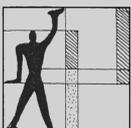


Gemeinde Birkenfeld

Bebauungsplan

“Schwarzwaldhalle - 1. Änderung”

- Fassung zur Satzung -



Karlsruhe
September 2018

MODUS CONSULT 
Dr.-Ing. Frank Gericke - Karlsruhe

Gemeinde Birkenfeld

Bebauungsplan

“Schwarzwaldhalle - 1. Änderung”

- Fassung zur Satzung -

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Stadtplaner, Rgbm.)

Hannes Trietsch (M.Sc.)

Auftragnehmer

MODUS CONSULT Karlsruhe

Dr.-Ing. Frank Gericke

Freier Architekt und Stadtplaner

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 94006-0

Erstellt im Auftrag der Gemeinde Birkenfeld im
September 2018

Inhalt**Teil A Bestandteile**

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
- A - 4 Hinweise

Teil B Begründung

- B - 1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
- B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbelange

Anlagen

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Städtebauliches Konzept
- B - 7 Fachbeitrag Schall
- B - 8 Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf- und vermerke, Satzungstext zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften

Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die zeichnerischen Festsetzungen des Teilplans 1 gelten bis zum ortsüblich bekanntgemachten dauerhaften Entfall aller dortigen Gebäude. Die Gemeinde Birkenfeld veranlasst die Bekanntmachung, wenn die Gebäude dauerhaft entfallen. Dabei darf der Zeitraum bis zur Bekanntmachung ab dem Entfall bis zur Baugenehmigung 1 Jahr und der Zeitraum ohne Bebauung 3 Jahre nicht überschreiten.

Ab der ortsüblichen Bekanntmachung des dauerhaften Entfalls gelten die zeichnerischen Festsetzungen des Teilplans 2.

1.2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)

Im Teilplan 1 ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" festgesetzt. In dieser sind insbesondere Unterkünfte für Flüchtlinge, Asylbewerber und Obdachlose sowie für die Anschlussunterbringung zulässig sowie die jeweils dazugehörigen Nebenanlagen, Außenanlagen und Parkierungsanlagen.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 -21a BauNVO)

In der Fläche für den Gemeinbedarf betragen die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 0,4.

Die Gebäudehöhe ist auf maximal 5 m über dem bestehenden Gelände begrenzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Ergänzend gelten § 23 Abs. 3 Satz 2 und § 23 Abs. 5 BauNVO.

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen; (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig. Sonstige Nebenanlagen werden durch diese Fläche nicht ausgeschlossen.

1.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Parkanlage' sind Parkieranlagen zulässig. Insbesondere Grünflächen (auch entsprechend der Festsetzung 1.7), Wege, Beleuchtungseinrichtungen und Anlagen für die Versickerung von Niederschlagswasser sind in dieser Fläche ebenfalls zulässig.

1.7 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 15 BauGB)

In den öffentlichen Grünflächen sind u.a. zulässig:

- ▶ Wege für Fußgänger und Radfahrer,
- ▶ Anlagen für die Versickerung von Niederschlagswasser,
- ▶ Spielbereiche für Kinder,
- ▶ Freibereiche für die angrenzenden Flächen für den Gemeinbedarf.

1.8 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An den östlichen Stirnseiten der Gebäude sind offenbare Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 unzulässig.

Im Fall der gesamtheitlichen Wiederaufnahme der gewerblichen Nutzungen auf dem östlich gelegenen Flurstück Nr. 3122 sind schutzwürdige Aufenthaltsräume von Wohnungen im östlichen Stirngebäude der südlichen Unterkunftsgebäudereihe nur zulässig, wenn eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m über Gelände – bezogen auf das Niveau der Wohnbebauung – an der gesamten östlichen Geltungsbereichsgrenze errichtet ist.

Der Gebäudezugang zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen hat generell über einen Vorraum ('Diele') zu erfolgen.

Hiervon darf nur dann abgewichen werden, wenn die Vorgaben der TA Lärm nachweislich beachtet bleiben.

Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Baden -Württemberg (§74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

2.1.1 Dachbegrünung

Neue Dächer und Dacheindeckungen mit einer Dachneigung bis zu 15° sind dauerhaft mit Gräsern und Kräutern zu begrünen, soweit dies statisch möglich ist und nicht den Einsatz regenerativer Energien behindert oder verhindert.

2.1.2 Fassadenbegrünung

Neue Fassadenflächen, die auf einer Länge bis zu 10,0 m keine Fenster-, Tor- oder Türöffnungen aufweisen, sind pro angefangene 10,0 m Länge mit rankenden oder kletternden Pflanzen zu begrünen.

Teil A - 3 Planfestsetzungen

Teil A - 4 Hinweise

Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln

Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18 300 "Erdarbeiten" ist zu berücksichtigen.

Bei Auffüllungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die "Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial" zu berücksichtigen. Es dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) den Vorsorgewerten für Böden bzw. den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) entsprechen. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig, vorab durch die Untere Bodenschutzbehörde zu prüfen.

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB.

Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so sind die zu dem Zeitpunkt gültigen vergleichbaren Regelwerke zu beachten.

Archäologische Funde

Archäologische Funde und Befunde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich gemeldet werden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen. Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen. (§ 20 i.V.m. § 27 DschG)

Altlasten

Das Plangebiet befindet sich auf dem Grundstück einer ehemaligen Schmuckwarenfabrik, die nach Abriss in "A" wie Ausscheiden eingestuft wurde, da der anstehende Boden im Bereich der ehemaligen Gebäude untersucht wurde und keine Ausfälligkeiten aufwies. Bei Eingriffen in den Untergrund außerhalb der ehemaligen Gebäude ist dennoch auf organoleptische Bodenveränderungen zu

achten. Sollte es Hinweise auf bodenfremde Auffüllungen geben, ist das Landratsamt Enzkreis - Umweltamt unverzüglich zu informieren.

Niederschlagswasser

Nach § 55 Abs 2 WHG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken versickert oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Grundwasser

Die im Plangebiet befindliche Grundwasser-Messstelle ist zu erhalten.

Bau- und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmege-
winnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung bzw. Erlaubnis.

Leitungen

Das Plangebiet ist durch bestehende Leitungen technisch erschlossen. Bekannt sind Kabel-, Ver- und Entsorgungsleitungen der Telekom (Deutsche Telekom Technik GmbH), der Unitymedia BW GmbH, der Stadtwerke Pforzheim GmbH & Co.KG, der Gasversorgung Pforzheim Land GmbH, der Netze BW GmbH und der Gemeinde Birkenfeld. Diese sind mit ihren jeweiligen Schutzanforderungen und -abständen bei der Objektplanung zu berücksichtigen.

Energie

Neben der Optimierung des Energieverbrauchs (z.B. durch kompakte Baukörper, gute Wärmedämmung) werden für die Energiegewinnung emissionsarme Anlagen für regenerative Energien oder Anlagen mit Wärmerückgewinnung oder Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

Artenschutz

Bei Gehölzrodungen, Abbrucharbeiten, und Eingriffen sind insbesondere § 39 BNatSchG, § 43 NatSchG Baden-Württemberg und das spezielle Artenschutzrecht mit seinen Verbotstatbeständen (§ 44 ff BNatSchG) zu beachten.

Allgemeine Vorgaben für Pflanzungen

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Es werden Pflanzen aus regionaler Herkunft empfohlen.

Fachgerecht werden Bepflanzungen gemäß DIN 18916 und DIN 18917 durchgeführt bzw. gemäß DIN 18919 gepflegt. Zum Schutz bestehender Bäume, die erhalten bleiben, wird auf DIN 18 920 ´Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen´ hingewiesen.

DIN-Vorschriften

Die DIN 4109 vom November 1989 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) wird im Bauamt der Gemeindeverwaltung Birkenfeld, Marktplatz 6, 75217 Birkenfeld zur Einsicht bereitgehalten.

Teil B Begründung

Teil B - Begründung

| | |
|--|-----------|
| B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen | 16 |
| 1. Anlass der Planung | 16 |
| 2. Räumlicher Geltungsbereich | 16 |
| 3. Einordnung in übergeordnete Planungen | 16 |
| 3.1 Landesentwicklungsplanung | 16 |
| 3.2 Regionalplanung | 17 |
| 3.3 Flächennutzungsplanung | 17 |
| 3.4 Verbindliche Bauleitplanung | 17 |
| 4. Bestandsanalyse | 18 |
| 4.1 Gelände | 18 |
| 4.2 Erschließungssituation | 18 |
| 4.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen und Gebäude | 18 |
| 5. Ziele der Planung | 19 |
| 5.1 Grundzüge der Planung | 19 |
| 5.2. Nutzungskonzept | 19 |
| 5.3 Erschließung | 20 |
| 5.4 Lärmschutz | 20 |
| 5.5 Grünordnung | 21 |
| 5.6 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen | 21 |
| B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften | 25 |
| B - 3: Umweltbelange | 27 |

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Anlass der Planung

Im Plangebiet sind heute Asylbewerber und Flüchtlinge in zwei eingeschossigen länglichen Gebäuden untergebracht. Diese Bebauung soll als Anschlussunterbringung zugelassen werden. Hierfür soll hier der Bebauungsplan geändert werden. Sobald eine Anschlussunterbringung nicht mehr erforderlich ist und entfällt, soll die Fläche der ursprünglich vorgesehenen Nutzung als öffentliche Parkierungsanlage zugeführt werden.

Geringfügige Erweiterungen, Änderungen oder die Neuerrichtung der Gebäude mit einer ähnlichen Gebäudekubatur sollen ermöglicht werden, ebenso eine befristete zeitliche Unterbrechung der Nutzung als Anschlussunterbringung für Asylbewerber.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird in einer schalltechnischen Beurteilung untersucht, inwiefern die Geräuscheinwirkungen des Sport- und Gewerbelärms der angrenzenden Nutzungen mit der Bebauung verträglich sind.

Die Änderung des Bebauungsplans mit den örtlichen Bauvorschriften hierzu mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet, dass auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, auf den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet wird.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt südlich des Fußweges am an der Einmündung der Dieselstraße in die Siemensstraße bestehenden Parkplatz. Er umfasst eine Fläche von ca. 2.945 m² auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 7271. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-5) dargestellt.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplanung

Die Gemeinde Birkenfeld befindet sich Verdichtungsraum Karlsruhe/Pforzheim und zum Mittelbereich des Oberzentrums Pforzheim.

3.2 Regionalplanung

Laut dem Regionalplan 2015 für die Region Nordschwarzwald befindet sich die Gemeinde Birkenfeld im Nah- und Mittelbereich des Oberzentrums Pforzheim. Aufgrund ihrer Nähe zum Oberzentrum ist die Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion dargestellt. Unbeschadet davon wird festgestellt, dass Birkenfeld eine einem Unterzentrum vergleichbare Ausstattung hat, die weiter ausgebaut werden soll. Die Gemeinde befindet sich entlang der regionalen Entwicklungsachse Pforzheim - Birkenfeld - Neuenbürg - Bad Wildbad. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich in einem als bestehende Siedlungsfläche ausgewiesenen Bereich.

3.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Pforzheim und Nachbargemeinden, rechtskräftig seit der Neubekanntmachung im Juli 2016 stellt den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans als Teil einer Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen 'Gebäude für kulturelle Zwecke', im Süden 'Schule' und 'Kindergarten' bzw. Öffentliche Parkfläche und Sportplatz dar.

Eine Anpassung des FNP nach Abschluss des Bebauungsplan-Verfahrens kann im Zuge der Berichtigung als Zweckbestimmung der Fläche für den Gemeinbedarf "Einrichtung für soziale Zwecke" ergänzen.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schwarzwaldhalle". Dieser ist seit 2008 rechtskräftig und weist Flächen für Gemeinbedarf 'Sport/Kultur' und 'Sport', öffentliche Grünflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung 'öffentliche Parkierungsanlage' und 'verkehrsberuhigter Bereich' aus. Im Planbereich ist 'öffentliche Parkierungsanlage' bzw. öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Östlich des Plangebiets befindet sich der Bebauungsplan "Krähenbaum", der im nord-östlich des Plangebiets ein eingeschränktes Gewerbegebiet und nord-westlich allgemeines Wohngebiet festsetzt. Der heutige Parkplatz entspricht recht genau der damaligen, heute überlagerten Festsetzung in diesem Plan.

Weitere Gewerbeflächen östlich und nordöstlich des Plangebiets und die Wohn- und Gemeinbedarfsflächen im südlichen Anschluss an den Bebauungsplan "Schwarzwaldhalle" sind als Innenbereich nach § 34 BauGB einzuordnen.

4. Bestandsanalyse

4.1 Gelände

Das Gelände des Bebauungsplans "Schwarzwaldhalle" verläuft abschüssig mit dem Hauptgefälle von Westen nach Osten, aber auch von Norden nach Süden (im Westen) und von Süden nach Norden (im Osten).

Der Geltungsbereich fügt sich in diese Topografie ein: das Gelände fällt zum zum mehrere Meter tieferliegenden Gewerbegebiet im Osten und von der Sporthalle zum Parkplatz ab. Um die zwei (jeweils abschnittsweise in der Höhe gestaffelte) Gebäuderiegel herum fällt das Gelände weniger stark - die Gebäude und seine Freibereiche sind teilweise - etwa 1 m tief - in den Hang eingegraben.

4.2 Erschließungssituation

Die Anschlussunterbringung ist nord-östlich an die Siemensstraße angebunden. Die überörtlichen Straßen K 4576, K 4538, L 565 und B 294 sowie das Ortszentrum sind über das innerörtliche Straßennetz erreichbar.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Gehweg und ein öffentlicher Parkplatz. Unweit des Plangebiets befinden sich die Bushaltestellen Schwarzwaldhalle und Saarstraße der Buslinie 712.

4.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen und Gebäude

Der Standort befindet sich in innenstadtnaher Lage des Birkenfelder Siedlungsbereichs. Im direkten Umfeld bestehen verschiedene Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Schwarzwaldhalle, Sporthalle, Schule, Kindergarten).

Im Norden besteht ein öffentlicher Parkplatz hinter einem Fußweg mit Bäumen und sonstigen Gehölzen. Der Parkplatz wird nachts von den Nutzungen der Schwarzwaldhalle, die auch Gastronomie umfasst, kaum benutzt.

Westlich und südlich bestehen Grünflächen mit einem Bolzplatz östlich der Schwarzwaldhalle. Zur Zeit in Planung ist die Realisierung eines Streetballfelds mit Badminton- und Basketballfeld westlich der Sporthalle.

Nördlich und südlich/süd-östlich bestehen darüber hinaus Wohngebiete. Im Osten und Nordosten liegen Gewerbegebiete. Die Gewerbebetriebe müssen hinsichtlich ihrer Emissionen auf die benachbarten Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen (insbesondere Schule und Kindergarten) Rücksicht nehmen. Das Gewerbegebiet nord-östlich ist durch Festsetzung eingeschränkt. Die östlich direkt angrenzende, leerstehende gewerbliche Nutzung war vor einigen Jahren aufgegeben worden. Inzwischen besteht nach Grundstücksverkauf im Süden der Fläche eine Auto-Service-Werkstatt. Der Betrieb dieser Werkstatt wurde inzwischen wieder eingestellt.

Die vorhandene Nutzung (Wohneinheiten für Flüchtlinge mit Befristung) besteht aus zwei 1-geschossigen, länglichen Baukörpern, mit je 4 Wohneinheiten, einem Sozialraum, Nebenräumen im Osten und Freibereichen, insbesondere zwischen den beiden Gebäuden. Die Baukörper mit nach innen flach geneigten Pultdächern sind entsprechend dem Geländeverlauf in der Höhe leicht gestaffelt. Östlich im Plangebiet befindet sich eine kleine Nebenanlage am Zufahrtsbereich, in der Fahrräder untergestellt werden.

5. Ziele der Planung

5.1 Grundzüge der Planung

Ziel der Planung ist

- ▶ die Legitimierung der vorhandenen Bebauung als Anschlussunterbringung (oder ähnlicher Sozialer Nutzungen) im Sinne einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets,
- ▶ die Zulässigkeit geringfügige Erweiterungen, Änderungen oder die Neuerrichtung der Gebäude mit einer ähnlichen Gebäudekubatur,
- ▶ nach dem dauerhaften Entfall der Bebauung die Wieder-Zulässigkeit von neuen öffentlichen Parkplatzflächen im Gebiet.

5.2. Nutzungskonzept

Die bestehende Baustruktur soll genutzt werden für eine Anschlussunterbringung. Das bestandsorientierte städtebauliche Konzept ist in der Anlage B-6 dokumentiert. Um-, An- oder Neubauten sind zur Zeit nicht geplant, geringfügige Erweiterungen, Änderungen oder die Neuerrichtung der Gebäude mit einer ähnlichen Gebäudekubatur sollen jedoch ermöglicht werden, ebenso die Um-

nutzung für vergleichbare soziale Nutzungen. Sobald eine Anschlussunterbringung nicht mehr erforderlich ist und entfällt, soll die Fläche wie im bestehenden Bebauungsplan öffentliche Parkierungsanlage bzw. Grünfläche werden.

5.3 Erschließung

5.3.1 Ruhender und fließender Verkehr

Die bestehende Nutzung wird über die Siemensstraße erschlossen. Die geplante Nutzung sieht keine wesentlichen Änderungen der Gebäudekubatur oder der Nutzerzahl vor. Der ruhende Verkehr wird über den angrenzenden öffentlichen Parkplatz und ggf. beispielsweise an der Gebietszufahrt organisiert.

5.3.2 Rad- und Fußweg

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Straßen an das Rad- und Fußwegenetz angebunden. Ein Fußweg verläuft nördlich an das Plangebiet angrenzend am Parkplatz vorbei Richtung Schwarzwaldhalle nach Westen.

5.3.3 Ver- und Entsorgung

Durch die bestehenden Nutzungen sind Ver- und Entsorgungssysteme bereits vorhanden.

5.4 Lärmschutz

Die lärmtechnische Verträglichkeit ist im Fachbeitrag Schall (Anlage B-7) dokumentiert. Die heutigen und geplanten Umgebungsnutzungen müssen auf die (bestehende) Gemeinbedarfsnutzung Rücksicht nehmen. Die Vorgaben nach TA Lärm sind zu beachten. Zum Schutz der Wohn- und Schlafräume (insbesondere falls im Osten Nebenräume entsprechend umgenutzt werden) werden die erforderliche Schallschutzmaßnahmen im Gebiet gemäß Fachbeitrag Schall übernommen.

Zum Gewerbegebiet hin sind maßgebliche Immissionsorte mit Richtwertüberschreitungen (nach Rundung) bei schutzbedürftigen Räumen zu vermeiden. Hierzu kommen eine Grundrisszonierung (z.B. Lage der Nebenräume auf die laute Seite, Windfang an der Eingangstür), spezielle Fenster (z.B. sogenannte

Hafencity-Fenster), nicht öffentbare Fenster und die anderweitige Sicherstellung der Belüftung, sowie andere aktive Schallschutzmaßnahmen in Betracht. Diese Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe sind bei Bedarf um eine Lärmschutzwand verträglicher städtebaulicher Höhe entlang der Grenze zum Gewerbegebiet zu ergänzen. Wie der Fachbeitrag Schall aufzeigt, lässt sich ein der Planung entgegenstehender Lärmkonflikt so verhindern. Im Sinne des Gebots der planerischen Zurückhaltung werden Alternativen, die nachweislich die TA Lärm einhalten, gleichzeitig nicht ausgeschlossen.

Konkret werden die Immissionsrichtwerte bei Ansatz der Werte eines allgemeinen Wohngebiets mit der hinzugekommenen (inzwischen leerstehenden) Autoservice-Werkstatt rechnerisch auch unter Berücksichtigung der Rundungsregel an den östlichen Fassaden überschritten. Dort liegen vorwiegend Nebenräume. Bei Umwandlung des Sozialraums im Süd-Osten zu einer Wohnung sollen das Fenster nach Osten nicht öffentbar ausgebildet werden, die Belüftung beispielsweise durch das nach Norden orientierte Fenster sichergestellt werden und vorsorglich ein Windfang am Eingang vorgesehen werden. Falls sich durch die Wiederaufnahme weiterer gewerblicher Nutzung auf dem östlich anschließenden, brachliegenden Grundstück ergäben, kann ein Konflikt durch eine Lärmschutzwand vermieden werden, wobei die Frage der Veranlassung dann in der konkreten Situation zu bewerten wäre.

Im Übrigen ist im Fachbeitrag Schall aufgezeigt, dass der Freizeitlärm des Streetball-Feldes und des sich in Umlegung befindlichen Bolzplatzes der Planung ebenfalls nicht grundsätzlich entgegen steht.

5.5 Grünordnung

Zur städtebaulichen Gliederung wird im Süden keine überbaubare Fläche sondern eine öffentliche Grünfläche vorgesehen. Bezieht man die angrenzenden Nutzungen des Bebauungsplans "Schwarzwaldhalle" mit ein, entstehen drei bebaute Bereiche (Schwarzwaldhalle, Sporthalle, Anschlussunterbringung), die von öffentlichen Grünflächen gegliedert einen aufgelockerten, durchgrüntem Eindruck vermitteln und auch als Freibereiche nutzbar sind.

5.6 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen

5.6.1 Bedingte Festsetzung

Zur Sicherung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung wird eine bedingte Festsetzung formuliert, welche die zeitlich gestaffelte Abfolge der Festset-

zungen regelt.

Die auflösende Bedingung zielt darauf ab, zeichnerische Festsetzungen im Geltungsbereich auszulösen, die analog zu den Festsetzungen des Bebauungsplans "Schwarzwaldhalle" eine Erweiterung oder Umgestaltung des heutigen Parkplatzes zulassen.

Der Zeitpunkt der auflösenden Bedingung ist an den dauerhaften Entfall der Nutzung (manifestiert durch den Entfall der Gebäude) und dessen Bekanntmachung gebunden. Durch die Regelung zur Bekanntmachung und die Zubiligung von begrenzten Übergangsfristen wird öffentlich ersichtlich, welche Regelung gilt, und wird gleichzeitig angemessen flexibel der Übergangszeitraum für Neubauten definiert.

5.6.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Zur Sicherung der bestehenden und beabsichtigten Nutzung im Bereich der Flüchtlingsunterkunft werden im Teilplan 1 Flächen für den Gemeinbedarf - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ausgewiesen. Hierdurch wird der Verstetigung eines Wohngebiet in dem Bereich entgegengewirkt und die Nutzung an soziale Zwecke gebunden. So werden - wie im FNP vorgesehen - im Bereich des bisherigen Bebauungsplan 'Schwarzwaldhalle' Gemeinbedarfsnutzungen mit Grünflächen zwischen Wohnen und Gewerbe als eigener Bereich neben Schule und Kindergarten konzentriert.

5.6.3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung durch GRZ, GFZ und maximale Gebäudehöhe stellen sicher, dass die Versiegelung und das Volumen städtebaulich ausreichend und dennoch hinreichend flexibel begrenzt werden. Die GRZ greift dabei umfeldbezogen für Wohngebiete übliche Werte auf. Die zulässige Höhe ist ähnlich hoch wie der nördliche, niedrigere Teil der Sporthalle (eingangsseitig) gewählt.

Die Vorgabe der überbaubare Grundstücksflächen durch Baufenster sowie die Ausweisung einer Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Teilplan 1 dienen der städtebaulichen Gliederung des Geltungsbereichs, orientiert sich an der bestehenden Bebauung und vermeidet städtebauliche Unordnung.

Geringfügige Erweiterungen, Änderungen oder die Neuerrichtung von Gebäude

mit einer ähnlichen Gebäudekubatur werden nicht ausgeschlossen.

5.6.4 Parkierungsfläche

Die im Teilplan 2 verortete öffentliche Parkfläche dient der Möglichkeit der Herstellung von öffentliche Parkplätzen für die Schwarzwaldhalle und die Sporthalle – wie im bestehenden Bebauungsplan bereits zulässig. Gleichzeitig wird die Nutzung als Grünfläche in Ergänzung der angrenzenden, z.B. für einen Spielplatz, offengehalten, falls die Gebäude nicht mehr nötig sein sollten.

5.6.5 Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sollen zugänglich sein und wie heute schon zur vielfältigen Nutzung zur Verfügung stehen. Daher sind insbesondere auch Spielbereiche für Kinder, Freibereiche für die angrenzenden Flächen für den Gemeinbedarf sowie Wege für Fußgänger und Radfahrer zulässig. Hiermit ist die Nutzung der öffentlichen Grünfläche auf die festgelegte und tatsächliche Nutzung öffentlichen Grünfläche des Bebauungsplans "Schwarzwaldhalle" abgestimmt, auf der sich ein Bolzplatz und öffentliche Wege befinden und die Errichtung eines Streetballfelds geplant ist.

5.6.6 Lärmschutz

Die Schallschutzfestsetzung trägt zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse vor Gewerbelärm der aus dem Fachbeitrag Schall entwickelten Lärmschutzkonzeption (vgl. Kap. 5.4) und dem Gebot der Rücksichtnahme zum vorrangigen gegenseitigen nachbarlichen Schutz der Nutzung Rechnung. Die Lage der für den Schallschutz notwendigen Wand an der Grenze soll unzugängliche (Schmutz-)Bereiche am Geländeversprung nach Möglichkeit vermeiden und bleibt mit der gewählten Höhe hinsichtlich des Abstandsflächenrechts zulässig.

Teil B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften

6.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht jenem der Bebauungsplans 'Schwarzwaldhalle - 1. Änderung'. Er liegt südlich des Fußweges am an der Einmündung der Dieselstraße in die Siemensstraße bestehenden Parkplatz. Er umfasst eine Fläche von ca. 2.945 m² auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 7271. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-5) dargestellt.

6.2 Ziele der Planung

Die allgemeinen Ziele der Planung sind in Kapitel 5 ausführlich dargelegt. In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die gestalterische Einbindung neuer Baukörper in den grünen Zentralbereich der Gemeinde und das Umfeld Wert gelegt. Demzufolge sollen Flachdächer begrünt werden und lange ungegliederte Fassadenabschnitte durch Begrünungen gegliedert werden.

Als positive Nebeneffekte werden damit der allgemeinen Ökologie und dem Ziel des schonenden Umgangs mit Boden Rechnung getragen und eine Minderung bzw. Rückhaltung des Regenwassereintrags in die örtliche Kanalisation erreicht. Hiervon abweichend werden Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien begünstigt und statischen Erfordernissen Rechnung getragen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die niedrigeren örtlichen Temperaturen durch Dachbegrünung der Minderung des Wirkungsgrads von Fotovoltaikanlagen bei Überhitzung entgegenwirken.

Die optische Gliederung der Baukörper und die Einbindung in die parkähnlich gestalteten Freibereiche wird durch Fassadenbegrünung angestrebt, sofern längere Fassadenbereiche von mehr als 10 m Länge keine Gliederung, Materialsprünge oder Fenster aufweisen.

Teil B - 3 Umweltbelange

B - 3: Umweltbelange

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB kann im innerörtlichen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche gemäß § 13a BauGB verzichtet werden. Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Natura 2000-Gebiete und Überschwemmungsgebiete (HQ 100) sind aufgrund ihrer Entfernung von der Planung nicht betroffen. Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, liegen nicht vor.

Der Planbereich befindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers. Ein direkter Landschaftsbezug ist nicht vorhanden, jedoch bestehen im Anschluss gliedernde Grünstrukturen.

Da die Planung bereits realisiert ist findet insofern kein zusätzlicher Eingriff in den Naturhaushalt statt. Aus diesem Grund und auf Grund der Dichte der umliegenden Bebauung ist also nicht davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände dauerhaft der Realisierung der Planung entgegenstehen.

Die erwarteten Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden und Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt werden insgesamt als vertretbar eingeschätzt.

Mit den getroffenen Festsetzungen (insbesondere zur GFZ und Begrünung) wird eine Kompensation nicht als erforderlich erachtet. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder sind zulässig.

Der Bebauungsplan regelt die innerörtliche Nachverdichtung und entspricht damit dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Im Plangebiet ist die Wiederherstellung von Bodenfunktionen nach Baumaßnahmen festgesetzt.

Der Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie Aspekte der Verkehrssicherheit stehen der Planung nicht entgegen. Die schalltechnische Verträglichkeit ist im Fachbeitrag Schall (Teil B-6) dokumentiert und entsprechend berücksichtigt. Die Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sind vor diesem Hintergrund vertretbar.

Betroffene Denkmalschutzbelange sind nicht bekannt. Erhebliche Emissionen, Abfälle oder Abwässer, die weiterer umweltbezogener Regelungen bedürften, sind durch das Plangebiet und der Nutzung nicht zu erwarten. Einer sparsamen und effizienten Nutzung von Energie, was auch den Erfordernissen des Klimaschutzes dient, steht die Planung nicht entgegen.

Entgegenstehende Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen oder von Rechtsverordnungen zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sowie sonstige Belange des Umweltschutzes oder ihre Wechselwirkungen, die das öffentliche Interesse an der Planung überwiegen oder der Planung nach § 13a BauGB sogar entgegenstehen, bestehen nicht oder sind nicht ersichtlich.

Teil B - 4 Kenndaten der Planung

Kenndaten der Planung

| | |
|------------------------------|----------------|
| Flächenverteilung Teilplan 1 | m ² |
| Fläche für den Gemeinbedarf | 2.325 |
| Öffentliche Grünfläche | 620 |
| Gesamt | 2.945 |

| | |
|---|----------------|
| Flächenverteilung Teilplan 2 | m ² |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | 2.545 |
| Öffentliche Grünfläche | 400 |
| Gesamt | 2.945 |

Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich

Teil B - 6 Städtebauliches Konzept

Teil B - 7 Fachbeitrag Schall

Teil B - 8 Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf- und vermerke, Satzungstext

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch §§ 51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

Bundesnaturschutzgesetz

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz) vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643)

Bundesimmissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990, geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269)

TA Lärm

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 ((GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAz AT 08.06.2017 B5)

DIN 18005

DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung in der Fassung vom Juli 2002

Wasserhaushaltsgesetz

in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

Wassergesetz für Baden-Württemberg

vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 65 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 106)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (Gbl. S. 99, 100)

Verfahrensablauf und -vermerke zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Schwarzwaldhalle - 1. Änderung"

| | | |
|----------|--|----------------------------------|
| 1 | Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB | am 06.02.2018 |
| 1.1 | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | am 09.02.2018 |
| 2 | Beteiligung der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | |
| 2.1 | Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf | am 06.02.2018 |
| 2.2 | Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB | am 06.02.2018 |
| 2.3 | Gemeinderatsbeschluss über die öffentliche Planauslegung mit Be- gründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | am 06.02.2018 |
| 2.4 | Ortsübliche Bekanntmachung | am 09.02.2018 |
| 2.5 | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB | vom 16.02.2018 bis 20.03.2018 |
| 2.6 | Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | vom 19.02.2018 bis 23.03.2018 |
| 3 | Satzungsbeschluss | |
| 3.1 | Abwägungsentscheidung | am 23.10.2018 |
| 3.2 | Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB, § 74 LBO, § 4 GemO | am 23.10.2018 |
| 3.3 | Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | am |
| 4 | Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit der ortsüblichen Bekannt- machung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB | am |

Satzung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Schwarzwaldhalle - 1. Änderung"

Aufgrund

§ 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103)

und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 23.10.2018 den Bebauungsplan "Schwarzwaldhalle - 1. Änderung" sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (§ 2 Ziff. A - 3). Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Inhalt

Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom 06.09.2018, M 1:500
- A - 4 Hinweise

Teil B Begründung

- B - 1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
- B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbelange

Anlagen

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Städtebauliches Konzept
- B - 7 Fachbeitrag Schall
- B - 8 Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf- und vermerke, Satzungstext zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtliche Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB in Kraft.

Bestätigungen

Ausfertigung: Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 23.10.2018 wird bestätigt.

Gemeinde Birkenfeld

Birkenfeld, den

Martin Steiner, Bürgermeister