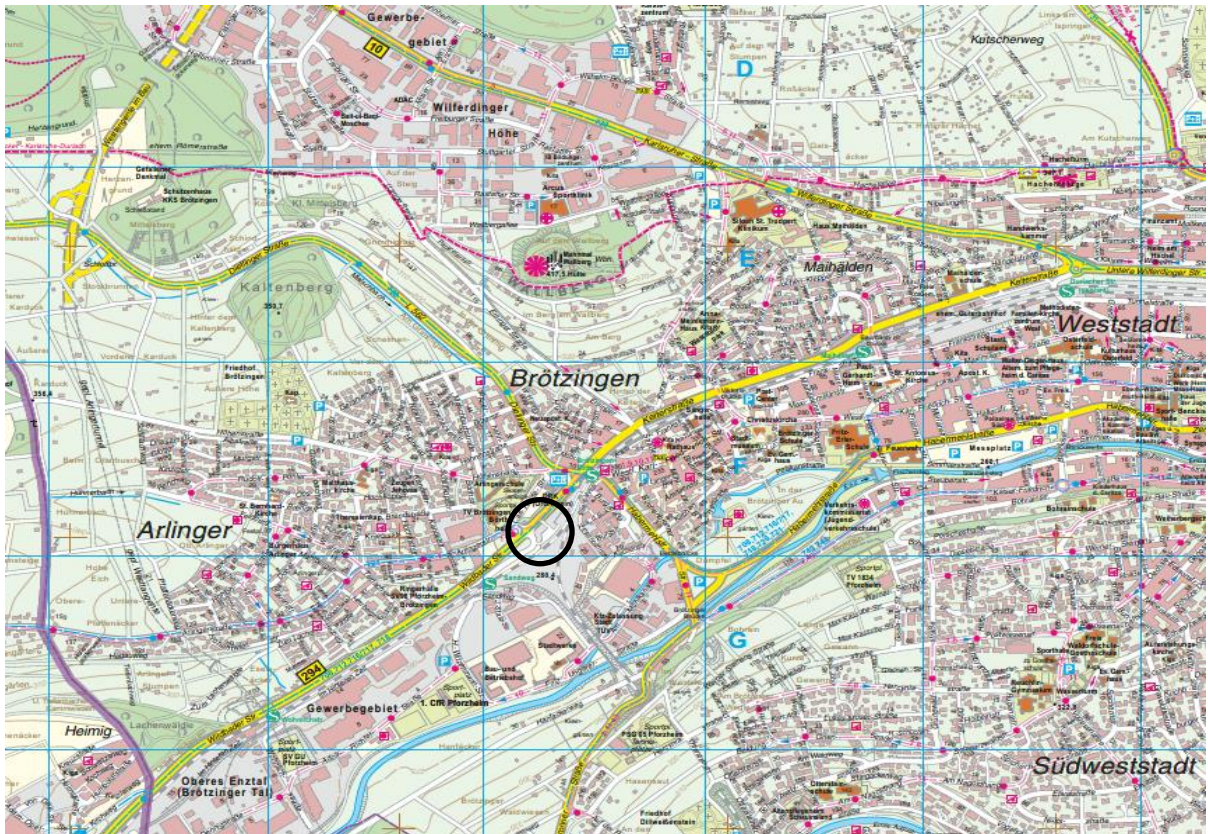


Bebauungsplan

„Wildbader Straße – östlich des Sandwegs“

- Begründung -



Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Inhalt:

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	- 3 -
A. Geltungsbereich	- 3 -
B. Anlass + Ziele der Planaufstellung	- 4 -
C. Verfahrensablauf	- 4 -
D. Übergeordnete Planungen	- 4 -
1. Landes- und Regionalplanung	- 4 -
2. Flächennutzungsplan und Landschaftsplanung	- 5 -
E. Gebietsbeschreibung	- 5 -
1. Anpassung des Geltungsbereichs	- 5 -
2. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets	- 5 -
3. Vorhandene Nutzungen + Bebauung	- 5 -
4. Bestehende Planungen	- 5 -
5. Rechtliche Bindungen	- 6 -
6. Prüfung der Kampfmittelfreiheit	- 6 -
F. Planungskonzept	- 6 -
1. Nutzungskonzept	- 6 -
2. Erschließung	- 6 -
3. Grün-/Freiraumkonzept	- 7 -
G. Auswirkungen + Folgen der Planung	- 7 -
1. Kosten	- 7 -
2. Flächenbilanz	- 7 -
3. Immissionsschutz	- 7 -
4. Umweltauswirkungen/ Artenschutz	- 7 -
H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	- 9 -
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	- 9 -
1.1. Maß der baulichen Nutzung	- 9 -
1.2. Überbaubare Grundstücksflächen	- 10 -
1.3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	- 10 -
1.4. Flächen für den Gemeinbedarf	- 10 -
1.5. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	- 10 -
1.6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	- 11 -
2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO	- 11 -
2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	- 11 -
2.2. Werbeanlagen	- 11 -
2.3. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke	- 11 -
2.4. Einfriedungen	- 11 -

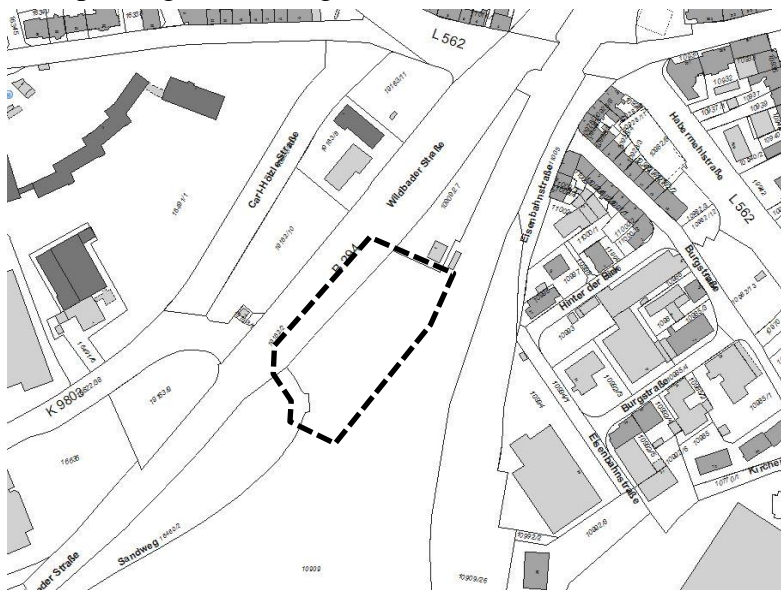
Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

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

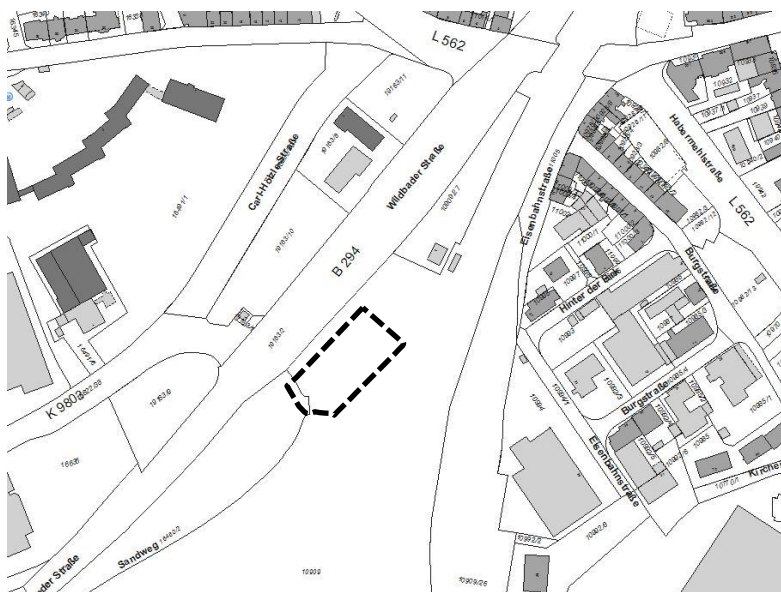
A. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Westen Pforzheims an der B 294, westlich des alten Brötzingen Bahnhofs der Gemarkung Pforzheim. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück Nr. 10909/37. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,26 ha.

Zum Aufstellungsbeschluss umfasste der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit den Teilbereichen der Flurstücke Nr. 10909, 19163/2 und 16460/2 teilweise zu Bahnzwecken gewidmete Fläche sowie Straßenverkehrsfläche. Die Größe des Plangebiets betrug ca. 0,67 ha. Die Änderungen sind in der Abbildung unten dargestellt sowie unter Punkt „E Gebietsbeschreibung, 1. Anpassung des Geltungsbereichs“ beschrieben.



Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss



Geltungsbereich Auslegungsbeschluss

B. Anlass + Ziele der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist ein geplanter Neubau der Neuapostolischen Kirche Süddeutschland (NAK), da der derzeitige Kirchenstandort der Gemeinde im Grimmigweg in Brötzingen nicht mehr die heutigen Anforderungen erfüllt. Eine Sanierung und Ertüchtigung der bestehenden Bausubstanz wurde geprüft und ergab, dass ein Neubau zum einen wirtschaftlicher ist und zum anderen aufgrund der bestehenden Grundstückssituation - auch hinsichtlich einer ausreichenden Parkierungsmöglichkeit - nur an einem neuen Standort sinnvoll umgesetzt werden kann.

Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich bei der Fläche aufgrund der Lage zwischen einer Einfallstraße (B 294) und einer Bahntrasse (Strecke Pforzheim – Bad Wildbad) um eine stadtbildprägende Stelle. Hinzu kommen die Stadteingangssituation (Eingang zum Arlinger und nach Brötzingen) und eine leicht erhöhte Lage. Um zu gewährleisten, dass dieser Stadteingangsbereich eine gestalterische Qualität erhält, wurde von der NAK eine Mehrfachbeauftragung mit drei Teilnehmern durchgeführt.

Grundlage für diesen Bebauungsplan, der das geplante Vorhaben planungsrechtlich ermöglichen soll, bildet der Siegerentwurf von Bez+Kock Architekten im Rahmen der Mehrfachbeauftragung.

C. Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren erstellt. Die Voraussetzungen dafür sind erfüllt. Der Geltungsbereich sowie die festgesetzte Größe der Grundfläche sind wesentlich kleiner als 20.000 m².

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden. Im vorliegenden Fall wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt, um Betroffenheiten ggfs. frühzeitig berücksichtigen zu können. Von der Umweltprüfung (§ 2 (4) BauGB) und von dem Umweltbericht (§ 2a BauGB) wird laut Gesetz abgesehen. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Die Eingriffsregelung wird daher nicht angewendet.

20.04.2016 Aufstellungsbeschluss im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage Q 0681)

10.07.2017 –

21.07.2017 Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- u. Behördenbeteiligung

D. Übergeordnete Planungen

1. Landes- und Regionalplanung

Im gültigen Regionalplan 2015 Nordschwarzwald ist der Bereich des Plangebiets als Fläche für den Schienenverkehr festgelegt.

2. Flächennutzungsplan und Landschaftsplanung



Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet größtenteils als Fläche für Bahnanlagen sowie teilweise als Hauptverkehrsstraße dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst und als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

E. Gebietsbeschreibung

1. Anpassung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses wurde nach dem Entwidmungsverfahren der Bahnflächen entsprechend der neuen Grundstücksverläufe angepasst. Der Geltungsbereich umfasst demnach nur noch das Grundstück der NAK. Die Herstellung der zu versetzenden Zufahrt von der Wildbader Straße aus, die die Zufahrt zum Grundstück bildet, wird privatrechtlich zwischen der NAK und der AVG geregelt.

2. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich durch seine Lage an einer der Haupteinfallsstraßen Pforzheims (B 294) und der Stadteingangssituation (Eingang zum Arlinger und nach Brötzingen) an einer für das Stadtbild wichtigen Stelle. Die Umgebung des Plangebiets ist durch Straßenflächen geprägt, welche von Grünflächen mit Baumbewuchs begleitet werden. Die westlich und nördlich des Plangebiets verlaufenden Straßenverkehrsflächen sowie südlich und östlich verlaufenden Bahntrassen, stellen eine Zäsur des Plangebiets zur umliegenden Bebauung, bestehend aus Misch- und Gewerbegebiet im Osten und Schulflächen im Nord-Westen, dar.

3. Vorhandene Nutzungen + Bebauung

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und wird teilweise zum Parken genutzt, zum Teil ist Grünfläche mit Baumbestand vorhanden.

4. Bestehende Planungen

Für das Plangebiet gab es bisher keinen Bebauungsplan.

5. Rechtliche Bindungen

Das Plangebiet liegt auf ehemaligen Bahnflächen, ein entsprechendes Entwidmungsverfahren wurde durchgeführt.

6. Prüfung der Kampfmittelfreiheit

Es wurde ein Gutachten auf Kampfmittelbelastung durch eine Luftbildauswertung erstellt. Diese hat ergeben, dass es keinerlei Hinweise auf das Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern im Plangebiet gibt und somit keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

F. Planungskonzept

1. Nutzungskonzept

Die Planung der NAK sieht ein Gemeindehaus mit einer Fläche von ca. 800 m² mit angegliederten Stellplätzen vor. Konkrete Entwürfe wurden in der Mehrfachbeauftragung mit drei Planungsbüros erarbeitet.

Der Baukörper ist als Sakralbau erkennbar, sein geneigtes Dach steigt von Osten nach Westen hin an. Durch ihre kompakte Bauform hält die Kirche ausreichend Abstand von den umliegenden Straßen und Gleisen und steht zwischen Solitärbäumen und kleineren Baumgruppen. Die Pkws gelangen über die geplante Zufahrtsstraße direkt zu den umlaufend angeordneten Stellplätzen, sodass die Versiegelung des Grundstücks selbst minimiert werden kann. Eine flach geneigte Rampe führt die Besucher hinauf zu einem allseitig umfassten nach oben hin offenem Hof. Dieser vor Wind und Wetter geschützte Freiraum verfügt über ein umlaufendes Vordach und eine integrierte Sitzbank entlang seiner östlichen Einfriedungsmauer. Insbesondere im Sommerhalbjahr kann der Hof vielfältig genutzt werden. Das Gebäude hat einen Kirchensaal, eine Sakristei sowie zwei Mehrzweckräume.

Die Außenseite der Wände wird verputzt, wobei der Außenputz in seiner Oberfläche zwischen sehr rauen und feinen Oberflächen unterschieden wird. Die tragende Struktur der Kirche wird aus Ziegelmauerwerk erstellt, das teilweise mit Ringankern und Stützen aus Stahlbeton unterstützt wird. Die Dächer werden ebenfalls aus Stahlbeton konstruiert. Das Mauerwerk besteht aus einer Tragschale aus Planfüllziegeln um die erforderlichen Schallwerte zu erreichen und einer 18 cm starken Dämmziegelschicht für den Wärmeschutz.

2. Erschließung

Die Erschließung des Gemeindehauses soll von der Wildbader Straße oder vom Sandweg aus über eine private Verkehrsfläche erfolgen. Diese private Verkehrsfläche dient auch der Erschließung des im Norden angrenzenden P+R-Parkplatzes. Die notwendigen Stellplätze werden auf dem Grundstück hergestellt. Die bereits heute bestehende Einmündung von der Wildbader Straße aus in die Privatstraße Richtung Osten wird um einige Meter nach Norden verlegt. Dies ist jedoch nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens und wird privatrechtlich zwischen der AVG und der NAK geregelt. Entlang der privaten Verkehrsfläche wird ein Gehweg auf dem Grundstück der NAK für die fußläufige Erschließung erstellt.

3. Grün-/Freiraumkonzept

Auf dem Grundstück werden Bäume und Baumgruppen gepflanzt. Im Innenhof der Kirche wird ein Solitärbaum gepflanzt.

G. Auswirkungen + Folgen der Planung

1. Kosten

Der Stadt entstehen keine Kosten, da sämtliche Maßnahmen, auch die Straßenumbaumaßnahmen, durch die Grundstückseigentümer umgesetzt und getragen werden.

2. Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche in m²	Fläche in %
Fläche für den Gemeinbedarf	2.667	100

3. Immissionsschutz

Zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft wurde eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet. Am untersuchten Baufenster liegt der Lärmpegelbereich VI vor.

Für schutzbedürftige Räume sind die Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach DIN 4109 unter Berücksichtigung der an den Fassaden anliegenden maßgeblichen Außenlärmpegel auszulegen.

Die genauen Schalldämm-Maße der Fenster und Wandaufbauten sind abhängig vom Grundriss und der Bauweise der Wand und Dachflächen.

Da die Beurteilungspegel zur Tageszeit deutlich über 55 dB(A) liegen, sind über die Anforderungen der DIN 1946-6 hinaus aus Schallschutzgründen auch fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen zu empfehlen.

Die Einhaltung des erforderlichen Schalldämm-Maßes der Außenbauteil ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

4. Umweltauswirkungen/ Artenschutz

Zusammenfassung der Umweltbelange

Die Umweltauswirkungen wurden in einem Gutachten vom Büro Bioplan untersucht. Im Folgenden werden die wichtigsten Punkte zusammengefasst.

Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen durch die derzeitige Nutzung und inselartigen Lage, sind die Schutzgüter überwiegend von geringer Bedeutung. Lediglich den vorhandenen Gehölzbeständen kommt eine mittlere Bedeutung zu.

Durch das Vorhaben sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Durch die geplante Bebauung werden vor allem bereits stark anthropogen überformte Flächen in Anspruch genommen. Dennoch geht, durch die Umsetzung der Planung, ein Biotopkomplex aus kleinflächigen Ruderalstandorten, Gehölzbeständen aus heimischen/ nicht heimischen Sträuchern und Bäumen sowie Zierrasenflächen verloren. Weitere Beeinträchtigungen werden durch den Erhalt der Grünflächen entlang der Wildbader Straße vermieden. Die Festsetzung der Pflanzpflicht von Stellplatzbäumen dient der Durch- und Eingrünung des Areals.

Schutzgut Landschaftsbild

Aufgrund der bereits vorhandenen Eingrünung entlang der Wildbader Straße und Regelungen zur Durchgrünung sind keine weithin sichtbaren negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Fläche/ Boden

Es werden ausschließlich bereits stark anthropogen überformte Böden in Anspruch genommen.

Schutzgut Wasser

Es sind keine gravierenden Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Es wurden Regelungen zur Einleitmenge in die Kanalisation getroffen.

Schutzgut Klima

Durch die Bebauung ändert sich lediglich das ursprüngliche Kleinklima, die Luftfeuchtigkeit wird reduziert und die bebaute Fläche trägt nicht mehr zur Frischluftentstehung bei. Die Beeinträchtigungen werden durch Pflanzung von Stellplatzbäumen minimiert. Gravierende Auswirkungen auf das Siedlungsklima von Pforzheim sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Der Bebauungsplan enthält Regelungen zum Lärmschutz.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter durch Umsetzung der Planung sind nicht zu erwarten.

Artenschutz

Für Planungsvorhaben ist im Bundesnaturschutzgesetz § 44 ff (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) und § 45 ff (Ausnahmen) des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.

Reptilien

Um mögliche artenschutzrechtliche Konflikte vorzeitig zu berücksichtigen, wurde vom Büro Emch+Berger GmbH, Karlsruhe, im Jahr 2016 an drei Tagen mit günstiger Witterung eine Überprüfung auf Vorkommen streng geschützter Reptilienarten durchgeführt. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

An keinem der drei Begehungstermine konnten streng geschützte Arten nachgewiesen werden. Es wird davon ausgegangen, dass das Planungsgebiet durch einen hohen Grad

an versiegelten Verkehrsflächen und angrenzender intensiv gepflegter Grünflächen keinen geeigneten Lebensraum für Reptilien darstellt.

Brutvögel und Fledermäuse

Durch das Büro Emch+Berger wurde im Mai 2019 eine Begehung zur Einschätzung des Arteninventars hinsichtlich Europäischer Vogelarten sowie Fledermäusen durchgeführt. Im Rahmen der Begehung konnten insgesamt 9 Vogelarten im Plangebiet festgestellt werden. Für 7 Vogelarten konnte zudem ein Bezug zum (teilweise erweiterten) Untersuchungsraum als Brut- bzw. Nahrungshabitat festgestellt werden. Die festgestellten Vogelarten zählen zu den Gilden der Baum- und Heckenbrüter, Bodenbrüter und Höhlenbrüter. An einem Baum (der älteren Eiche, in der auch das Nest der Blau-meise aufgrund von fütternden Altvögeln nachgewiesen wurde) wurden mehrere Hinweise auf Baumhöhlen und damit ein gutes Quartierpotential für Fledermäuse festgestellt. Hierbei ist die Nutzung dieser Baumhöhlen als Winterquartiere für Fledermäuse nicht von vornherein auszuschließen.

Um artenschutzrechtliche Konfliktsituationen in Bezug auf die (potenziell) von der Umsetzung des Bebauungsplans betroffenen Tiergruppen Vögel und Fledermäuse zu vermeiden, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:

Rodungszeitraum

Die Rodung von Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit von Oktober bis Februar zulässig. Vor der Rodung von Gehölzen sind Höhlenbäume auf einen Fledermausbesatz zu überprüfen. Baumhöhlen werden durch Plane und unter Beachtung des Reusenprinzips so verschlossen, dass die sich darin befindlichen Individuen ausfliegen können, ein Wiederbesatz jedoch ausgeschlossen ist.

Ersatznisthilfen

An das geplante Gebäude und/ oder an ältere Bäume im näheren Umfeld sind geeignete Vogelkästen sowie Fledermaus-Rundkästen und Fledermaus-Flachkästen anzubringen. Die erforderliche Anzahl künstlicher Nist- und Quartierhilfen wird im Zuge der vor der Rodung durchzuführenden Baumhöhlenkontrolle festgelegt.

Mittels der oben beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen wird das Eintreten des Verbotstatbestandes der Tötung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vermieden.

H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. *Maß der baulichen Nutzung*

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird abschließend festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Oberkante baulicher Anlagen. Das zulässige Maß ist den Festsetzungen und dem Bestand in der Umgebung angepasst. Die Oberkante der baulichen Anlagen orientiert sich am Entwurf der Mehrfachbeauftragung.

1.2. *Überbaubare Grundstücksflächen*

Zur Sicherung der Kubatur des Gebäudes werden die Baugrenzen entsprechend des Entwurfs der Mehrfachbeauftragung um das Kirchengebäude festgesetzt. Um etwas Spielraum bei der Realisierung zu ermöglichen, werden diese mit einem Abstand von 1,5 m festgesetzt.

1.3. *Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen*

Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dadurch werden sie entlang der Grundstücksgrenze gebündelt und eine weitere Versiegelung verhindert. Garagen sind nicht zulässig, da sie eine optische Barriere bilden.

1.4. *Flächen für den Gemeinbedarf*

Entsprechend der geplanten Nutzung sind auf der Fläche Gemeinbedarfseinrichtungen mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ zulässig.

1.5. *Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*

Die Festsetzung zur Begrünung der Grundstücksflächen soll eine gestalterische Einbindung in die Umgebung sicherstellen sowie eine Ausstattung mit Bäumen, die neben ihrer gestalterischen Wirkung auch wesentlich positive Auswirkungen auf das Stadtklima haben (Staubfilter, Schattenwirkung).

Die Begrünung der Stellplätze dient der Aufwertung des Erscheinungsbilds und der Eingrünung der Parkierung.

Es wird eine extensive Dachbegrünung der Flachdächer festgesetzt, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren und eine weitere Zunahme der versiegelten Fläche und der abzuleitenden Regenwassermenge zu vermeiden. Zugleich wird der Verlust an Lebensraum minimiert und eine positive Wirkung auf das Klima im Umfeld 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. Eine Dachbegrünung wird auch aus stadtgestalterischen Gründen festgesetzt.

Um die Nachhaltigkeit der getroffenen Maßnahmen zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass alle zu pflanzenden Bäume und Bepflanzungen dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen sind.

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

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist gedrosselt abzuleiten. Um den Anteil versiegelter Flächen gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Befestigte Flächen mit geringer Nutzungsintensität sind mit wasser-durchlässigen Belägen auszuführen. Diese Maßnahme vermindert die Abflussspitzen bei Starkniederschlägen und dient der Verbesserung des Kleinklimas.

2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

2.1. *Äußere Gestaltung baulicher Anlagen*

Fassaden

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

Dächer

Mit der Festsetzung von Flachdächern und flach geneigten Dächern wird die Dachform des Entwurf der Mehrfachbeauftragung aufgegriffen.

2.2. *Werbeanlagen*

Mit der Reglementierung der Werbeanlagen soll erreicht werden, dass das Stadtbild an dieser Stadteinfahrt nicht beeinträchtigt wird. Um störende Lichteffekte zu vermeiden und gleichzeitig einen positiven Beitrag zum Gesamterscheinungsbild zu leisten, werden darüber hinaus Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ausgeschlossen.

2.3. *Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke*

Die Außenanlagen sollen sich harmonisch in das natürliche Gelände einfügen, weswegen Aufschüttungen und Abgrabungen begrenzt werden und ggf. genehmigungspflichtig sind.

2.4. *Einfriedungen*

Zur städtebaulichen Gestaltung des Straßen(seiten)raums werden Vorgaben zu den Einfriedungen gemacht. Es soll ein qualitätvoller Übergang von der privaten zur öffentlichen Fläche geschaffen werden. Dasselbe gilt für die Höhe der Einfriedungen, weil diese Abschnitte der Einfriedungen das Bild des Straßenraums für einen entlang des Straßenraums blickenden Betrachter deutlich beeinflussen.

Pforzheim, den 20.05.2019

61 JG