

A. Ziel der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist es, im Ortsbezirk zusammenhängendes Wohnbauland zur Verfügung zu stellen. Fortschreitende Bebauung der im Ort verfügbaren Baulücken, deutliche Nachfrage, Darstellung einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan und vorhandene Kanal-Kapazitäten unterstützen das Vorhaben. Es sollen Ein- und Zweifamilienhäuser in offener, nicht verdichteter Bauweise entstehen. Zur Versorgung der Bevölkerung in dem künftigen Baugebiet sowie im Ortsbezirk soll am Nordrand des Gebiets ein Einkaufsmarkt angesiedelt werden.

B. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren wurden die Umweltbelange vollständig geprüft. Es wurden die Tierartengruppen Vögel, Fledermäuse und Tagfalter speziell untersucht. Dazu wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Im Umweltbericht werden die Schutzgüter und deren Tangierung durch die Planung einschließlich einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung bearbeitet.

Innerhalb des Plangebiets wird entlang einer flachen nord-süd-verlaufenden Gelände-Einmündung ein Grünzug vorgesehen – mit Baumpflanzungen und extensiver Wiesennutzung darunter, der auch im Sinn der innergebietlichen Freiraumnutzung fungiert. Zur Durchgrünung dienen Festsetzungen mit Pflanzbindungen für jedes Baugrundstück als auch zur Begrünung der Außenbereiche des geplanten Marktgrundstücks. Als Randgrün werden Hecken auf der Nordseite des geplanten Markts und zwischen dessen Stellplatzflächen und der Industriestraße festgesetzt. Das gesamte Wohngebiet wird zur Industriestraße und damit großenteils zum künftigen Siedlungsrand durch eine vollständig begrünte Lärmschutzwand eingefasst.

Das Plangebiet ist von Obstwiesen im Nordteil, den gärtnerischen Übergangsbereichen zur Bestandsbebauung östlich der Huchenfelder Hauptstraße, von großen Flächen einer Gärtnerei sowie landwirtschaftlicher Nutzung (Ackerland und Wiesen) im südlichen als auch östlichen Teil geprägt. Am Ostrand nahe der Industriestraße findet sich ein langgezogener Garten.

Im nördlichen Teil des Plangebiets sowie dem sich östlich anschließenden Landschaftsraum kommt der Große Wiesenknopf und im Verbund damit eine geschützte Tagfalter-Art, der Ameisen-Bläuling vor. Um dessen Vorkommen im Raum Huchenfeld zu sichern, wurden artenschutz-bezogene Ausgleichsmaßnahmen ausgearbeitet und die dafür erforderlichen Flächen gesichert.

Zusätzlich zu den artenschutz-bezogenen Ausgleichsmaßnahmen werden weitere Maßnahmen außerhalb des Baugebiets für die notwendige Kompensation der Eingriffe hinzugezogen.

C. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

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

Mit Regierungspräsidium und ergänzend Regionalverband wurde die Ableitung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan abgestimmt. Von den Darstellungen „Mindestflur (Landwirtschaft)“ des Regionalplans sowie Grün- und Wohnbauflächen des Flächennutzungsplans wird begründet und kleinflächig abgewichen. Das Gewerbegebiet im Norden mit dem geplanten Einkaufsmarkt dient der Versorgung der künftigen Bevölkerung im Wohngebiet.

In den Beteiligungsverfahren wurden Anregungen vor allem von städtischen Ämtern vorgebracht, die sich auf Details der Straßenplanung, des Schallschutzes sowie der Ausgestaltung der baulichen Nutzung bezogen. Die Straßenplanung wurde intensiv mit den zuständigen Stellen der Stadtverwaltung abgestimmt: Sammelstraßen in Funktionstrennung, Anliegerstraßen im Mischprinzip, Gestaltung der Übergangsbereiche, durchgehende Gehweg- und Fußweg-Verbindungen, Verknüpfung mit Fußwegen zu den Naherholungsbereichen am Waldrand nördlich der Ortslage Huchenfeld. Einbezogen wird die Ortseingangsgestaltung in der Huchenfelder Hauptstraße, welche dort zu einer Geschwindigkeitsreduzierung führen soll. Integriert werden Zufahrtsmöglichkeiten zur Tankstelle, Linksabbieger in das neue Baugebiet sowie Querungshilfe für die Fußgänger.

Durch Ausarbeitungen eines Schallgutachters wurden die Festsetzungen zum Schallschutz für die Wohnbebauung differenziert festgesetzt. Von diesen Festsetzungen betroffen ist die erste Bauplatzreihe, welche an die Industriestraße bzw. das Grundstück des geplanten Markts angrenzt. Von den Festsetzungen passiver Schallschutzmaßnahmen (Anordnung der Aufenthaltsräume in den betroffenen Gebäuden) sind nur 1. und 2. Obergeschoss betroffen. Somit sind die Außenwohnbereiche der dortigen Grundstücke hinreichend geschützt.

Von Bürgern wurde der Wunsch vorgetragen, dass Baugebiet nach Norden auszudehnen. Hiergegen sprach das dort ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet. Dessen Abgrenzung ragt mit kleinen Grundstücksteilen bereits in den Geltungsbereich des Bebauungsplans, was aus alten Grundstücksgrenzen vor Bau der Industriestraße herrührt. Hierfür wurde formal durch das zuständige Amt eine Befreiung erteilt.

Im Zug der öffentlichen Auslegung wurde von Eigentümern der Wunsch nach geänderter Zuordnung zu Zonen mit unterschiedlicher baulicher sowie Dachgestaltung geäußert. Den Wünschen konnte unter Beibehaltung der grundsätzlichen Intentionen der städtebaulichen Zonierung gefolgt werden.

Vom Baurechtsamt wurde vorgetragen, Stellplätze auf dem Marktgrundstück durch Textfestsetzung auch außerhalb überbaubarer Flächen zuzulassen. Die ausgelegte Fassung der Textfestsetzungen hatte die Zulässigkeit von Stellplätzen nur in den Wohngebietsteilen auf die überbaubaren Flächen beschränkt. Aus dem der Begründung beigegebenen schalltechnischen Gutachten ist ersichtlich, dass 69 Stellplätze auf der gesamten, nicht durch das Marktgebäude beanspruchten Grundstücksfläche errichtet werden sollen. Aufgrund der Anregung des Baurechtsamts wurde in der Satzungsfassung des Bebauungsplans in den Textfestsetzungen ausdrücklich redaktionell klargestellt, dass Stellplätze im Ordnungsbereich 3 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

D. Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

Die grundsätzliche Abwägung, wo Neubaugebiete zur Deckung des Bauplatzbedarfs in Huchenfeld ausgewiesen werden können, hat aufgabengemäß auf der Ebene der Flächennutzungsplanung stattgefunden. Die durch den Bebauungsplan verfolgte Planungsvariante der Bebauung im „Dreieck“ zwischen vorhandenem Siedlungsgebiet im Westen, der Industriestraße im Nordosten und der Erzkopfstraße im Süden stellt eine sinnvolle Abrundung des Siedlungsgefüges von Huchenfeld dar.

In der Phase der städtebaulichen Entwürfe wurden mehrere Varianten des Erschließungs- und Freiraumsystems abgewogen. Diese sind in der Begründung zum Bebauungsplan (Kapitel D) dargestellt. Die Entscheidung der zuständigen Gremien fiel zugunsten der Erschließung über einen Kreisverkehrsplatz im Osten aus, der zugleich die Verkehre des östlich angrenzenden

Gewerbegebiets „Obere Hard“ aufnehmen kann. Mit dieser Entscheidung einher ging die sinnfällige Verschiebung der in den übergeordneten Planungen vorgesehenen Grünzone vom Ostrand des Gebiets in die topografisch sinnvolle Lage innerhalb des Baugebiets.

Nach Festlegung der Anbindungspunkte im Osten sowie im Nordwesten (südlich der vorhandenen Tankstelle) wurden zur inneren Erschließung Stichwege oder Ringstraßen als Planungsalternativen geprüft. Aus Gründen der besseren Nutzbarkeit durch Versorgungs- und Pflegefahrzeuge (einschließlich Winterdienst) wurde zugunsten von Ringstraßen entschieden und wurden die Stichwege auf ein Minimum beschränkt. Wesentlich voneinander abweichende Auswirkungen der Planungsvarianten auf die Belange der Umwelt waren nicht zu konstatieren.

E. Verfahrensablauf

von	bis	Verfahrensschritt
21.06.2007		Anhörung des Ortschaftsrates Huchenfeld zum Aufstellungsbeschluss (Beilage O 1198)
11.07.2007		Vorberatung des Aufstellungsbeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Beilage O 1198)
24.07.2007		Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat (Beilage O 1198)
15.10.2007	02.11.2007	Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
08.07.2010		Anhörung des Ortschaftsrates Huchenfeld zum Entwurfs- und Offenlagebeschluss (Beilage P 0412)
14.07.2010		Vorberatung des Entwurfs- und Offenlagebeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Beilage P 0412)
27.07.2010		Entwurfs- und Offenlagebeschluss im Gemeinderat (Beilage P 0412)
18.11.2010		Erneute Anhörung des Ortschaftsrates Huchenfeld zum Entwurfs- und Offenlagebeschluss (Beilage P 0542)
24.11.2010		Erneute Vorberatung des Entwurfs- und Offenlagebeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Beilage P 0542)
14.12.2010		Erneuter Entwurfs- und Offenlagebeschluss im Gemeinderat (Beilage P 0542)
10.01.2011	11.02.2011	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit textlichen Festsetzungen und Begründung
13.10.2011		Anhörung des Ortschaftsrates Huchenfeld zum Satzungsbeschluss (Beilage P 0845)
14.09.2011		Vorberatung des Satzungsbeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Beilage P 0845)
08.11.2011		Satzungsbeschluss im Gemeinderat (Beilage P 0845)

16.02.2012	Wiederholung Anhörung des Ortschaftsrates Huchenfeld zum Satzungsbeschluss (Beilage P 1112)
29.02.2012	Wiederholung Vorberatung des Satzungsbeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Beilage P 1112)
20.03.2012	Wiederholung Satzungsbeschluss im Gemeinderat (Beilage P 1112)

Pforzheim, 20.03.2012

Weber Stadt und Umwelt GmbH