

Stadt **Pfullingen**



Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Hinterer Spielbach – 2. Änderung“

Gemarkung Pfullingen

Inhalt

1. Anlass und Zweck der Planung
2. Lage und Geltungsbereich
3. Planerische Rahmenbedingungen
4. Planungskonzeption
5. Örtliche Bauvorschriften
6. Belange des Umweltschutzes
7. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
8. Planverwirklichung
9. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten
10. Gutachten

1. Anlass und Zweck der Planung

1.1 Allgemein

Nach § 12 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines von ihm vorgelegten und mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Voraussetzung (auch) für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist zunächst die (allgemeine) städtebaurechtliche Erforderlichkeit des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan aber die Zulassung des Vorhabens mit dem Vorhabenträger im Durchführungsvertrag einzugehenden Verpflichtungen in Zusammenhang und in ein wechselseitiges Abhängigkeitsverhältnis bringt, ist zusätzlich – auch wenn das Gesetz dies nicht ausdrücklich sagt – Voraussetzung dafür, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden kann, dass das Vorhaben nach derzeit – zuvor – bestehenden bauplanungsrechtlichen Rechtslage nicht zulässig ist.

1.2 Planungsbedürftiges Vorhaben

Um das geplante Vorhaben „Hinterer Spielbach 2“ realisieren zu können ist es notwendig einen Bebauungsplan aufzustellen, da innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Hinterer Spielbach“, der durch ortsübliche Bekanntmachung am 9. Juli 1999 in Kraft getreten ist, der ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt, das geplante Vorhaben derzeit nicht zulässig ist.

Die beabsichtigte Überplanung des Geländes mit Wohnungsbau beinhaltet den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohneinheiten, einer Büroeinheit im 4. Obergeschoß und einer Tiefgarage sowie Abstellräumen im Untergeschoss.

1.3 Handlungsprogramm WOHNEN

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird das „Pfullinger Modell der kommunalen Baulandentwicklung und sozialgerechten Bodennutzung“ zur Anwendung kommen. Mit dem „Pfullinger Modell der kommunalen Baulandentwicklung und sozialgerechten Bodennutzung“ soll u. a. die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie die Miete angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung gestärkt werden, sozialgebundener Mietwohnraum geschaffen werden und Haushalte mit geringem Einkommen bei der Wohnraumversorgung gefördert werden.

1.4 Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan unterliegt grundsätzlich denselben Verfahrensvorschriften wie (andere) Bebauungspläne. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde mit der Stadt Pfullingen – der Vorhabenträger hat sein

Vorhaben im Gestaltungsbeirat der Stadt Pfullingen vorgestellt und sein Vorhaben erläutert – abgestimmt.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Es finden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB Anwendung, wonach von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

2. Lage und Geltungsbereich

2.1 Lage

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hinterer Spielbach – 2. Änderung“ befindet sich nördlich der Achalmstraße im Osten von Pfullingen.

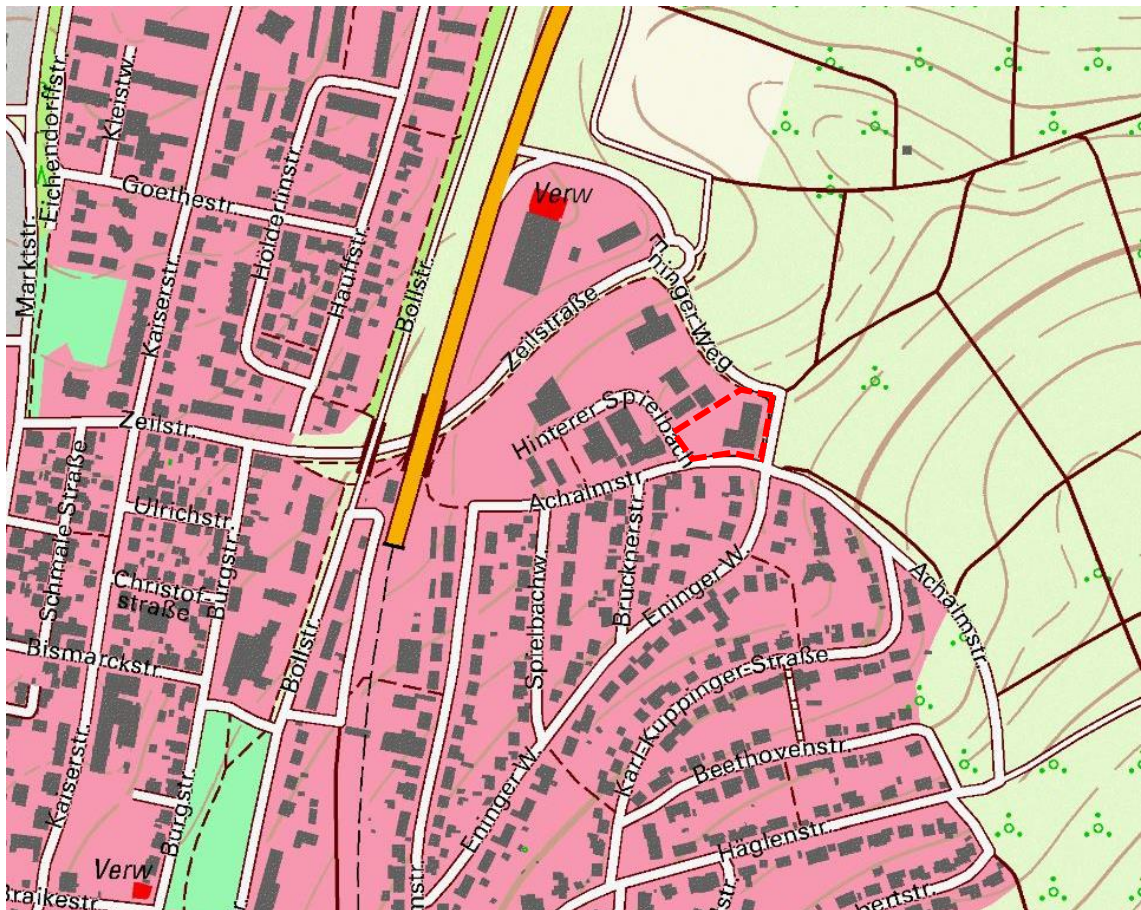


Abbildung 1 – Lage im Stadtgrundriss (Januar 2024)

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hinterer Spielbach – 2. Änderung“ wird im Wesentlichen im Norden und Osten durch die Straße „Steinmauer“, im Süden durch die Achalmstraße und im Westen durch

die Straße Hinterer Spielbach begrenzt (maßgebend ist der zeichnerische Teil (Planteil) zum Bebauungsplan).

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hinterer Spielbach – 2. Änderung“ umfasst eine Gesamtfläche von rund 0,23 ha.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet ist aktuell mit einem Gebäude und einer Lagerhalle bebaut.

3.2 Bestehendes Planungsrecht

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hinterer Spielbach – 2. Änderung“ als gewerbliche Baufläche dargestellt. Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB geändert wird, wird der FNP nicht in einem gesonderten Verfahren geändert werden, sondern kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst werden.

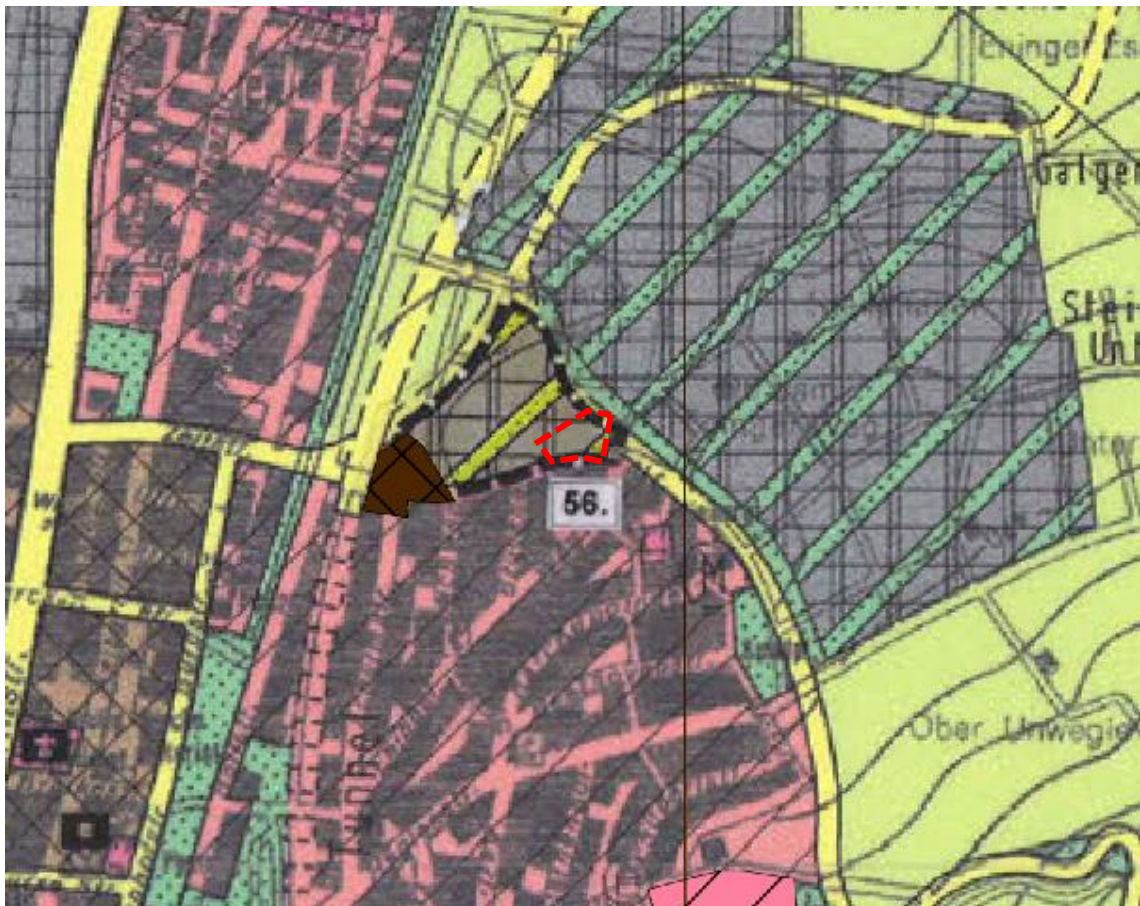


Abbildung 2 – Flächennutzungsplan (Dezember 2023)

Für das Baugrundstück liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Hinterer Spielbach“, der durch ortsübliche Bekanntmachung am 9. Juli 1999 in Kraft getreten ist, vor.

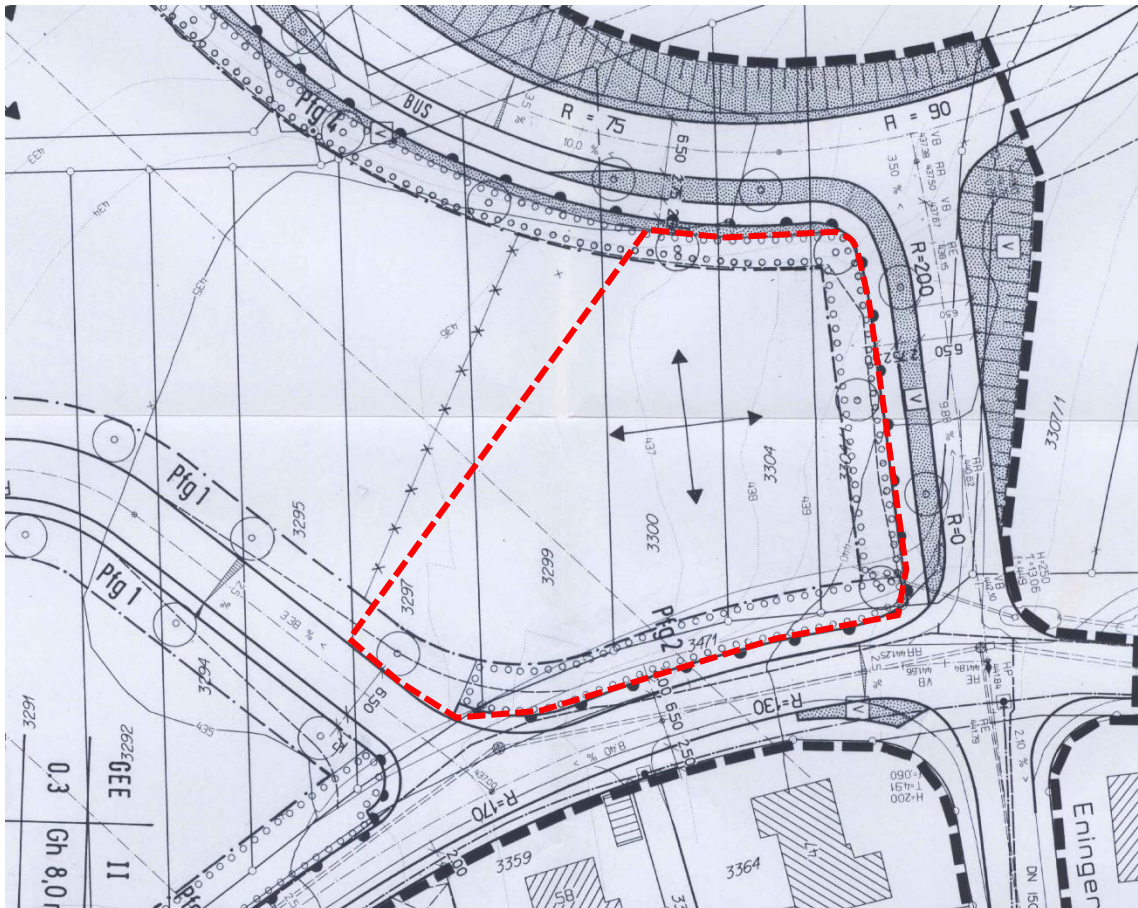


Abbildung 3 – Bebauungsplan (Juli 1999)

3.3 Denkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hinterer Spielbach – 2. Änderung“ sind keine Denkmale bekannt.

3.4 Altlasten

Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hinterer Spielbach – 2. Änderung“ sind keine Altlasten bekannt.

4. Planungskonzeption

4.1 Städtebauliches Konzept

Die bestehende Nutzung Lagerhalle und Servicegebäude soll zukünftig mit Büroflächen aufgestockt werden. Zusätzlich sieht die neue Planung die Überbauung des verbleibenden Grundstücks mit einer Tiefgarage und darüber liegenden Wohnungen vor.

In der obersten Ebene der fünfgeschossigen Bebauung sollen am höchsten Punkt Büroflächen für die Firma entstehen. Die Wohnungen, sind als Dreibund um einen Treppenturm mit dazwischenliegendem Aufzug organisiert. Das Wohnungsgemeinde reicht von Zweizimmer- bis Vierzimmerwohnungen.

Die kleineren Wohnungen liegen in den unteren Ebenen, das oberste Geschöß wird als Bürofläche für die eigene Verwaltung genutzt.

Das Gebäude ist nach Süden und Westen orientiert, in diesen Sonnenrichtungen liegen auch die begrünten Balkonanlagen der einzelnen Wohnungen. Die Fassaden sind teilweise begrünt, insbesondere zur Achalmstraße, zur Straße „Steinmauer“ und zur Straße Hinterer Spielbach.

Der einfache klare Baukörper wird durch sichtbar belassene Decken horizontal strukturiert. Die seitlich über zwei Geschosse versetzten Balkone lassen den Bewuchs mit größeren Büschen und kleinen Pflanzen zu. Alle Wohnungen sind barrierefrei erschlossen, die fußläufige Erschließung erfolgt über die Achalmstraße.

Über den bestehenden eingeschossigen gewerblichen Nutzungen kann Wohnraum erstellt werden, der einen effizienteren und schonenderen Umgang mit der Ressource Land sicherstellt und die kontinuierliche Ausdehnung des Siedlungsgewebes und dem damit verbundenen Landverbrauch entgegenwirkt.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Nutzungsmöglichkeiten nach § 6a BauNVO durch den Durchführungsvertrag eingeschränkt. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO dürfen, auch wenn eine Geschossflächenzahl oder Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, die Obergrenze Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 nicht überschritten werden.

In Lage und Größe wird das Urbane Gebiet samt Baufenster dem vorliegenden architektonischen Konzept angepasst. Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden durch Festlegung von maximal zulässigen Gebäudehöhen entsprechend dem vorliegenden architektonischen Konzept festgelegt.

Entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur und der gewünschten städtebaulichen Entwicklung wird eine abweichende Bauweise, die durch das Baufenster näher bestimmt wird, festgesetzt.

Im Rahmen zur Festsetzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

4.3 Erschließung (Verkehr, Parkierung, Ver- und Entsorgung)

Das Plangebiet liegt direkt an der Straße Hinterer Spielbach. Die Zufahrtsmöglichkeiten und verkehrliche Erschließung des Plangebiets werden über die Achalmstraße und die Straße Hinterer Spielbach sichergestellt. Das architektonische Konzept sieht oberirdische sowie unterirdische Stellplätze vor.

4.4 Gestaltung der Freiflächen

Da die Flächen und das Umfeld des architektonischen Konzepts einer differenzierten Nutzung unterliegen, wie Außenbereich, Lichthof und Wohnhof wurde im Rahmen dieser Konzeption ein Außenanlagenplan erarbeitet. Im Rahmen dieser Konzeption wurden die begrünten oder gering befestigten Teilflächen, die Dachbegrünung sowie die Bepflanzung größtenteils definiert.

5. Örtliche Bauvorschriften

5.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die örtlichen Bauvorschriften wurden auf Basis des vorliegenden architektonischen Konzepts entwickelt. Als Dachform sind gemäß dem zugrundeliegenden architektonischen Konzepts Flachdächer zulässig.

Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Um eine dauerhaften Vegetation von niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu gewährleisten, muss die Substratstärke mindestens 12 cm betragen. Diese Festsetzung dient der Rückhaltung / Pufferung des anfallenden Regenwassers, der Verbesserung des lokalen Kleinklimas und soll der Versiegelung des Baurundstücks entgegenwirken.

5.2 Anforderungen an Werbeanlagen

Die Fortentwicklung des Gewerbegebiets „Hinterer Spielbach“ zu einem Quartier mit eigener Identität, Nutzungsmischung und zukunftsweisenden Bauformen ist ein wesentliches Anliegen. Damit einher geht, dass die visuelle Dominanz von Werbeanlagen vermieden wird um den sozialen und ökologischen Ansprüchen – vor allem auch bei den angrenzenden durch Wohnen geprägten Gebieten – gerecht zu werden. Zur Sicherung der gestalterischen Qualität der Gebäude werden Werbeanlagen im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Art, Umfang und Lage begrenzt. Fremdwerbung wird nicht zugelassen. Werbeanlagen werden begrenzt auf das Erdgeschoss bis zur Brüstungszone des 1. Obergeschosses. Sie müssen sich der Fassade unterordnen und dürfen wesentliche Architekturelemente nicht überlagern. Ausnahmsweise sind untergeordnete Werbeanlagen oberhalb des 1. Obergeschosses – im Bereich der Attika – bis zu einer Größe von 2,00 m x 1,50 m zulässig.

5.3 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung

Zur Sicherung der gestalterischen Qualität wird das Aufstellen von Müllbehältern beschränkt. Bewegliche Abfallbehälter dürfen außerhalb der Gebäude nur aufgestellt werden, wenn sie der allgemeinen Sicht entzogen sind und ihr Standort keinerlei Belästigungen mit sich bringt.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Tiere, Pflanzen

Die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erforderliche Betrachtung der Belange des Umweltschutzes erfolgt im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, die vom Büro Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen, erarbeitet wurde und der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist. Das Ergebnis des Gutachtens schlägt sich in den schriftlichen Festsetzungen nieder.

6.2 Luft, Klima

Die Betrachtung der Belange des Klimas erfolgt im Rahmen einer Einschätzung der klimatischen Auswirkungen des Vorhabens, die vom Büro Matthias Rau Wind.Wasser.Umwelt, Heilbronn, erarbeitet wurde und der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist. Das Ergebnis des Gutachtens schlägt sich in den schriftlichen Festsetzungen nieder.

7. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB erforderliche Betrachtung der Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen erfolgt im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung, die vom Büro BS Ingenieure, Ludwigsburg, erarbeitet wurde und der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

Das Plangebiet wird durch Straßenverkehrsgeräusche der B 312, der Zeilstraße, der Straße „Steinmauer“, der Achalmstraße und dem Eninger Weg beeinflusst. Die hier anzusetzenden Orientierungswerte nach DIN 18005 für Urbane Gebiete (MU) betragen 63 dB(A) im Zeitbereich tags und 50 dB(A) im Zeitbereich nachts.

Die höchsten berechneten Beurteilungspegel liegen im Zeitbereich tags bei 58 dB(A), im Zeitbereich nachts bei 50 dB(A). Im Zeitbereich nachts wird der Orientierungswert erreicht.

Da die Bemessung der baulichen Maßnahmen unabhängig von der Gebietsausweisung erfolgt, ist bei zum dauernden Aufenthalt bestimmten Räumen nachzuweisen, dass die Anforderungen an das bewertete Schalldämmmaß der Außenbauteile entsprechend DIN 4109 durch die vorgesehene Konstruktion eingehalten werden.

Die Lärmpegelbereiche werden auf der Grundlage des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ nach DIN 4109 berechnet. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis für die ermittelten Lärmpegelbereiche zu führen.

8. Planverwirklichung

8.1 Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von rund 0,23 ha.

Urbanes Gebiet	0,23 ha
----------------	---------

8.2 Durchführungsvertrag

Wie von § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB vorgesehen, muss ein Durchführungsvertrag abgeschlossen sein, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) beschlossen wird.

9. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Das Vorhaben wurde aus der ursprünglichen Planung weiterentwickelt. Das vorliegende architektonische Konzept ist das Ergebnis einer Planungs- und Optimierungsphase unter Begleitung einer politisch und fachlich besetzten Wertungskommission (Gestaltungsbeirat). Die entstehenden architektonischen und räumlichen Qualitäten gehen nochmal weit über den ursprünglichen Entwurf hinaus und sollen mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren nun umgesetzt werden.

10. Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hinterer Spielbach – 2. Änderung“ wurden folgende Gutachten erarbeitet:

- Pustal Landschaftsökologie und Planung (07.12.2023), Pfullingen: Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse zum Bauvorhaben „Hinterer Spielbach 2“ in Pfullingen
- Pustal Landschaftsökologie und Planung (07.12.2023), Pfullingen: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum Bauvorhaben „Hinterer Spielbach 2“ in Pfullingen
- Ingenieurbüro Matthias Rau Wind.Wasser.Umwelt (30.11.2023), Heilbronn: Stellungnahme zur Einschätzung der klimatischen Auswirkungen des Bauvorhabens „Hinterer Spielbach 2“ in Pfullingen
- BS Ingenieure (31.01.2024), Ludwigsburg: Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben „Hinterer Spielbach 2“ in Pfullingen

Auf die Gutachten wird verwiesen.

Aufgestellt: Pfullingen, den 01. Februar 2024

Fachbereich 4 – Stadtentwicklung und Baurecht

Ausgefertigt: Pfullingen, den ...

Stefan Wörner

Bürgermeister