

Bebauungsplan "Industriestraße 65-71", Huchenfeld

– Begründung –

Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung vom 01. Februar 2019



Gerhardt.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 8310399

mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de

www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

A.	Geltungsbereich	3
B.	Anlass und Ziele der Planaufstellung	3
C.	Verfahrensablauf	3
D.	Übergeordnete Planungen	
	1. Aspekte der Raumordnung und sonstiger Fachplanungen	3
	2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	4
	3. Bestehendes Baurecht	4
E.	Gebietsbeschreibung	
	1. Umgebung und Vorprägung des Plangebiets	4
	2. Vorhandene Nutzungen und Bebauung	5
F.	Planungskonzept	
	1. Nutzung und Bebauung	5
	2. Erschließung	5
	2.1. Verkehr	5
	2.2. Parkierung	5
	2.3. Ver- und Entsorgung	5
	3. Klimaschutz, Grün- und Freiraumkonzept	5
	4. Ausgleichskonzept	5
	5. Geprüfte Alternativen	6
	6. Artenschutz	6
G.	Auswirkungen und Folgen der Planung	
	1. Kosten	6
	2. Flächenbilanz	6
	3. Ergänzende Verfahren	6
H.	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	
	1. Planungsrechtliche Festsetzungen	
	1.1. Art der baulichen Nutzung	6
	1.2. Maß der baulichen Nutzung	7
	1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	7
	1.4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	7
	1.5. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
	2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO	
	2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	8
	2.2. Einfriedungen	8
	2.3. Abfallbehälter	8
	2.4. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen	8
	2.5. Gestaltung von Werbeanlagen	8
	2.6. Grundstückszufahrten	8
	2.7. Örtliche Abstandsvorschriften	8

Begründung zum Bebauungsplan „Industriestraße 65-71“

A Geltungsbereich

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 3898, 3898/1 sowie ein Teilstück des Flurstücks 264 und umfasst eine Fläche von ca. 5.305 qm. Das Vorhabengrundstück grenzt im Norden an die Uhlandstraße, im Süden an das Bestandsgebäude Industriestraße Nr. 63, im Osten an die Industriestraße und im Westen an den Binneweg.

B Anlass und Ziele der Planaufstellung

Die Baugenossenschaft Huchenfeld ist Eigentümerin aller im Geltungsbereich liegenden bebauten und unbebauten Grundstücke. Im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung ist vom Architekturbüro kohler grohe architekten, Stuttgart für den gesamten Geltungsbereich sowie die südlich angrenzenden Grundstücke ein städtebauliches Gesamtkonzept entwickelt worden, welches die vorhandene Wohnbebauung Industriestraße Nr. 65 erhält und mit Wohnungsneubauten ergänzt.

Das geplante Konzept entspricht allerdings nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans und ist auch auf Grundlage des § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig. Zur planungsrechtlichen Sicherung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Als künftige Gebietsart sollen ein allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Mischgebiet (MI) festgesetzt werden.

C Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird als 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:

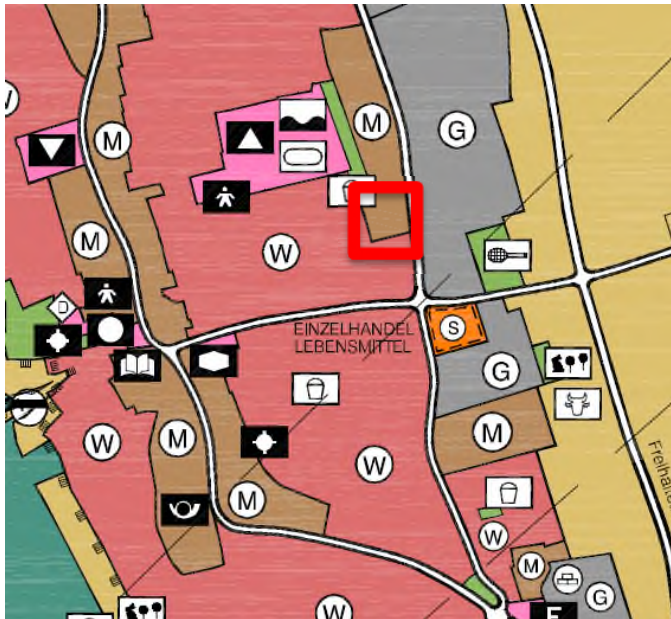
- Bei der Umnutzung und Umstrukturierung des Plangebiets handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung.
- Die festgesetzte Grundfläche liegt unterhalb der Grenze von 20.000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB.
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

D Übergeordnete Planungen

1 Aspekte der Raumordnung und sonstiger Fachplanungen

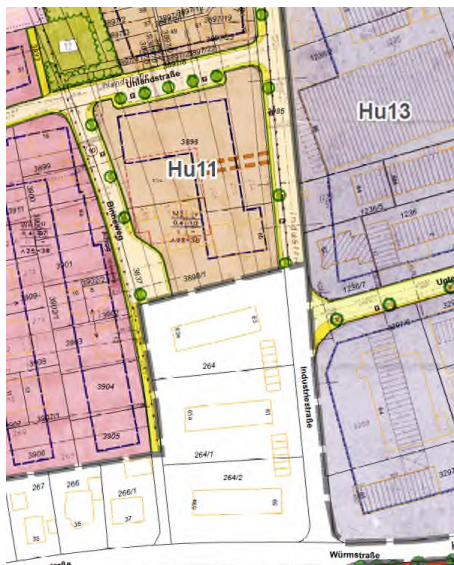
Im gültigen Regionalplan der Region Nordschwarzwald ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Bestand“ ausgewiesen.

2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)



Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim (rechtswirksam seit Mai 2005, Neubekanntmachung Juli 2016) als gemischte Baufläche dargestellt. Zukünftig soll der Bereich im westlichen Teil als Allgemeines Wohngebiet und im östlichen als Mischgebiet 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



Das Plangebiet liegt größtenteils im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. HU 11 „Oberdorf- Ulrichsgärten-Metzgerlesgärten“. Dieser setzt für den nördlichen Teil ein Mischgebiet fest. Der südliche Bereich des Plangebiets ist bisher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Industriestraße 65-71“ wird der Bebauungsplan Nr. HU 11 in einem Teilstück überplant.

E Gebietsbeschreibung

1 Umgebung und Vorrägung des Plangebiets

Bei dem Plangebiet handelt es sich um mehrere Grundstücke im Pforzheimer Ortsteil Huchenfeld zwischen der Uhlandstraße im Norden, der Würmstraße im Süden, der Industriestraße im Osten und dem Binneweg im Westen. Das Gelände ist im Wesentlichen eben und liegt auf einer Höhe von ca. 414,00 - 415,00 m ü. NN. Im Osten grenzt ein Gewerbegebiet an, in dem sich einige produzierende Gewerke sowie Dienstleister und ein Discounter befinden. Südlich und westlich des Plangebiets schließt sich vorwiegend Wohnbebauung an. Nördlich des Plangebiets ist ein Mischgebiet ausgewiesen, in dem hauptsächlich Wohnhäuser vorzufinden sind. Das Plangebiet liegt außerhalb des Hochwassergefahrenbereichs. Zudem ist kein Beteiligungsradius eines Störfallbetriebes betroffen.

2 Vorhandene Nutzungen und Bebauung

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen Wohnquartieren im Westen und einem Gewerbegebiet im Osten. Im Plangebiet steht ein viergeschossiger Bau mit Dachgeschoss aus den 1990er Jahren. Die vorhandenen Garagen sollen im Zuge der Überplanung des Gebietes entfallen.

F Planungskonzept

1 Nutzung und Bebauung

Der Siegerentwurf der Mehrfachbeauftragung (kohler grohe architekten, Stuttgart), dessen Umsetzung durch den vorliegenden Bebauungsplan ermöglicht werden soll, sieht für das Plangebiet fünf Neubauten vor. Die notwendigen Stellplätze für die Wohnbebauung werden nach aktueller Planung in einer Tiefgarage untergebracht, deren Abschnitte den jeweiligen Gebäuden zugeordnet sind. Die Bebauung wird gegliedert durch eine gestaffelte Höhenentwicklung der Baukörper und großzügige Freiräume zwischen den Gebäuden. Durch die versetzte Anordnung der Baukörper sollen mehrere begrünte Innenbereiche entstehen, die von den Bewohnern gemeinschaftlich genutzt werden können. Der nördlich des Gebietes befindliche Grünzug, inklusive Spielplatz, soll sich in das Gebiet hereinziehen und ein „Wohnen im Grünen“ ermöglichen.

2 Erschließung

2.1 Verkehr

Die Erschließung der geplanten Wohngebäude erfolgt über eine Tiefgarageneinfahrt von der Industriestraße aus.

2.2 Parkierung

Die nach Landesbauordnung erforderlichen PKW-Stellplätze für die Wohnbebauung werden in Tiefgaragen untergebracht, die den jeweiligen Wohngebäuden zugeordnet sind. Zusätzlich dazu wird oberirdisch südlich des Wendehammers des Binnewegs eine Fläche für Stellplätze vorgehalten, die die optimale Ausnutzung der Gesamtfläche ermöglicht. Die für das Mischgebiet benötigten Stellplätze werden teilweise oberirdisch angelegt und sind daher auch oberirdisch zulässig.

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 für Wohngebäude in Tiefgaragen ist eine großflächige Begrünung der Innenflächen möglich, was sich positiv auf die Rückhaltung des anfallenden Regenwassers und die Durchgrünung auswirkt. Die geplanten Kubaturen ermöglichen eine energieeffiziente Bauweise. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die auf einer städtebaulichen Restfläche notwendigen Wohnraum entwickelt. Dies trägt dazu bei, dass Flächenausweisungen im Außenbereich reduziert werden können.

4 Ausgleichskonzept

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im vorliegenden Fall Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgt daher nicht.

5 Geprüfte Alternativen

Im Zuge der vorangegangenen Mehrfachbeauftragung 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 21. März 2018) eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung durchgeführt. Dieses kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die Planung nicht zu einem Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG bezüglich aller Artengruppen führt.

G Auswirkungen und Folgen der Planung**1 Kosten**

Die Planungsmaßnahme soll vollständig privat durchgeführt werden. Der Stadt entstehen hieraus keine Kosten.

2 Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca.	5.305 qm	100 %
davon:			
Allgemeines Wohngebiet	ca.	2.327 qm	43,9 %
Mischgebiet	ca.	2.975 qm	56,1 %

3 Ergänzende Verfahren

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

H Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans**1 Planungsrechtliche Festsetzungen****1.1 Art der baulichen Nutzung****Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO**

Von den in der BauNVO für allgemeine Wohngebiete vorgesehenen Nutzungen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Tankstellen können zu einer erheblichen Verstärkung des Verkehrs in der Umgebung des Plangebietes führen und werden zur Vermeidung von Konflikten mit den geplanten und den umgebenden Nutzungen ausgeschlossen. Für Gartenbaubetriebe fehlen die Standortvoraussetzungen.

Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

In Abstufung zum östlich angrenzenden Gewerbegebiet wird ein Teil der Planflächen entlang der Industriestraße als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem gewünschten Nutzungsschwerpunkt Wohnen, ermöglicht aber auch gewerbliche Nutzungen wie Büros für Dienstleistungen, Praxen etc. Für Tankstellen und Gartenbaubetriebe bestehen - wie auch im allgemeinen Wohngebiet - keine geeigneten Standortvoraussetzungen. Einzelhandelsbetriebe führen zu einem ungewünschten höheren Verkehrsaufkommen und werden entsprechend ausgeschlossen. Die Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Pforzheim vom Büro Dr. Acocella, welche 2012 beschlossen wurde, sieht für die Vororte von Pforzheim, also auch für Huchenfeld keine Einrichtungen dieser Art vor, weshalb ein entsprechender Ausschluss festgesetzt wird. Auf sexuelle Bedürfnisse orientierte Betriebe und Einrichtungen sind aufgrund eines zu befürchtenden Trading-Down-Effektes nicht zulässig. Des Weiteren sind durch Besucher dieser Einrichtungen

gen insbesondere auch im Nachtzeitraum Lärmbelastigungen für die umliegende (Wohn)Bebauung zu befürchten. Dies gefährdet das städtebauliche Ziel, den Ortsteil Huchenfeld als Wohnstandort weiterhin zu stärken.

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 (GFZ), die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie maximale Gebäudehöhen. Die Höhenfestsetzungen entsprechen dem vom Büro kohler grohe vorgeschlagenen architektonischen Konzept. Die Höhenstaffelung stellt einen städtebaulichen Bezug zu der jeweils angrenzenden Bebauung her, deren Gebäude teilweise unterschiedliche Geschossigkeiten aufweisen.

Zur Umsetzung des geplanten städtebaulichen Konzeptes wird das Plangebiet angemessen nachverdichtet. Als Grundflächenzahl werden im zeichnerischen Teil Werte von 0,4 (WA) und 0,55 (MI) festgesetzt.

Damit keine negativen Auswirkungen auf Mikroklima, Schall, Wohnqualität und Stadtbild entstehen, werden die nachzuweisenden Stellplätze für Wohngebäude in der begrünten Tiefgarage untergebracht. Durch die Tiefgarage und unterirdische Nebenanlagen wird die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten. Dies ist vertretbar, da die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die qualitativ hochwertige Gestaltung der Nebenanlagen und der Freiflächen sichergestellt werden.

Bezüglich möglicher nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere die Bodenfunktionen, ist festzustellen, dass es sich bei dem Vorhabengrundstück um eine untergenutzte innerstädtische Brachfläche handelt. Diese Brachfläche besteht zum einen aus einer Grünfläche und zum anderen jedoch auch aus versiegelten Flächen (Garagenhöfe). Hinsichtlich der geplanten Flächenversiegelung fügt sich das Konzept in den umliegenden Bestand ein.

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Baufenster ist nur Bebauung in offener Bauweise zulässig. Um die architektonische Ausgestaltung der Gebäude flexibler zu gestalten, ist das Überschreiten der Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen (wie z.B. Balkone) zulässig.

1.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

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

Die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Pkw-Stellplätze, Zufahrten zu Pkw-Stellplätzen und Garagen sowie Zugänge soll die negativen Effekte einer Versiegelung vermeiden, die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser erhalten und die Aufheizung der Flächen reduzieren.

Um keine Verkehrsbeeinträchtigungen zu verursachen, sind Nebenanlagen nur innerhalb des Baufensters zulässig. Für gewerbliche Nutzungen sind überirdische Stellplätze für den Kundenverkehr unabdingbar und somit zulässig. Um die optimale Ausnutzung der Gesamtfläche zu ermöglichen, sind dem WA zugeordnete Stellplätze in der Tiefgarage unterzubringen oder auf einer kleinen Fläche für Stellplätze südlich des Wendehammers des Binnewegs.

1.5 Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern eine standortgerechte Eingrünung und Gliederung des Gebiets in angemessenem Umfang.

2 Örtliche Bauvorschriften nach LBO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen Dächer, Fassaden

Zur Schonung des Grundwassers ist die Verwendung von Metall zur Dachdeckung nur zulässig, wenn der Eintrag von Schadstoffen in das Grund- und Abwasser vermieden wird.

Um dem Plangebiet einen einheitlichen Gesamtausdruck zu verleihen sind zusammenhängende Gebäudeeinheiten einheitlich zu gestalten. Grelle Fassadenfarben und reflektierende Materialien führen zu einem unerwünschten Stadtbild und werden daher ausgeschlossen.

2.2 Einfriedungen

Um Sichtbehinderungen und Verkehrsgefährdungen zu vermeiden sind Einfriedungen entlang des öffentlichen Straßenraums nur als Stützmauer oder als Absturzsicherung zulässig.

2.3 Abfallbehälter

Zur Sicherung eines attraktiven Straßenbildes sind Standorte für Abfallbehälter einzuhausen oder durch geeignete Heckenpflanzungen gegenüber dem Straßenraum abzuschirmen.

2.4 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

Zur Sicherung eines attraktiven Ortsbildes und einer ausreichenden Durchgrünung des Plangebietes sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit sie nicht für Wege, Zufahrten oder Nebenanlagen genutzt werden, als Vegetationsfläche anzulegen und zu pflegen.

2.5 Gestaltung von Werbeanlagen

Werbeanlagen können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets negativ beeinflussen und werden daher zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt. Die Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen sollen an dieser Stelle sicherstellen, dass der Charakter des Gebietes nicht beeinträchtigt und gleichzeitig für den Gebietstyp ausreichende Werbemöglichkeiten eröffnet werden.

Ebenso beugen die Festsetzungen Störungen oder Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit und der Wohnqualität vor.

2.6 Grundstückszufahrten

Um eine übermäßige Grundstücksversiegelung zu vermeiden und den bestehenden Verkehrsfluss auf den umliegenden Straßen nicht zu beeinträchtigen werden die Grundstückszufahrten in ihrer Anzahl sowie Breite entsprechend der Pforzheimer Stellplatzsatzung begrenzt.

2.7 Örtliche Abstandsvorschriften

Um die im Wettbewerb angedachte Strukturierung des Gebiets in drei Reihen à zwei Gebäuden weiterhin beibehalten zu können, wurde die Neuplanung an die nun bestehenden Gegebenheiten angepasst. Das im Süden neu geplante Gebäude zwischen der Wendeanlage des Binnewegs und dem Bestandsgebäude Industriestraße Nr. 65 muss zur Gewährleistung seiner Funktionalität ein schlüssiges und umsetzbares Raumprogramm aufweisen. In Kombination mit einem möglichst in sich stimmigen Gesamtkonzept der restlichen neugeplanten Gebäude sowie einer sinnvollen Durchwegung des Gebiets ist es nicht möglich die Abstände der beiden südlichen Baukörper zueinander in einer Breite auszubilden, dass die Anforderungen gem. § 5 Landesbauordnung Baden-Württemberg mit 0,4 der Wandhöhe erfüllt sind. Daher wird in den örtlichen Bauvorschriften / Ziffer 7 auf Grundlage des § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO für diesen Fall vom Bauordnungsrecht ein abweichendes Maß für die Tiefe der Abstandsflächen definiert. Die südlichen Baukörper dürfen zueinander daher die Abstandsflächen bis auf 0,25 der Wandhöhe unterschreiten, bei Beibehaltung eines Mindestabstandes von 5 m (2,50 m je Wand). Dies ist vertretbar, da die Anforderun-

gen an gesunde Wohnverhältnisse weiterhin durch das gut durchdachte Freiraumkonzept sichergestellt sind. Nach außen sind die seitlichen Grenzabstände gemäß Landesbauordnung einzuhalten.