

GEMEINDE BIRKENFELD
Enzkreis



BEBAUUNGSPLAN „STAHL-QUARTIER“
mit örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

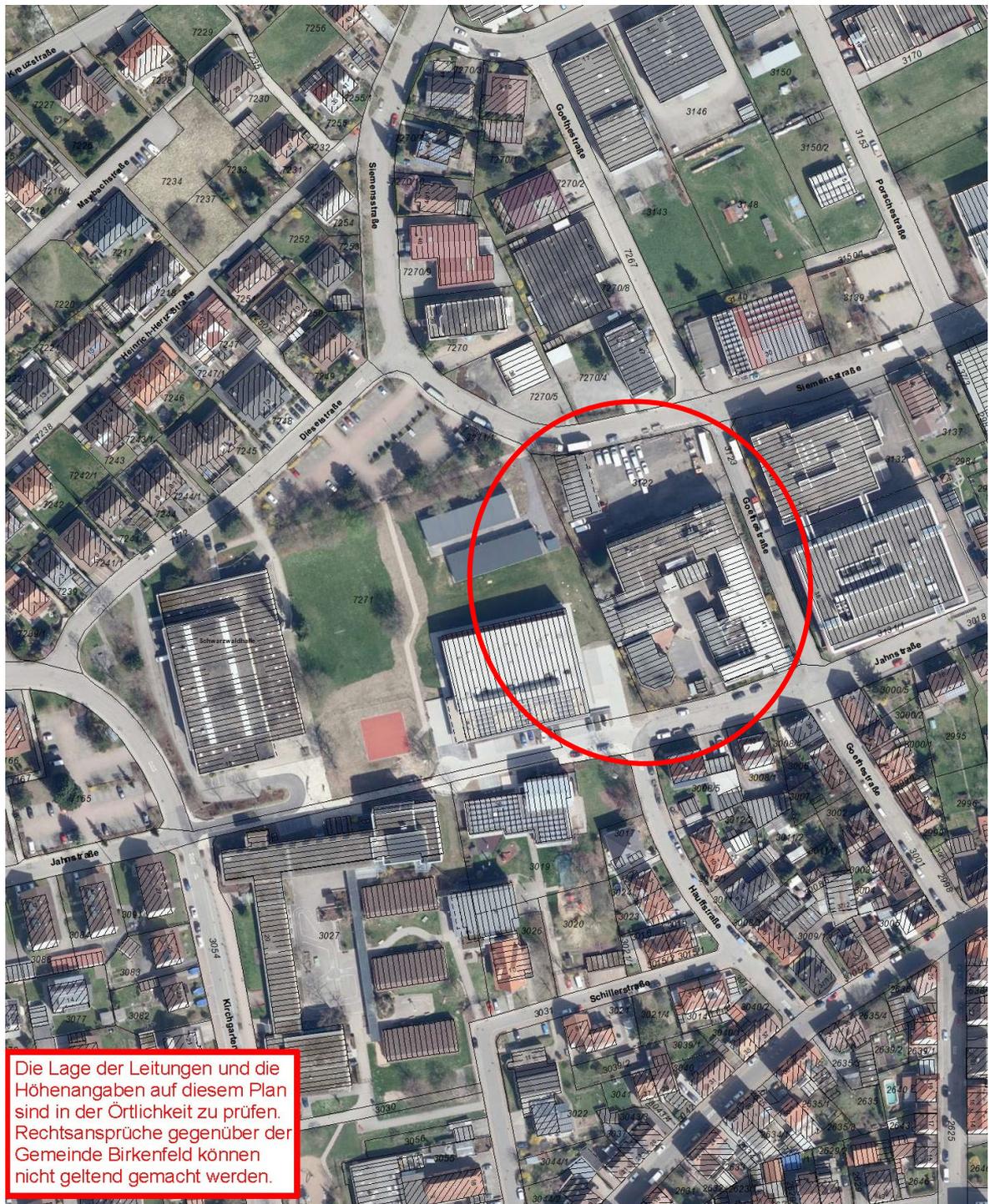
BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 9 ABS. 8 BAUGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage des Plangebiets Abgrenzung Geltungsbereich	2
2.	Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung	4
3.	Einordnung in die Bauleitplanung Rechtsgrundlagen	4
4.	Bebauungsplanverfahren Planungsrechtliche Grundlagen	6
5.	Beschreibung Bestandssituation und vorbereitende Maßnahmen	7
6.	Städtebaulicher Entwurf	9
7.	Begründung planungsrechtliche Festsetzungen	11
8.	Begründung örtliche Bauvorschriften	15
9.	Begründung zu den Umweltbelangen Artenschutz	18
10.	Flächenbilanz	18
11.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	18
12.	Zusammenfassung	19
13.	Anlagen	19

1. Lage des Plangebiets | Abgrenzung Geltungsbereich

Das Plangebiet „Stahl-Quartier“ liegt nördlich der Ortsmitte und direkt östlich angrenzend an die öffentliche Grün- und Gemeinbedarfsfläche mit Nutzungen für Kultur und Sport. Die bestehende Bebauung mit der ehemaligen Schmuckfabrik wird abgebrochen. Der Geltungsbereich beinhaltet auch die angrenzenden Straßenräume der Jahn-, Goethe- und Siemensstraße.



Gemeinde Birkenfeld | Marktplatz 6 | 75217 Birkenfeld
Tel.: 07231/4886-0 | Fax: 07231/4886-40
gemeinde@birkenfeld-enzkreis.de | www.birkenfeld-enzkreis.de



Maßstab 1:2.000
Datum 03.05.2022

Ausschnitt aus der kommunalen Grundkarte. Vervielfältigungen dürfen nur für den eigenen Bedarf erstellt werden. Die Abgabe an Dritte ist nur mit ausdrücklicher schriftlicher Genehmigung der Gemeinde Birkenfeld erlaubt. Abweichungen gegenüber dem Grundbuch sind möglich. Die Darstellung der Grenzen entspricht dem Aktualitätsstand der Geobasisdaten Stand Februar 2020.

Abbildung | Luftbild im Bereich des Bebauungsplans - ohne Maßstab

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Flst. Nr. 3122

Flst. Nr. 7271 teilweise

Flst. Nr. 3123 (Goethestr.)

Flst. Nr. 3018 teilweise (Jahnstr.)

Flst. Nr. 3110 teilweise (Siemensstr.)

Die genaue Abgrenzung ist in untenstehender Abbildung „Geltungsbereich des Bebauungsplans“ dargestellt.

Der Geltungsbereich beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 1,01 ha, das Flurstück 3122 befindet sich in Privateigentum, alle anderen Anteile an Flurstücken befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Im Westen grenzt das Flurstück 3122 der ehemaligen Schmuckfabrik an die öffentliche Gemeinbedarfs- und Grünfläche mit Sporthalle und 2 temporären Wohngebäuden für soziale Zwecke.

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich ein kleinteiliges Gewerbegebiet mit westlich angrenzendem Wohngebiet, im Osten grenzt ein Gewerbegebiet an und im Süden liegt ein bestehendes Wohngebiet.

Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stahl-Quartier“ umfassten Teilbereiche werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans "Stahl-Quartier" geändert:

– der rechtskräftige Bebauungsplan "Krähenbaum" (Bereich Siemensstraße)

– der rechtskräftige Bebauungsplan „Schwarzwaldhalle“ sowie

– „Schwarzwaldhalle 1. Änderung“ (Bereich Gebäude für soziale Zwecke) bis zum ortsüblich bekanntgemachten Entfall aller dortigen Gebäude

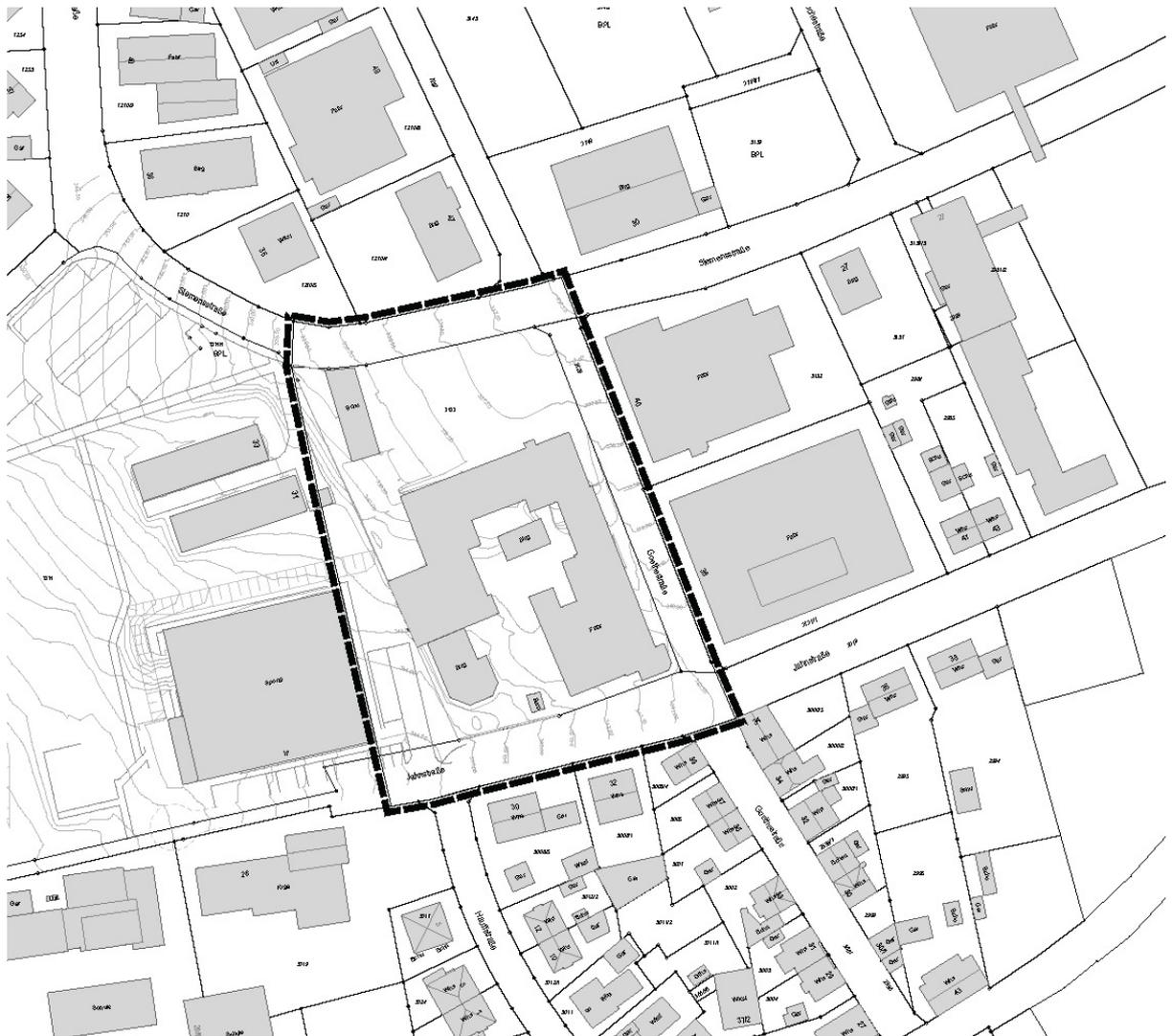


Abbildung | Geltungsbereich des Bebauungsplans – ohne Maßstab

2. Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung

Das Areal der ehemaligen Schmuckfabrik Stahl liegt seit einiger Zeit brach. Es gehört zu einem der größten und zentral gelegenen Flächenpotential für die zukünftige Innenentwicklung der Gemeinde Birkenfeld. Das Areal soll nach Abbruch der nicht mehr nutzbaren Fabrik einer neuen baulichen Nutzung zugeführt werden.

Allgemeines Ziel der Planung ist es, dass sich die geplante Bebauung durch die geordnete städtebauliche Entwicklung zu der vorhandenen heterogenen Bebauungsstruktur hinzufügt und die städtebauliche Gesamtsituation deutlich aufwertet. Das Stahl Quartier eignet sich aufgrund seiner Lage, seiner Umgebung sowie auch städtebaulich diesen Bedarf zu decken. Es soll ein lebendiges Quartier entstehen, welches gleichzeitig auch sein Umfeld belebt und sich zusammen mit den öffentlichen Gemeinbedarfs- und Grünflächen zu einem attraktiven Gebiet nördlich der Ortsmitte entwickelt.

Für das Grundstück liegt kein Bebauungsplan vor. Die Aufstellung des Bebauungsplans "Stahl-Quartier" dient der innenörtlichen Quartiersentwicklung zur Deckung des Bedarfs für unterschiedliche soziale Nutzungen wie ein Kindergarten, eine Sozial- und Diakoniestation sowie betreutes Wohnen und Familienwohnen. Mit einer effektiven Ausnutzung der Flächen sollen diese für die Gemeinde fehlenden Bedarfe gedeckt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Rechtsgrundlage für die zukünftige Bebauung samt ihrem direkten Umfeld geschaffen. Die Grundlage dafür bildet das vorliegende und beschlossene Ergebnis der städtebaulichen Planung aus dem Gutachterverfahren im Jahr 2021. Der Gemeinderat hat am 28.09.2021 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Stahl-Areal Birkenfeld“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Familienwohnen, einer Kindertagesstätte sowie die Unterbringung von sozial-gewerblichen Nutzungen wie einer Sozial- und Diakoniestation und Betreutes Wohnen geschaffen werden.

Der Bebauungsplan wird durch das Büro mharchitekten GmbH, Stuttgart erarbeitet.

3. Einordnung in die Bauleitplanung | Rechtsgrundlagen

Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg LEP 2002

Die Gemeinde Birkenfeld liegt im Verdichtungsraum Karlsruhe / Pforzheim und im Mittelbereich des Oberzentrums Pforzheim.

Regionalplan der Region Nordschwarzwald

Der Regionalplan 2015 Nordschwarzwald ordnet die Gemeinde Birkenfeld in den Nah- und Mittelbereich des Oberzentrums Pforzheim ein. Die Gemeinde Birkenfeld liegt an der regionalen Entwicklungsachse samt zugehörigem Achsenstandort mit verstärkter Siedlungsentwicklung: Pforzheim – Birkenfeld – Neuenbürg – Bad Wildbad. Obwohl die Gemeinde durch ihre Nähe zu Pforzheim ohne zentralörtliche Funktionen ausgewiesen ist, verfügt sie über mit einem Unterzentrum vergleichbare Funktionen und Nutzungen, welche weiterentwickelt werden sollen.

Mit der vorliegenden Planung soll dem Ziel der vorrangigen Innenentwicklung Rechnung getragen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Bereichs, welcher als bestehende Siedlungsfläche ausgewiesen ist. Es stehen keine Ziele und Grundsätze aus dem Regionalplan entgegen dem Vorhaben.

Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im seit der Neubekanntmachung im Juli 2016 rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Pforzheim und Nachbargemeinden als Gewerbefläche (G) ausgewiesen.

Altlasten sind im Flächennutzungsplan für das Plangebiet nicht vermerkt. Es wurden jedoch im Zuge der Rückbauuntersuchungen Altlasten festgestellt, welche über das hier beigefügte Rückbau-Sanierungskonzept beseitigt werden. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt nicht vor. Mit dem Bebauungsplan soll die Fläche in die verbindliche Bauleitplanung überführt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge des Verfahrens geändert werden.

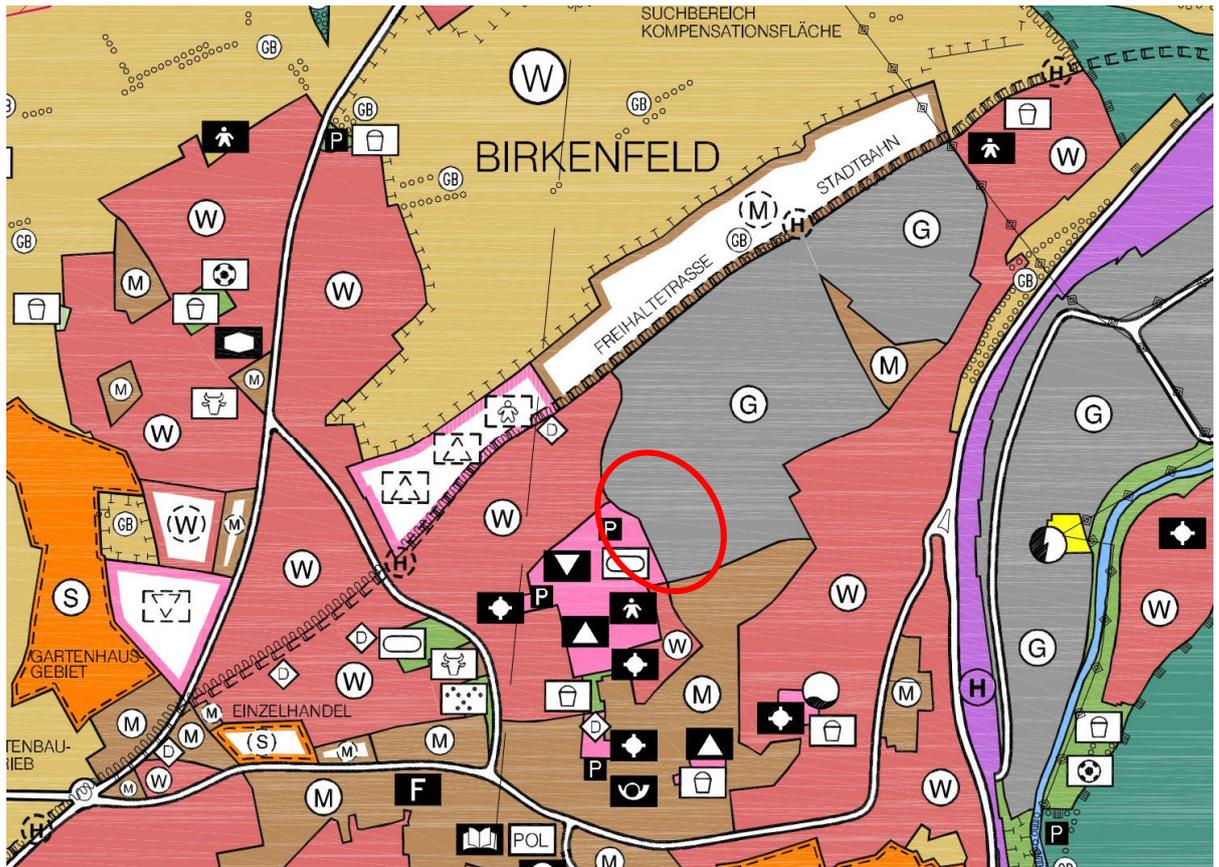


Abbildung | Kartenausschnitt FNP Nachbarschaftsverband Pforzheim und die Gemeinden Birkenfeld, Ispringen und Niefern-Öschelbronn – ohne Maßstab

Bestehende Bebauungspläne und Satzungen in der Nachbarschaft

Für die westlich gelegene öffentliche Fläche für Gemeinbedarf liegt der seit 2008 rechtskräftige Bebauungsplan „Schwarzwaldhalle“ sowie dessen 1. Änderung (in Kraft getreten am 02.11.2018) vor.

Im Norden angrenzend befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan „Krähenbaum“ (rechtsverbindlich seit 12.03.1982), welcher im Norden und Nordnordwesten ein eingeschränktes Gewerbegebiet und im Nordwesten ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Schutzgebiete

Es sind im Geltungsbereich und in seiner Umgebung keine Schutzgebiete ausgewiesen.

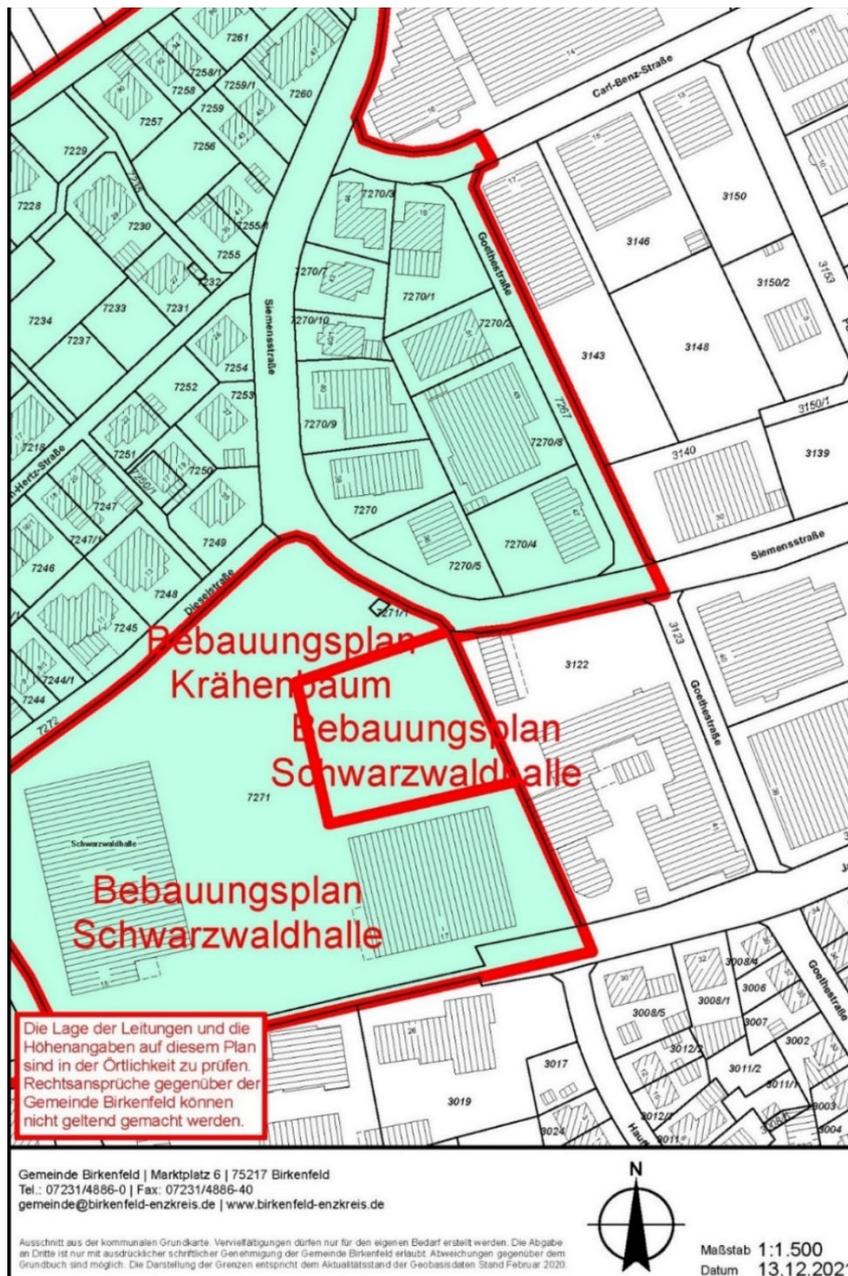


Abbildung | angrenzende Bebauungspläne Gemeinde Birkenfeld – ohne Maßstab

4. Bebauungsplanverfahren | Planungsrechtliche Grundlagen

Das brachliegende Firmengelände der ehemaligen Schmuckfabrik der Firma Stahl soll einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Das Bebauungsplanverfahren soll nach §13a BauGB aufgestellt und durchgeführt werden.

Gemäß § 13a (BauGB) „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Weitere Vorgaben für die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13a sind

- _ die Festsetzung der Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 von insgesamt weniger als 20.000 m²
- _ kein Vorliegen einer Begründung der Zulässigkeit des Vorhabens die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- _ kein Vorliegen von Anhaltspunkten für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter

_ kein Vorliegen von Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Das Plangebiet liegt innerorts, in fußläufiger Nähe zur Ortsmitte.

Alle Voraussetzungen sind somit hier gegeben.

Zudem entspricht die Aufstellung nach §13 a dem Grundsatz der Vorrangigkeit einer städtebaulichen Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Im Flächennutzungsplan 2016 ist das geplante urbane Gebiet (MU) als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,01 ha und eine Baufläche von 6.220 m², damit ist die für das Verfahren nach § 13a festgesetzte Grundfläche von max. 20.000 qm deutlich unterschritten.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung gem. § 2 abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen.

Es wird eine Abwägung der Umweltbelange nach §1 BauGB durchgeführt. Diese dient dazu die umweltbezogenen Planungsbelange in den gemeindlichen Abwägungsvorgang einzubeziehen.

Die Regelungen des Artenschutzes nach §44 Abs. 1 BNatSchG, zum Umweltschaden gemäß §19 BNatSchG, zu Schutzgebieten sowie zu den gesetzlich geschützten Biotopen sind zwingend anzuwenden.

Aufgrund dessen werden folgende Unterlagen erforderlich: Artenschutzrechtliche Prüfung.

Sämtliche Belange des Umweltschutzes liegen als „Ökologischer Steckbrief mit planungsrechtlichen Festsetzungen“ und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung als Anlagen 1 und 2 dem Bebauungsplan bei.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.09.2021 gefasst und am 01.10.2021 öffentlich bekanntgemacht.

Die planerische Grundlage für den Bebauungsplan bildet, der mit dem 1. Rang prämierte, städtebauliche Entwurf aus dem Wettbewerbsverfahren aus 2021.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren abgesehen werden.

Weitere Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr.6).

Baunutzungsverordnung

BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Landesbauordnung für Baden- Württemberg

LBO – in der Fassung vom 5. März 2010, Stand: letzte berücksichtigte Änderung: §§ 3, 5, 29, 51 und 74 sowie Anhang geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41).[§]

Weitere Rechtsgrundlagen siehe Textteil des Bebauungsplans.

5. Beschreibung Bestandssituation und vorbereitende Maßnahmen

Das Firmen-Areal der ehemaligen Schmuckfabrik mit einer Grundstücksfläche von ca. 6.230 m² befindet sich nördlich der Ortsmitte von Birkenfeld. Das ehemalige Werksgelände ist derzeit noch mit einem großen Fabrikgebäude bebaut, dessen Kerngebäude von 1953 stammt, bis 1989 mehrfach erweitert und aufgestockt wurde und im Nordosten und Norden 4 Geschosse aufweist. Weitere drei kleine, freistehende Gebäude, das ehemalige Bistro, eine kleine Halle und das Pförtnerhäuschen befinden sich ebenfalls auf dem Gelände. Das Grundstück ist mit dem ehemaligen Werkhof und Parkplätzen bis auf wenige kleine Flächen nahezu komplett versiegelt.

2009 wurde die Produktion von Metallteilen für die Schmuckherstellung eingestellt und keiner neuen Nutzung mehr zugeführt.

Das Gebäudeensemble steht seit längerer Zeit leer, es ist schadstoffbelastet und wird rückgebaut um das Areal für die neue Nutzung vorzubereiten. Eine Umnutzung und Sanierung kommt aufgrund der Struktur und des Gebäudezustands samt der

Schadstoffbelastung nicht in Betracht.

Der vorliegende Untersuchungsbericht von Re2area vom 10.05.2022 (Anlage 5) beinhaltet sämtliche Beschreibungen, Untersuchungsergebnisse und Sanierungsplanungen.

Das Planungsgebiet befindet sich in einer heterogenen Umgebung mit Gebieten unterschiedlicher Nutzung und unterschiedlicher Körnigkeit. Im Westen grenzt das Grundstück direkt an einen öffentlichen Freiraum, welcher mit einer neu gebauten Sporthalle (Hermann-Groß-Halle) und der weiter westlich liegenden Schwarzwaldhalle bebaut ist. Westlich der Sporthalle befindet sich ein Streetball Feld. Im Norden der Sporthalle wurden im Jahr 2016 für eine temporäre Nutzung zwei eingeschossige Wohngebäude für Flüchtlinge errichtet. An diesen öffentlichen Freiraum südlich angrenzend liegen eine Schule und ein Kindergarten. Das Planungsgebiet grenzt im Süden und Südosten über die Jahnstraße an ein bestehendes Wohngebiet mit 2- bis 3-geschossigen Gebäuden.

Im Osten angrenzend an die Goethestraße liegen zwei größere 4-geschossige Gewerbebauten – die Firma Vascotube sowie ein derzeit leerstehendes Firmengebäude. Nördlich der Siemensstraße befindet sich ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit eher feinkörnigen Gewerbebauten, welches dann westlich an ein Wohngebiet mit ebenfalls kleinteiliger Struktur anschließt. An der nordwestlichen Ecke des Stahl Areals liegt ein großer, öffentlicher Parkplatz, welcher zugleich den nördlichen Abschluss des beschriebenen öffentlichen Freiraums bildet.

Das topografisch anspruchsvolle Fabrikgelände fällt von Südwest (ca. 344,5 m ü.NN) nach Nordost (ca. 336,5 m ü.NN) um ca. 8 Meter ab.



Abbildung | Katasterplan – ohne Maßstab

Erschließung

Das Grundstück des Fabrikareals ist bisher dreiseitig erschlossen. Die Siemensstraße im Norden bindet in nordwestlicher Richtung an den Ortsrand an, in östlicher Richtung trifft sie auf den Kirchweg, welcher dann auf die B 294 führt. Die Goethestraße als eine untergeordnete Nord-Süd-Verbindung bildet den Ostrand des Planungsgebiets. Die südliche Grenze bildet die Jahnstraße, welche im Zuge der Realisierung der Hermann-Groß-Halle neugestaltet und in diesem Bereich verkehrsberuhigt wurde, so dass eine Durchfahrt nach Westen nicht mehr möglich ist. Die Anbindung an die Ortsmitte erfolgt über die Hauffstraße an der Südostecke des Areals sowie in westlicher Richtung über die Jahnstraße und die Kindergartenstraße in südlicher Richtung.

Boden | Baugrund | Grund- und Schichtenwasser

Ein geotechnischer Untersuchungsbericht wurde vom Büro Re2area GmbH am 09.08.2021 erstellt. Er liegt als Anlage 4 diesem Bebauungsplan bei.

Für das Plangebiet wurde auf der Grundlage einer orientierenden Baugrunduntersuchung mit Kleinrammbohrungen, Baggerschürfen und Schweren Rammsondierungen ein allgemeines geotechnisches Gutachten erstellt. Dieses umfasst die Betrachtung der Bodenbeschaffenheit, die Klassifizierung der angetroffenen Schichten, eine allgemeine Baugrundbeurteilung sowie Gründungsempfehlungen.

Hinsichtlich der Baugrundbeurteilung hat das vorliegende geotechnische Gutachten jedoch nur orientierenden Charakter. Für eine genaue Tragwerksplanung der einzelnen Bauwerke sind bei entsprechender Planungstiefe detaillierte Setzungsberechnungen anzufordern und/oder objektspezifische Baugrunderkundungen erforderlich.

Rückbau

Durch die Aufgabe der Metall- und Schmuckwarenproduktion vor Ort haben die bestehenden Gebäude ihre Funktion verloren. Eine sinnvolle Nachnutzung ist nicht in Aussicht. Die Bestandsgebäude und bestehenden Oberflächenbefestigungen werden im Rahmen der Umnutzung der Fläche saniert und anschließend vollständig rückgebaut. Für die Beräumung der Fläche wurde ein Rückbau- und Entsorgungskonzept erstellt.

Altlasten

Die beiden Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, wurden detailliert untersucht. Hierzu liegt Gutachten vom Büro Re2area vor, welches das mit dem Landratsamt Enzkreis abgestimmte Konzept zur Sanierung der LCKW-Belastung beinhaltet (Anlage 5).

6. Städtebaulicher Entwurf

Die planerische Grundlage für den Bebauungsplan bildet, der mit dem 1. Rang prämierte, städtebauliche Entwurf aus dem Wettbewerbsverfahren aus 2021.

Der Realisierungsteil des Gutachtens umfasste das Grundstück des Stahl-Areals, der Ideenteil bezog sich auf die Entwicklung und optionale Bebauung des öffentlichen Freiraums mit den beiden Hallen. Das Ziel des Gutachterverfahrens war, ein neues Quartier zu schaffen, das neben vielfältigen Wohnformen auch öffentliche und soziale Nutzungen beinhaltet.

Entwickelt wurden zwei neue Stadtbausteine mit einer lebendigen, aufgelösten, aber sehr dichten Blockstruktur. Die kompakten Baukörper gruppieren sich um zwei grüne Gartenhöfe, welche für das Leben und Wohnen der unterschiedlichen Nutzergruppen hohe Qualitäten schaffen. Aus der aufgelösten Blockstruktur werden miteinander verwandte Gebäudetypologien für die sozialen Nutzungen im Norden und für das Familienwohnen im Süden des Quartiers entwickelt. Sie unterschieden sich, bilden aber zusammen eine Familie. Ein besonderes Merkmal ist das vielseitige Angebot von unterschiedlich nutzbaren gemeinschaftlichen und privaten Freiräumen.

So soll sich das ehemalige Stahl-Areal zu einem gemischten Quartier mit gemeinsamen Lebensqualitäten für alle Generationen entwickeln:
ein Miteinander von Alt und Jung – nachhaltig für die Zukunft.



Abbildung | Städtebaulicher Entwurf mharchitekten, Lageplan mit Ideenteil – ohne Maßstab



Abbildung | Städtebaulicher Entwurf mharchitekten, Querschnitt – ohne Maßstab

Zusammen mit der grünen Achse und dem neuen Quartier werden vielfältig nutzbare Freiräume mit unterschiedlichen Qualitäten und in abgestufter Hierarchie entwickelt:

- _ gemeinschaftliche Freiräume
- _ Gartengelände für Kindergarten und Tagespflege
- _ Gartenhof mit Spiel, Treff und Aufenthalt für das Familienwohnen
- _ grüne Erschließungsfugen für kleine Nachbarschaften
- _ Dachterrassen mit verschiedenen Nutzungsschwerpunkten
- _ private Freiräume in direkter Zuordnung
- _ kleine Gartenzonen mit Terrassen für die Erdgeschosswohnungen
- _ Loggien und Balkone für die Etagenwohnungen
- _ Dachterrassen mit Ausblick und ohne Einblicke

Die Topografie wird für Raumbildungen, Zonierung der Nutzungen und der Zonierung von privaten und gemeinschaftlichen Freibereichen genutzt.

Ökologischer Aspekte sollen berücksichtigt werden:

- _ Nutzung und Versickerung von Niederschlagswasser durch Dachbegrünung, Zisternen, Retentionsmulden
- _ Speicherung von Niederschlagswasser in Pflastersystemen, klimatische Ausgleichswirkung

_ Begrünung mit standortgerechten Gehölzen und gebietsheimischen, blütenreichen, extensiven Ansaaten

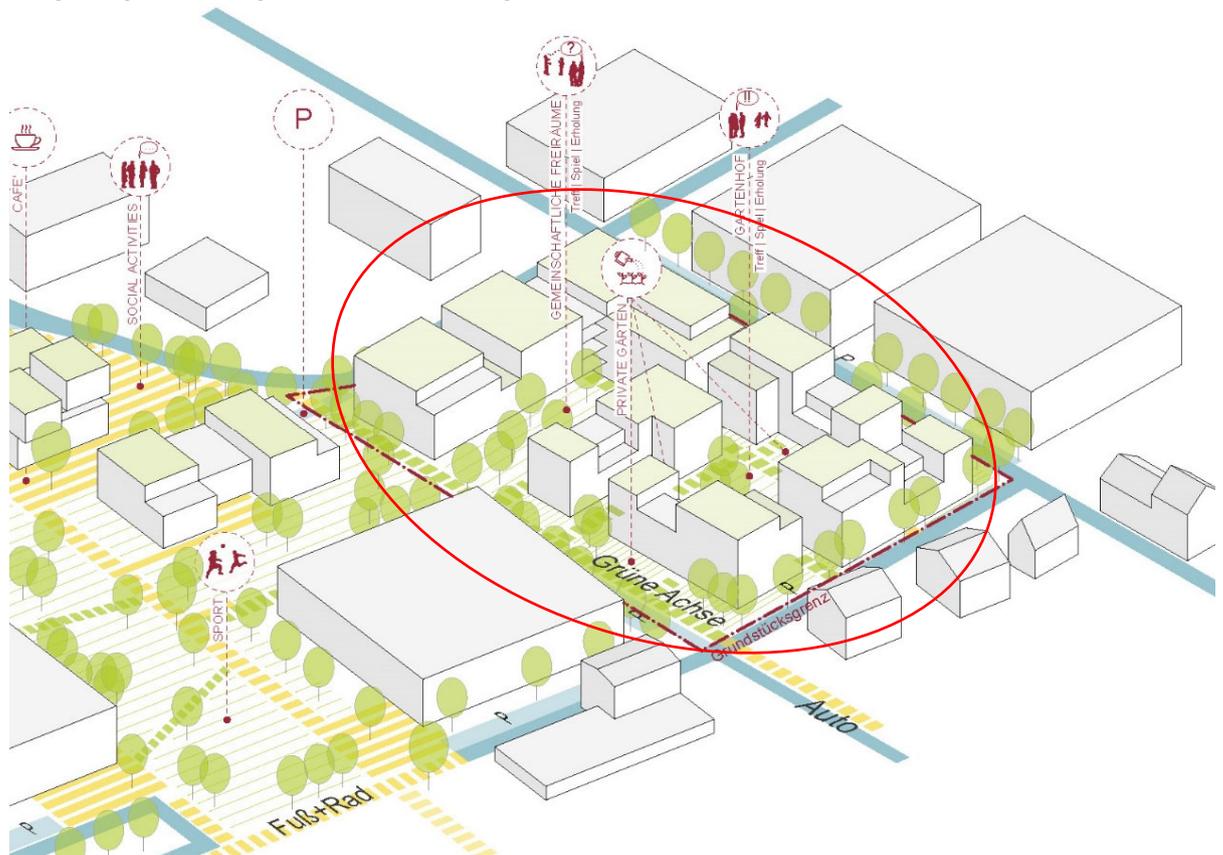


Abbildung | Piktogramm Freiraum und Erschließung, mharchitekten – ohne Maßstab

7. Begründung | planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich wird entsprechend der gewünschten Entwicklung des Gebiets als Art der Nutzung ein MU (urbanes Gebiet) mit Einschränkungen festgesetzt. Die Einschränkungen beziehen sich auf § 1 (5.6) BauNVO und sind notwendig, um gewerbliche Nutzungen auszuschließen, welche mit Nutzungskonflikten verbunden oder störend sind. Der Ausschluss der Ausnahmen gem. § 6a Abs. 3 BauNVO sichert die Ziele, dass die gewünschten Nutzungen gesichert sind und der gewünschte Charakter des Gebiets realisiert wird. Die Festsetzung eines urbanen Gebiets soll für ein lebendiges und vielfältiges Quartier sorgen, gleichzeitig aber auch die Inanspruchnahme von Flächen verringern mit dem Ziel, der Innenentwicklung gegenüber der Entwicklung von Flächen auf der grünen Wiese den Vorzug zu geben. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Die getroffenen Festsetzungen bilden einen Rahmen von zulässigen Nutzungen welcher im Wesentlichen den Regelungen im § 6a BauNVO entspricht und dabei einige Differenzierungen vorsieht.

Die Gemeinde Birkenfeld verfolgt das Ziel, das Gebiet nördlich der Ortsmitte und um die vorhandene Gemeinbedarfsfläche mit ihrem parkartigen Charakter und ihren Sportnutzungen weiterzuentwickeln und neben den Nutzungen für den Gemeinbedarf auch Wohnen, besondere Wohnformen und soziale, gewerbliche Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, anzusiedeln. Dafür eignet sich das ehemalige Fabrikareal am östlichen Rand der Gemeinbedarfsfläche sehr gut. Das neue Quartier trägt zu einer Belebung des gesamten Gebiets bei. Gleichzeitig wird der Entwicklung eines urbanen Gebiets ausreichende Flexibilität eingeräumt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Städtebaulich prägend ist die Körnigkeit und die Höhe der Gebäude. Die Festsetzung der Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhe bestimmen das Maß der baulichen Nutzung. Damit fügt sich die Bebauung einerseits in die bestehende Topografie ein, andererseits nimmt sie über die unterschiedlichen Geschossigkeiten Bezüge zur Nachbarbebauung auf und schafft zugleich einen klaren räumlichen Abschluss zum westlich angrenzenden Freiraum mit den Gemeinbedarfseinrichtungen und ebenso nach Norden zur Siemensstraße mit der nördlich anschließenden eher heterogenen Gewerbebebauung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch folgende Festsetzungen:

- _ die Grundflächenzahl (GRZ), maximal zulässig,
- _ die Anzahl an Vollgeschossen, maximal zulässig,
- _ die Gebäudehöhen, maximal zulässig.

Auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da die vorgenannten Festsetzungen ausreichend sind, um die maximal zulässigen Gebäude-Kubaturen zu regulieren.

Die Gebäudehöhen, der Wert für die überbaubare Grundstücksfläche sowie die Anzahl der Vollgeschosse basieren auf den Werten aus dem städtebaulichen Entwurf im Gutachterverfahren (s. Punkt 6).

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) basiert auf den städtebaulichen Entwurf und den im Wettbewerbsverfahren formulierten und von der Gemeinde beschlossenen Planungszielen, welche für das Planungsgebiet eine urbane Dichte als angemessen und vertretbar erachten.

Bei der zulässigen Grundflächenzahl werden die Sockel-/Tiefgaragen mitgerechnet, die hierdurch bewirkte Überschreitung der festgesetzten GRZ und der Obergrenze gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird zugelassen. Dies begründet sich darin, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen weitestgehend von Parkierungsflächen freigehalten werden sollen. Zudem werden die Flächen über diesen Geschossen, welche nicht Gebäudeflächen oder versiegelt sind, mit entsprechend hoher Erdüberdeckung intensiv begrünt und eine dadurch eine Retention des Oberflächenwassers erzielt.

Höhe der baulichen Anlagen

Das Plangebiet liegt an einem Hang und weist ein Gefälle nach Nordnord-Ost um ca. 8 m auf, was mehr als 2 Geschossen entspricht. Der höchste Punkt des Plangebiets (ca. 344.50 m ü.NN) befindet sich an der südwestlichen Ecke (Jahnstraße – Zufahrt Hermann-Groß-Halle), der tiefste Punkt an der Ecke Goethe-/ Siemensstraße (ca. 336.50 m ü.NN).

Die Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhen (GHmax) geben zusammen mit den Festsetzungen für die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) und der jeweils zugelassenen Anzahl der Vollgeschosse das Nutzungsmaß vor. Deshalb ist die Festsetzung der GFZ (maximale Geschossflächenzahl) nicht notwendig.

Oberer Bezugspunkt für die minimal und maximal zulässige Gebäudehöhe ist bei Flachdachgebäuden die Oberkante der Attika.

Hinweis: Die Höhen der Baugrundstücke und die Höhen der angrenzenden Verkehrs- und Freianlagen im öffentlichen Raum sind im Einzelnen im Baugenehmigungsverfahren mit der Gemeinde abzustimmen.

Die erforderlichen Abstandsflächen untereinander werden eingehalten, eine ausreichende Belichtung und Belüftung ist somit gewährleistet.

Die Höhenvorgaben, als Voraussetzung für die gewünschte ‚bewegte‘ Dachlandschaft resultieren ebenfalls aus dem städtebaulichen Entwurf und begründen sich in der städtebaulichen Situation. Sie geben Antwort auf das bestehende heterogene Umfeld mit einer eher großkörnigen Bebauung im Osten und im Westen sowie der feinkörnigen Wohnbebauung im Süden. Die Gebäudehöhen sollen einerseits in die Umgebung vermitteln, andererseits soll die differenzierte Dachlandschaft mit den Dachterrassen die Lebendigkeit des Quartiers auch in der dritten Dimension stärken. Zugleich erhöht die Höhengliederung die Qualität und Varianz von Besonnung und Licht.

Die Bebauung ist in der Regel 3- bis 4-geschossig.

Die Staffelung der Erdgeschossfußbodenhöhen ist aufgrund der Hanglage erforderlich.

Die städtebauliche Dichte ist neben den städtebaulichen Ansätzen auch zur bestmöglichen Ausnutzung des Grundstücks erwünscht.

7.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist notwendig, um in diesem topografisch anspruchsvollen Plangebiet eine für die einzelnen Gebäude aber auch insgesamt für die angrenzende Umgebung stimmige Höhenplanung umsetzen zu können. Der Bezug der EFH auf NN (Normalnull) bestimmt zusammen mit der Gebäudehöhe, welche ebenfalls auf NN bezogen ist, die Geschossigkeit der Gebäude oder Gebäudeteile.

Weitere Erläuterungen sind unter 7.2 zu finden.

7.4 Bauweise

Im südlichen Baufeld 2 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Im nördlichen Baufeld 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, welche von der offenen Bauweise insoweit abweicht, als dass Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig sind.

Die Gebäude sind somit mit seitlichen Grenzabständen für ein urbanes Gebiet zu errichten.

Das Quartier soll im Norden an der Siemensstraße aus städtebaulichen Gründen und entsprechend dem städtebaulichen Entwurf einen kräftigen räumlichen Abschluss zur nördlich angrenzenden heterogenen Bebauung bilden.

Da die neue Nord-Süd Verbindung am westlichen Gebietsrand als Fuß- und Radweg die Wegevernetzung gegenüber der heutigen Situation deutlich verbessert, stellt die Gebäudelänge am Nordrand kein Hindernis für das Wegenetz dar.

7.5 Überbaubare Grundstücksflächen | Baugrenze | Baulinie

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts werden für die jeweiligen Gebäude einzelne Baufenster festgesetzt.

Die Ausweisung der Baufenster definiert die Lage und die maximale Tiefe der Gebäude in den überbaubaren Flächen.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt über Baufenster mit Baugrenzen und an städtebaulich raumwirkenden Situationen mit einseitigen Baulinien.

Mit den Baulinien sollen städtebaulich gewünschte Raumkanten oder Vor- bzw. Rücksprünge gesichert werden.

Die Baugrenzen orientieren sich am städtebaulichen Entwurf und sind deshalb einzeln mit einem jeweils möglichen Spielraum ausgewiesen.

Da Ausnahmen für Über- und Unterschreitungen zugelassen werden können, ist für die Grundrissorganisation, für einzelne Bauteile und technische Anlagen ausreichend Spielraum vorgesehen. Zusätzlich zu den überbaubaren Grundstücksflächen werden die Flächen für Sockel-/ Tiefgaragen und Nebenräume festgesetzt, durch welche das Grundstück lediglich unterbaut wird. Die darüber liegenden Flächen werden als grüner Gartenhof angelegt.

7.6 Nebenanlagen

Der Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen begründet sich darin, dass eine weitere Verdichtung und somit Verringerung der Frei- und Grünflächen bei der ohnehin sehr dichten Bebauung verhindert wird.

Die Begrenzung der zulässigen Nebenanlagen auf überbaubaren Grundstücksflächen soll eine weitere Verdichtung des Gebiets verhindern.

Die Zulässigkeit von notwendigen Kinderspielplätzen stellt sicher, dass diese unterschiedlich, nach den Bedarfen der Nutzer gestaltet werden können.

7.7 Garagen | Stellplätze

Tiefgaragen

Die notwendigen Stellplätze für das Baugebiet sollen in Tiefgaragen untergebracht werden. Auch Nebenräume, insbesondere Müllräume sind gebäudeintegriert unterzubringen. Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan Flächen für Tiefgaragen und Nebenräume, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ausgewiesen.

Im Bebauungsplan werden Bereiche ausgewiesen, die für Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen zulässig sind.

Die Höhenlage der Tiefgaragen muss eine Substratüberdeckung von 60 cm im Mittel gewährleisten. Die Reduzierung auf 30 cm ist aufgrund der erhöhten Retentionskapazität eines Retentionsdaches möglich.

Außerhalb der für Tiefgaragen und Stellplätze festgesetzten Flächen sind Stellplätze und Garagen im Baugebiet unzulässig, um trotz der hohen Dichte im Plangebiet eine sehr gute Begrünung zu ermöglichen und sicherzustellen.

Oberirdische Stellplätze

Ebenerdige Stellplätze sind nur auf den festgesetzten Flächen zulässig, damit eine ausreichende Begrünung für das dicht bebaute Gebiet gewährleistet wird und die Nutzungsqualitäten nicht eingeschränkt werden.

7.8 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen außerhalb des Baugrundstücks sind öffentlich und somit als solche planungsrechtlich gesichert.

Es werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen, welche als öffentliche oder private Flächen festgesetzt werden.

Sie sollen eine höhere Qualität ausweisen und die Attraktivität des Quartiers positiv beeinflussen.

Die notwendigen Rettungswege und Aufstellflächen auf öffentlichen und privaten Flächen werden mit den zuständigen Genehmigungsbehörden abgestimmt und festgelegt, und sind somit gesichert.

Öffentliche Parkplätze

Im Geltungsbereich befinden sich öffentliche Parkplätze an der Jahn- und an der Goethestraße.

Im Zuge der Planung der Freiflächen können sich noch Veränderungen in der Aufteilung der Verkehrsfläche und der Lage der Baumstandorte ergeben. In den Bebauungsplan wird daher der Hinweis aufgenommen, dass Änderungen der Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sowie der Lage der Baumstandorte zulässig sind, wenn sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sind.

7.9 Versorgungsanlagen und -leitungen**Abwasserableitung**

Das Abwasser des Areals soll im Trennsystem dem städtischen Mischwasserkanal in der Siemensstraße zugeführt werden. Durch die großzügige Begrünung des Areals wird das Regenwasser zurückgehalten und erst verzögert abgeführt. Obwohl die Schmutzwassermenge durch die zukünftige Bebauung ansteigt, wird dadurch die Gesamtabwassermenge nicht steigen.

Trinkwasser

Die Erschließung des Areals mit Trinkwasser erfolgt momentan mit einem stillgelegten Anschluss DN 80 aus der Goethestraße sowie einem Anschluss DN 50 aus der Jahnstraße.

Die Anschlüsse sind zurückzubauen.

Neuanschlüsse können von allen Umschließungsstraßen aus erfolgen.

Erdgas

Das Areal ist bisher nicht mit Erdgas versorgt. Ein Erdgasanschluss kann aus der Siemensstraße oder der Jahnstraße erfolgen.

Stromversorgung

Das Areal wird mittelspannungsseitig aus der Siemensstraße erschlossen. Der Mittelspannungsanschluss inklusive der Trafostation wird zurückgebaut.

Die Versorgung des Areals nieder- bzw. mittelspannungsseitig ist mit dem Energieversorger festzulegen.

Telefon / Kabel

Die Neubauten werden an das bestehende Netz angeschlossen.

7.10 Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte

Die erforderlichen allgemein zugänglichen Erschließungsflächen werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert. Geh- und Fahrrechte sind zugunsten der Allgemeinheit bzw. für Rettungsfahrzeuge, Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger. Bei Unterbauung ist das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu gewährleisten.

7.11 Öffentliche und private Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen am westlichen Rand des Baugrundstücks bilden einen grünen Rand, dienen der Durchgrünung des Plangebietes und bieten einen Lebensraum für verschiedene Tiere und Pflanzen. Die festgesetzten und mit

Pflanzgebieten belegten Vorzonen sollen der Bebauung trotz ihrer hohen Dichte einen gestalteten, grünen Rand geben und als Vorgärten gestaltet werden.

Anpflanzungen – Pflanzgebote

Durch die Pflanzgebote wird ein Beitrag zur Schaffung eines durchgrünten Wohngebietes und zum klimatischen Ausgleich geleistet sowie ein Lebensraumangebot für verschiedene Tiere geschaffen. Für die Einzelbaumpflanzungen enthält das Baumartensortiment stadtklimageeignete Baumarten erweitert. Die Sicherung erfolgt über zeichnerisch festgesetzte Pflanzgebote.

7.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Siehe auch Anlage 1 „Belange des Umweltschutzes: Ökologischer Steckbrief mit planungsrechtlichen Festsetzungen“ des Büros Pustal Landschaftsökologie und Planung vom 02.02.2023

Durch die vorliegende Planung bzw. durch den vorliegenden Bebauungsplan werden bereits versiegelte Flächen einer anderweitigen Nutzung zugeführt bzw. versiegelte Flächen entsiegelt und begrünt.

Aufgrund der Vorbelastungen durch die großflächige Versiegelung sowie der innerörtlichen Lage sind die Wirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter bzw. Umweltbelange sehr gering bzw. bewirkt die Umsetzung des Bebauungsplans eine deutliche Verbesserung der Bestandssituation.

Bereiche mit Altlasten werden umfangreich ausgekoffert und saniert. Es wird hierzu auf die Anlage 5 – Konzept zur Sanierung der LCKW-Belastung von Re2area vom 10.05.2022 verwiesen.

Wichtige grünordnerische Maßnahmen stellen die Verwendung von wasserdurchlässigen und begrünbaren und/oder verdunstungsfähigen Belägen für Stellplätze, Zuwege und Terrassen, Dachbegrünung von Flachdächern sowie Durch- und Eingrünung des Gebietes auch mit heimischen und an den Klimawandel angepassten Gehölzen sicher. Pflanzenlisten sind beigelegt (vgl. Textteil). Aufgrund der bekannten Problematik mit dem Eichenprozessionsspanner wird auf eine Aufführung von Eichen in den Pflanzenlisten verzichtet. Zudem werden aufgrund des Eschentriebsterbens keine Eschen aufgeführt. Die relevanten Umweltbelange gemäß § 1 (6) Pkt. 7 BauGB wurden im Sinne des § 2 (4) i. V. m. 2 a BauGB (Umweltprüfung) untersucht und im Ökologischen Steckbrief© abgearbeitet.

Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wurde vom Büro Pustal Landschaftsökologie erstellt (Anlage 2). Es wurden keine streng geschützten Arten und keine Arten der Roten Liste nachgewiesen. Für potenziell vorhandene, weit verbreitete und ungefährdete Brutvögel sowie Fledermäuse werden Vermeidungsmaßnahmen und in geringem Umfang auch CEF-Maßnahmen erforderlich. Bei Berücksichtigung bzw. Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der lokalen Populationen absehbar. Auf die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wird verwiesen.

7.13 Lärmschutz

Die schalltechnische Untersuchung (Schall-Immissionsprognose) mit Datum vom 28.06.2022 wurde vom Büro GN Bauphysik erarbeitet und liegt als Anlage 3 bei. Die möglichen Geräuscheinwirkungen wurden untersucht:

- _ Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet durch Gewerbelärm
- _ Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet durch Verkehrslärm
- _ Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet durch Sportlärm
- _ Geräuscheinwirkungen innerhalb des Plangebiets
- _ Geräuscheinwirkungen durch das Plangebiet

Lärmschutzmaßnahmen sind unter Punkt 7 der schalltechnischen Untersuchung aufgeführt. Im Zuge des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens sind die Maßnahmen zu überprüfen und zu konkretisieren. Es muss sichergestellt sein, dass die erforderlichen Lärmschutzziele erreicht werden.

8. Begründung | örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften im Textteil gelten für den Geltungsbereich „Stahl-Quartier“. Um ein gestalterisch hochwertiges Quartier zu schaffen, werden ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage von § 74 LBO als gestalterische Regelungen erlassen. Die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften dient im Wesentlichen der Sicherung von städtebaulichen, gestalterischen und ökologischen Aspekten sowie baugestalterischen

Qualitäten. Dadurch entsteht ein Grundgerüst, mit welchem einerseits diese gesteckten Ziele umgesetzt werden, andererseits jedoch ein ausreichender Gestaltungsspielraum gegeben ist.

8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Fassadengestaltung | Materialien und Farben

Die Vorschriften über Materialien und Farben lassen ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Gebiets.

Fassadengestaltung | Gestaltung technischer Einrichtungen

Fassaden mit Kunststoffverkleidungen sind unzulässig, da sich diese nicht in ein gemischt genutztes, hochwertiges Quartier einfügen und nicht mit der Gesamtkonzeption für das Quartier vereinbar sind.

Spiegelnde Oberflächen, wie auch stark spiegelndes Glas sind nicht zulässig. So wird gewährleistet, dass abgeschottete Fassadenfronten ohne Kontakt von innen nach außen und umgekehrt vermieden werden und dadurch zudem die soziale Kontrolle im Quartier und den angrenzenden öffentlichen Räumen erhöht wird.

Davon ausgenommen sind die Maßnahmen (getestete Muster) gegen Vogelschlag. Siehe hierzu auch Textteil Bebauungsplan, Punkt A.12.

Technische Einrichtungen wie Außenkamine, Klimageräte sind mit Ausnahme der unter 8.2. beschriebenen Solaranlagen an den Gebäudeaußenfassaden nicht zulässig. Diese haben zumeist gestalterische Defizite und wirken sich negativ auf die Gesamtqualität und -gestaltung des Quartiers aus.

Hiervon ausgenommen sind Vordächer an den Eingangsbereichen, um der Funktion eines geschützten Eingangsbereichs gerecht zu werden.

Dachgestaltung | Dachform

Die Regelungen zur Dachgestaltung werden festgesetzt, um einerseits den städtebaulichen Entwurf (siehe Punkt 6) umzusetzen, andererseits aber auch Gestaltungsqualitäten zu ermöglichen, welche das Quartier positiv beeinflussen.

Im Geltungsbereich sind nur Gebäude mit Flachdach ohne Dachüberstand zulässig. Die Dachlandschaft soll über die unterschiedliche Staffelung der Geschossigkeiten die gewünschte Lebendigkeit erhalten. Deshalb ist es wichtig, dass die Flachdächer homogen und einfach ausgebildet werden. Sämtliche Dachflächen, mit Ausnahme der zulässigen Flächen für Dachterrassen, sind entsprechend den Festsetzungen zu begrünen und kombiniert mit Solar-/Photovoltaik-Paneelen auszubilden.

Technische Dachaufbauten wie Solaranlagen, Lüftungsanlagen oder Aufzugsüberfahrten sind zulässig.

Sie sind weitestgehend zu bündeln und zusammen zu fassen. Das Dach ist die 5. Fassade und soll dem Gestaltungsanspruch an das Quartier insgesamt ebenfalls gerecht werden.

Aufgrund seiner innerörtlichen und städtebaulich markanten Lage muss das Plangebiet gestalterisch diesen erhöhten Anforderungen gerecht werden.

8.2 Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien | Solar- und Photovoltaikanlagen

Die Anlagen sollen von der Dachaußenkante eingerückt montiert werden, damit sie nicht direkt einsehbar sind. Die Art der Anlagen ist so zu wählen, dass sie mit der ebenfalls vorgeschriebenen Dachbegrünung kombiniert werden können. Dies begründet sich in der Vorgabe der für das Plangebiet notwendigen Regenwasserretention. Gleichzeitig sollen die begrünenden Dächer den ökologischen, stadtklimatischen und gestalterischen Vorgaben für das Quartier gerecht werden.

Das Einrücken vom Dachrand aus soll die Einsehbarkeit von den öffentlichen Räumen verhindern bzw. minimieren.

Solar- oder Photovoltaikanlagen können auch an den Fassaden der Gebäude angebracht werden, so dass insgesamt eine möglichst große Fläche zur Energiegewinnung angeboten wird. Aus gestalterischen Gründen und zum Schutz der Wohn- bzw. Aufenthaltsqualität sind die Anlagen in die Fassade und in deren Gestaltung zu integrieren.

8.3 Tiefgaragen mit Begrünung

Die vorgeschriebene Erdüberdeckung und Begrünung der Tiefgaragen gewährleistet einerseits die für das Plangebiet notwendige Retention von Regenwasser, andererseits wird dem Ziel ein durchgrüntes Quartier mit einem bestmöglichen Mikroklima und somit einer sehr guten Wohn- und Aufenthaltsqualität bei hoher Dichte zu realisieren, Rechnung getragen.

8.4 Werbeanlagen

Durch die Einschränkungen der Größe und Art der Werbeanlagen wird eine visuelle Beeinträchtigung des Quartiers und seiner Umgebung ausgeschlossen. Die Festsetzungen sollen sicherstellen, dass Werbeanlagen stadtgestalterisch verträglich in das Erscheinungsbild des Quartiers integriert werden und sich in das Gesamtbild der Fassaden einfügen. Der Ausschluss von wechselndem und/oder bewegtem Licht dient zudem dem Schutz für das Wohnen.

8.5 Einfriedungen und Stützmauern

Im Plangebiet soll eine qualitätvolle städtebauliche Struktur mit den beiden Gartenhöfen und öffentlich zugänglichen Bereichen entstehen. Gewünscht ist ein offener, kommunikativer Charakter der Freiräume im Plangebiet. Zugleich soll vermieden werden, dass zusätzliche verschattete Bereiche durch hohe Einfriedungen entstehen. Deshalb werden die Einfriedungen in ihrer Höhe begrenzt.

Die Höhenbegrenzung der Einfriedungen gewährleistet die Einsehbarkeit und damit die Sicherheit für alle Nutzer, insbesondere für Kinder und Menschen mit Handicap im Rollstuhl. Das Entstehen von Angsträumen durch hoch eingegrenzte oder zugewachsene Wege wird dadurch vermieden.

Um ein attraktives Erscheinungsbild des Quartiers zu sichern und einen fließenden Übergang in den westlich angrenzenden grünen Freiraum zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass Einfriedungen nur als Hecken oder Hecken in Kombination mit integrierten Zäunen mit einer Höhe von 1 m zugelassen werden.

8.6 Zahl der Stellplätze

Die Landesbauordnung schreibt grundsätzlich einen Stellplatz pro Wohnung vor. Durch den Gemeinderatsbeschluss zum Gutachterverfahren vom 20.10.2020 über den Stellplatzschlüssel für das Stahl-Quartier im Speziellen werden weitergehende Vorschriften für die Anzahl der erforderlichen Stellplätze gemacht.

Die Lage von Birkenfeld bedingt, dass die Ermöglichung einer ausreichenden Mobilität für die Einwohner mehr als 1 Stellplatz pro größere Wohneinheit notwendig macht.

Für das nördliche Grundstück ist die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) zu ermitteln.

8.7 Abfallbehälterstandplätze

Aufgrund der hohen Dichte im Plangebiet sind keine Flächen vorhanden, welche sich als Müllstandorte eignen. Zudem ist eine beträchtliche Anzahl von Tonnen für die unterschiedlichen Abfall- und Wertstoffbehälter notwendig. Deshalb sind in den Sockelgeschossen der Gebäude ausreichend große Müllräume für die notwendigen Abfallbehälter herzustellen. Die Wohn- und Nutzungsqualität in den unteren Geschossen darf durch die Müllstandorte nicht beeinträchtigt werden. Auch aus gestalterischen Gründen sind Abfallbehälterstandorte im Außenraum zu vermeiden.

Die Abfallwirtschaftssatzung des Enzkreises in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten. Die entsprechenden Richtlinien sind zu beachten.

8.8 Außenantennen | Satelliten-Empfangsanlagen | Mobilfunkanlagen

Um eine geordnete Dachlandschaft zu erhalten, werden Außenantennen nur in begrenztem Umfang zugelassen. Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsanlage zulässig. Durch diese Einschränkung soll einerseits eine negative Fernwirkung vermieden werden, andererseits darf die Qualität der Dachterrassen und deren Nutzung nicht beeinträchtigt werden. Mobilfunkanlagen sind aufgrund ihrer Dimension, ihrer negativer Nah- und Fernwirkung ausgeschlossen. Insgesamt sollen die definierten Anforderungen dem Schutz des Ortsbilds sowie dem Erscheinungsbild der Gebäude dienen.

8.9 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Stellplätze, Zufahrten und Wege

Aufgrund der hohen baulichen Dichte des Plangebiets sind Maßnahmen notwendig, um die Versiegelung zu reduzieren.

Die Festsetzungen dienen einer qualitätvollen Durchgrünung der Baugrundstücke und dementsprechend einer insektenfreundlichen Ausgestaltung.

9. Begründung zu den Umweltbelangen | Artenschutz

Siehe auch Anlage 2 „Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse“ des Büros Pustal Landschaftsökologie und Planung vom 15.09.2021 / 28.06.2022 / 02.02.2023.

Im Plangebiet wurden keine Vorkommen oder Hinweise streng geschützter Arten bzw. Artengruppen nachgewiesen.

Das Gebiet ist aufgrund der Lage und Lebensraumausstattung von artenschutzrechtlich geringer Relevanz, für streng geschützte Arten bzw. Artengruppen geeignete Lebensraumstrukturen sind kaum bzw. nicht vorhanden.

Grundsätzlich können im Plangebiet ungefährdete, weit verbreitete und anspruchslose Brutvögel vorkommen. Zudem können die Gebäude sowie eine Baumhöhle in einem Laubbaum grundsätzlich von einzelnen Fledermäusen als Sommer-Tagesquartier genutzt werden. Für die Artengruppen Vögel und Säugetiere (Fledermäuse) werden daher Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen erforderlich.

Für weitere Arten bzw. Artengruppen sind keine geeigneten Lebensraumstrukturen vorhanden.

10. Flächenbilanz

Das Baugrundstück (Flst.-Nr. 3122) bildet die Netto-Baufläche.

Alle weiteren Flächen im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Der Geltungsbereich teilt sich in folgende Flächen auf:

	Fläche in m ²	Prozentualer Anteil in %
Netto-Baufläche (MU)	6.023 m ²	59,5 %
Flächen für den Gemeinbedarf	346 m ²	3,4 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, inkl. Verkehrsgrünfläche	3.529 m ²	34,9 %
Öffentliche und private Grünflächen	225 m ²	2,2 %
Gesamtfläche Geltungsbereich	ca.10.123 m ²	100 %

11. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans „Stahl-Quartier“ wird eine Veränderung der Bebauung und der Nutzungen ermöglicht. Der Bedarf der Gemeinde für soziale Nutzungen und für verdichtetes Wohnen kann an einem Standort umgesetzt werden, welcher gleichzeitig im zentralen Entwicklungsbereich der Gemeinde liegt.

Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind aufgrund der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind zusammen mit den neu entstehenden sozialen Nutzungsangeboten geeignet, die zusätzlichen Einwohner zu versorgen.

Die zusätzliche Verkehrsbelastung ist aufgrund der Erschließung des Quartiers von drei Seiten als gut verträglich einzustufen. Zudem ist die bisherige Belastung durch den Gewerbeverkehr der ehemaligen Schmuckfabrik entfallen. Die Ver- und Entsorgung des Quartiers ist gesichert, Gas-, Wasser, Strom- Telefon- und Glasfaserleitungen und die Anschlüsse an die bestehenden Leitungsnetze erfolgen entsprechend der noch zu erstellenden Planung des Büro IGW Ingenieure, Herrenberg bzw. der zuständigen Versorgungsunternehmen.

Das städtebauliche Erscheinungsbild sowie die Belebung des Gebiets werden sich erheblich zum Positiven verändern. Die Umnutzung der Konversionsfläche kann insgesamt positive Auswirkungen auf Umwelt und Klima verzeichnen.

12. Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung des Areals der ehemaligen Schmuckfabrik in ein urbanes Gebiet (MU).

Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes „Stahl-Quartier“ im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13a BauGB – „Bebauungspläne der Innenentwicklung“).

Mit dem Investor wurde ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen, in welchem Maßnahmen und Kostenübernahmen geregelt sind.

13. Anlagen

Anlage 1: Belange des Umweltschutzes: Ökologischer Steckbrief mit planungsrechtlichen Festsetzungen
Pustal Landschaftsökologie und Planung, vom 02.02.2023.

Anlage 2: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse
Pustal Landschaftsökologie und Planung, vom 15.09.2021 / 28.06.2022 / 02.02.2023.

Anlage 3: Schall- Immissionsprognose (Schalltechnische Untersuchung)
GN Bauphysik, vom 28.06.2022

Anlage 4: Geotechnischer Untersuchungsbericht
Re2area GmbH, vom 09.08.2021

Anlage 5: Konzept zur Sanierung der LCKW-Belastung
Re2area GmbH, vom 10.05.2022

mharchitekten | 05.09.2022, 28.02.2023

Gemeinde Birkenfeld, den

.....
Der Bürgermeister Stempel