

STADT NEUENBÜRG

Bebauungsplan „Gemeinbedarfsflächen Kreisel Wilhelmshöhe, Albert-Schweitzer-Straße, L565“ in Neuenbürg - Arnbach mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 15.03.2018

Gerhardt.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe
Tel. 0721 - 831030 Fax. - 8310399
mail@gsa-karlsruhe.de
www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	gem. § 2 (1) BauGB	am
Entwurfsbilligung und Beschluss zur öff. Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung der öff. Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	am
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am

Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §9 (1) Nr. 5 BauGB)**
Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung
„Feuerwehr, Rettungsdienste, Bauhof, Schule“

- 2 Maß der baulichen Nutzung**
Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl GRZ und die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils.

- 3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
Es gilt die abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

- 4 Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**
Die im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträgers zu belasten. Eine Überbauung dieser Flächen ist nur im Einvernehmen mit dem Leitungsträger zulässig.

- 5 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
Im weiteren Verfahren zu ergänzen

- 6 Grünordnung (§9 Abs. 1 Nr. 25a) und b) BauGB)**
Im weiteren Verfahren zu ergänzen

Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlage gilt in der zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dachdeckung

Metalldachdeckungen sind nur zulässig, wenn der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser vermieden wird (z.B. durch Beschichtung).

2 Einfriedungen

Mauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m gemessen ab OK Gelände zulässig.

3 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen

Stellplätze und Privatwege sind wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist.

4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur in der Erdgeschosszone zulässig. Werbeanlagen mit grellem oder wechselndem Licht sind unzulässig.

5 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

Hinweise zum Bebauungsplan

1 **Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die zuständige Behörde unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

2 **Altlasten**

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

3 **Artenschutz**

Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Brutzeit zu erfolgen und ist somit nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig.

4 **Wasserschutzgebiet**

Das Vorhaben liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebiets „Pfinztal, ZV Alb-Pfinz-Hügelland Waldbronn“.

5 **Bestehende Leitungen**

Die Verlegung der im zeichnerischen Teil nachrichtlich eingetragenen bestehenden Wasserleitungen ist im weiteren Verfahren zu prüfen. Erforderlichenfalls ist in Abstimmung mit dem Leitungsträger ein Leitungsrecht einzutragen.

Begründung zum Bebauungsplan

1 Planerfordernis

Bei dem Plangebiet handelt es sich um bebaute und teilweise versiegelte Flächen südwestlich des Kreisverkehrsplatzes Marxzeller Straße / Schwarzwaldstraße. Im betreffenden Bereich gilt kein Bebauungsplan; es handelt sich um „unbeplanten Innenbereich“.

Die Stadt Neuenbürg strebt die Ausweisung eines zentralen Standorts für die Feuerwehr Neuenbürg und die Rettungswache des Deutschen Roten Kreuzes DRK an. Das Plangebiet eignet sich für diese Nutzungen aufgrund seiner Größe, seiner baulichen Umgebung und seiner guten Verkehrsanbindung. Es gibt ebenfalls Bedarf an Flächenreserven für den Bauhof sowie für schulische Anlagen des direkt angrenzenden Gymnasiums.

Darüber hinaus wird bereits seit längerer Zeit die Umsetzung einer Stadtbahnlinie Ittersbach-Pforzheim konzipiert, wofür im Plangebiet eine entsprechende Trasse zu sichern ist.



Der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren ist am 13.12.2011 gefasst worden. Eine erste frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 30.12.2011 bis 30.01.2012 statt. Eine erste frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte im Februar / März 2013.

Im Rahmen einer auf der folgenden Seite dargestellten städtebaulichen Studie sind Möglichkeiten einer baulichen Entwicklung skizziert worden (die Skizze geht davon aus, dass ein Teil des Leitungsbestandes verlegt wird – siehe auch Ziffer 9.4 dieser Begründung).



Städtebauliche Studie

2 Abgrenzung des Plangebiets / Örtliche Gegebenheiten

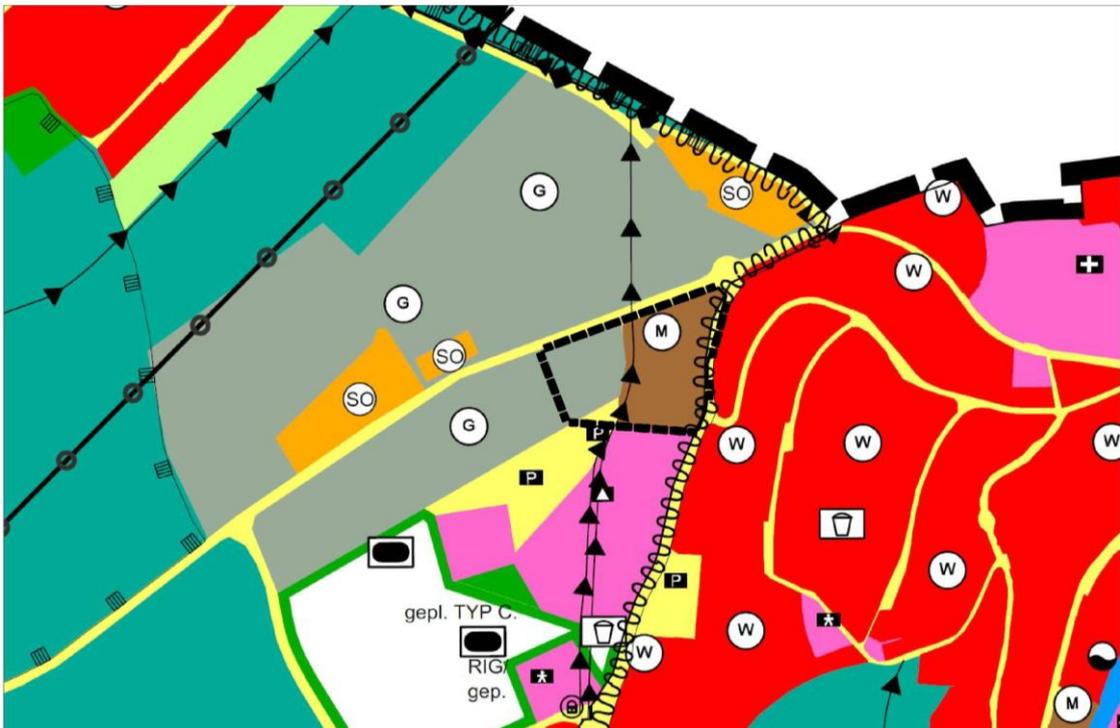
Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen. Das Plangebiet umfasst ca. 1,8 ha und wird im Norden von der Marzeller Straße (Landesstraße L 565), im Osten von der Albert-Schweitzer-Straße, im Süden von dem Areal des Gymnasiums Neuenbürg mit zugehörigen Frei- und Sportflächen und im Westen von Gewerbeflächen (Bebauungsplan „Wilhelmshöhe II“) begrenzt.

Im Plangebiet liegen die Flurstücke 1103/1 bis 1103/5, 1111/7 sowie ein Teil des Flurstücks 1112/1. Flst. Nr. 1103/1 ist mit einem Wohnhaus (Marzeller Straße 101) und einer Garage bebaut. Auf Flst. Nr. 1103/2 steht eine Lagerhalle (Marzeller Straße 103), auf Flst. Nr. 1104 ein Geschäftsgebäude (Albert Schweitzer Straße 57) und ein dazugehöriges Wohnhaus (Albert Schweitzer Straße 55). Auf Flst. Nr. 111/7 befinden sich ein Vereinsheim des Skivereins Neuenbürg (Marzeller Straße 109) sowie Tennisplätze.

Die umgebende Bebauung wird durch 1- bis 2-geschossigen Wohn- und Geschäftshäuser und nördlich durch die gewerbliche Bebauung des Gebiets „Wilhelmshöhe“ geprägt. Die Höhenlage liegt zwischen ca. 430 üNN entlang der Landesstraße und ca. 436 üNN im weiteren Gebiet.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Neuenbürg / Engelsbrand zum Teil als gemischte Baufläche, zum Teil als gewerbliche Baufläche und zum Teil als „überörtliche Hauptverkehrsfläche (Parkplätze)“ dargestellt. Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ist der FNP zu berichtigen (keine Parallel-Änderung).



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Neuenbürg / Engelsbrand

4 Bebauungsplan der Innenentwicklung / Beschleunigtes Verfahren

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Allerdings darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2 ha festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung i.S.d. § 13a BauGB
- Die Grundflächen liegen deutlich unter dem Schwellenwert von 20 000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern gem. § 1 (6) Nr. 7b BauGB
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

5 Immissionsschutz

Zur Klärung schalltechnischer Belange wird ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet (Büro BS Ingenieure, Ludwigsburg).

Im weiteren Verfahren zu ergänzen

6 Artenschutz

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange wird eine artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet (Institut für Botanik und Landschaftskunde, Karlsruhe).

Im weiteren Verfahren zu ergänzen

7 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird im Norden über die Marxeller Straße (Landesstraße L 565) und im Osten über die Albert-Schweitzer-Straße erschlossen. Die nördliche Zufahrt, über die auch Feuerwehr und Rettungsdienste zu- und abfahren, wird zur Sicherung verkehrlicher Belange auf einen Zufahrtsbereich mit einer Länge von ca. 50m beschränkt. Für den Alarmfall wird eine Ampelregelung erforderlich. Für den Fall, dass die langfristig geplante Stadtbahntrasse realisiert werden sollte, erfolgen Zu- und Abfahrt über die Gleistrasse in Verbindung mit einer entsprechenden Lichtsignalregelung.

8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Netzsysteme.

9 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Dem städtischen Bedarf entsprechend sind die Nutzungen Feuerwehr, Rettungsdienste, Bauhof und Schule zulässig.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl GRZ sowie die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse. Die GRZ entspricht der geplanten Bauweise, den vorgesehenen Grundstücksgrößen sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich dabei um Maximalwerte deren Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann.

9.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es gilt die abweichende Bauweise. Über die Festsetzung einer abweichenden Bauweise soll größtmögliche Flexibilität für die künftigen Nutzungen gewährleistet werden. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

9.4 Leitungsrecht

Das Leitungsrecht im nordöstlichen Abschnitt des Gebiets dient der Sicherung der bestehenden Mischwasserleitung DN 150. Darüber verlaufen noch 2 Wasserleitungen (DN 125 und DN 150) im Plangebiet, die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt sind. Die Verlegung dieser Leitungen ist im weiteren Verfahren zu prüfen. Erforderlichenfalls ist in Abstimmung mit dem Leitungsträger ein weiteres Leitungsrecht einzutragen.

10 Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dachdeckung

Zur Schonung des Grundwassers sind Metaldachdeckungen nur zulässig, wenn der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser vermieden wird (z.B. durch Beschichtung).

10.2 Einfriedungen

Um verkehrsgefährdende Sichtbehinderungen zu vermeiden sind Mauern nur bis zu einer Höhe von 1,00 m, gemessen ab OK Gelände, zulässig.

10.3 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen

Zur Begrenzung der Grundstücks-Versiegelung sind Stellplätze und Privatwege wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist.

10.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Zur Begrenzung negativer Einflüsse werden Werbeanlagen reglementiert. Demnach ist Werbung nur in der Erdgeschosszone und nur an der Stätte der Leistung zulässig; Fremdwerbung ist damit ausgeschlossen. Mit Rücksicht auf die gegenüberliegende Wohnbebauung ist auch auf Werbeanlagen mit grellem oder wechselndem Licht zu verzichten.

10.5 Niederspannungsfreileitungen

Die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen kann zu einer Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes führen, weshalb der Ausschluss einer oberirdischen Verkabelung geboten ist.