

Gemeinde Pfalzgrafenweiler

Bebauungsplan der Innenentwicklung
(§ 13a Baugesetzbuch)
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

„Ortszentrum“ – 6. Änderung
(Planbereich „Alte Volksschule/Feuerwehr“)

Gemeinde Pfalzgrafenweiler

**Bebauungsplan der Innenentwicklung
(§ 13a Baugesetzbuch)
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften**

**„Ortszentrum“ – 6. Änderung
(Planbereich „Alte Volksschule/Feuerwehr“)**

E N T W U R F vom 02.05.2019

Begründung

Auftraggeber:

Gemeinde Pfalzgrafenweiler

Auftragnehmerin:

KE

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Fritz-Elsas-Straße 31

70174 Stuttgart

Tel. +49 711 6454-2199

Fax +49 711 6454-100

www.kommunalentwicklung.de

Bearbeiterin:

Christiane Knauf

Projektleiterin Planung und städtebauliche Erneuerung

Stuttgart, 02. Mai 2019

1	Planbereich	4
2	Ziele und Zwecke der Planung	4
3	Planungsverfahren	5
4	Situation	6
4.1	Eigentumsverhältnisse.....	6
4.2	Verkehrliche Erschließung	6
4.3	Versorgungsangebote	6
4.4	Nutzungen.....	6
4.5	Übergeordnete Planungen.....	7
4.6	Denkmalschutz	7
4.7	Sanierungsgebiet	7
4.8	Artenschutz	7
4.9	Altlasten.....	7
4.10	Kampfmittel.....	7
5	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche	9
5.4	Nebenanlagen.....	9
5.5	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	9
5.6	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
6	Städtebauliche Kenndaten	9
7	Auswirkungen der Planung	9
8	Kosten und Finanzierung	9
C	Örtliche Bauvorschriften	10

Die Planung sieht nach Abriss des alten Feuerwehrgebäudes vor, auf dem Grundstück hinter dem denkmalgeschützten ehemaligen Schulgebäude eine offene drei- bis viergeschossige Bebauung für eine ortskerntypische Nutzungsmischung aus Wohnnutzungen und mit der Wohnnutzung verträglichen Gewerbenutzungen (Büros, Dienstleistungen, Praxen und Gastronomie, soziale und kulturelle Einrichtungen) zu errichten. Das ehemalige Schulgebäude wird modernisiert und funktional in die städtebauliche Gesamtkonzeption eingebunden. Die Erdgeschossnutzungen werden zum Marktplatz hin geöffnet. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück in einer Tiefgarage nachgewiesen. Die überbaute Grundfläche beträgt 1.230 qm (vorher: circa 895 qm).

Die Änderung des Bebauungsplans „Ortszentrum - 5. Änderung“ ist erforderlich, da die Umsetzung dieser Planung nach den bisherigen Festsetzungen nicht zulässig ist. Der Flächennutzungsplan, der für den Planbereich „Alte Volksschule/Feuerwehr“ Gemeinbedarfsflächen darstellt, wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

3 Planungsverfahren

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im Rahmen der Innenentwicklung und soll gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren als Deckblatt-änderung durchgeführt werden.

Eine Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist dann möglich, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
2. 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Für den Planbereich „Alte Volksschule/Feuerwehr“ sind die Voraussetzungen für die Anwendung der Verfahrensvorschriften gemäß § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) erfüllt:

- Es handelt sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung.
- Es werden zulässige Grundflächen von weniger als zwei Hektar festgesetzt (*Grundstücksgröße ca. 3.150 qm, GRZ 0,4, maximal überbaubar sind 1.260 qm Grundfläche, durch*

den Entwurf vorgesehen ist die Überbauung von 1.230 qm Grundfläche, bisher überbaut waren ca. 895 qm Grundfläche, Differenz maximal + 365 qm Grundfläche).

- Auch bei Mitrechnung der in anderen Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, werden die zwei Hektar nicht überschritten.

Der Bebauungsplan lässt durch seine Festsetzungen keine Vorhaben zu, die einen Eingriff verursachen, der einen Ausgleich erfordert.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB sowie der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nicht erforderlich.

4 Situation

4.1 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Pfalzgrafenweiler.

6

4.2 Verkehrliche Erschließung

Der Planbereich ist über die Hauptstraße/Marktplatz und die Schulstraße erschlossen.

4.3 Versorgungsangebote

Die direkte Umgebung weist einen sehr guten Besitz an Nahversorgungsangeboten auf. In unmittelbarer Nähe sind ein umfassendes Nahversorgungsangebot sowie Ärzte, Bank, Apotheken, eine Sozialstation, Gaststätten und das Rathaus erreichbar.

4.4 Nutzungen

Das Gebäude der Feuerwehr wird noch bis zur Fertigstellung des neuen, ausgelagerten Feuerwehrhauses von der Feuerwehr und die Räume des ehemaligen Volksschulgebäudes werden derzeit noch als Lagerraum genutzt. Außerdem befinden sich derzeit noch die öffentlichen Toiletten im ehemaligen Volksschulgebäude.

Die Freiflächen werden als Grünflächen und Stellplatzanlage genutzt.

Die Nachbargebiete sind geprägt durch eine Geschäfts- und Wohnhausbebauung sowie Einrichtungen für die Nahversorgung (siehe oben).

4.5 Übergeordnete Planungen

– Regionalplan

Für die Gebietsentwicklung sind die folgenden Ausweisungen des Regionalplans relevant:

- Der „Regionalplan 2015 Nordschwarzwald weist Pfalzgrafenweiler als Kleinzentrum (KLZ) aus, das als Standort von zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung so entwickelt werden soll, dass es den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf seines Verflechtungsbereichs mit mindestens 8.000 Einwohnern decken kann.
- Pfalzgrafenweiler liegt in der Regionalen Entwicklungsachse „Nagold - Ebhausen - Altensteig - Pfalzgrafenweiler - Dornstetten - Freudenstadt“. In den „Achsenstandorten“ soll eine verstärkte Siedlungsentwicklung stattfinden.

– Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Fläche für den Gemeinbedarf dar.

4.6 Denkmalschutz

Das Gebäude der Alten Volksschule, Schulstraße 2 ist ein eingetragenes Denkmal.

4.7 Sanierungsgebiet

Der Planbereich befindet sich innerhalb des Sanierungsgebiets „Ortskern IV“ gemäß § 136 BauGB.

4.8 Artenschutz

Es ist aufgrund der Vornutzungen nicht mit artengeschützten Arten auf den Grundstücken innerhalb des Planbereichs zu rechnen.

4.9 Altlasten

Altlasten wurden nach derzeitigem Stand nicht auf dem Grundstück erfasst. Auch aufgrund vorhergehender Nutzungen wird nicht mit dem Vorkommen von Altlasten gerechnet.

4.10 Kampfmittel

Nach derzeitigen Erkenntnissen ist nicht mit Kampfmitteln zu rechnen.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird entsprechend der ablesbaren Gebietstypik im Ortszentrum von Pfalzgrafenweiler ein Besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO mit Einschränkungen für einzelne Nutzungen festgesetzt. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sollen ausschließlich in dem Gebäude der straßenständigen Alten Volksschule zulässig sein.

Bordelle und bordellartige Betriebe, Werbeanlagen als selbständige gewerbliche Hauptnutzungen, Anlagen für sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, und Tankstellen sind ausgeschlossen, weil diese Nutzungen nicht mit der innerörtlichen Lage und auch nicht mit der vorhandenen und geplanten Bau- und Nutzungsstruktur korrespondieren.

Diese Gebietsgliederung dient jedoch auch dem Schutz der rückwärtigen Wohnbebauung vor den mit einigen dieser Nutzungen verbundenen Lärmimmissionen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen dienen der Einhaltung des städtebaulichen Maßstabs in dieser innerörtlichen Lage und somit dem sich Einfügen der Neuplanung. Sie sorgen weiterhin dafür, dass auch die Funktionalität des öffentlichen Stadtraums gewahrt bleibt.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unterstützen die Einhaltung der gewünschten städtebaulichen Struktur im Ortszentrum. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen können eingehalten werden.

5.4 Nebenanlagen

Die Festsetzungen zu den Nebenanlagen sichern, dass attraktive zusammenhängende Flächen als Grün- und Freiflächen für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner zur Verfügung stehen.

5.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Festsetzungen der öffentlichen Verkehrsflächen dienen der Sicherung einer funktionsfähigen Erschließung. Die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

5.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen erfüllen neben ihrer freiräumlichen auch stadtklimatische Funktionen.

6 Städtebauliche Kenndaten

Flächenart	Flächengröße	Anteil in Prozent
Bruttobauland = Planbereich	3.920 qm	100%
Öffentliche Verkehrsfläche	770 qm	20%
Davon:		
Öffentliche Verkehrsfläche	420 qm	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	320 qm	
Nettobauland	3.150 qm	80%

7 Auswirkungen der Planung

Es sind keine Auswirkungen der Planung zu erwarten.

8 Kosten und Finanzierung

Die Kosten des Bebauungsplanänderungsverfahrens sowie notwendiger Anpassungen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen werden durch den Investor getragen.

C Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

§§ 74 und 75 Landesbauordnung – LBO – in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. 2010 S. 416) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698) zuletzt geändert am 04.05.2009 (GBl. S. 185).

Die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Gestaltung nicht bebauten Grundstücksflächen sowie von Werbeanlagen dienen der einheitlichen städtebaulichen Entwicklung des Baugebiets und der Wahrung des ablesbaren Gestaltungskanons im Ortszentrum von Pfalzgrafenweiler.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Pfalzgrafenweiler wird für das denkmalgeschützte Gebäude der Alten Volksschule außer Kraft gesetzt. Es gilt somit die LBO in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze). Eine zeitgemäße Nutzung dieses stadtbildprägenden Kulturguts, das auch in einen städtebaulich geordneten Stadtraum eingebunden bleibt, soll hierdurch gesichert werden. Der Nachweis der je nach Nutzung erforderlichen Stellplätze erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Ausfertigung:

Pfalzgrafenweiler, _____

Bürgermeisteramt

Dieter Bischoff, Bürgermeister