

Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB
zum
Bebauungsplan Ausschnitt "Hängsteigweg"
Teilgebiet "Nordstadt"
mit örtlichen Bauvorschriften
und Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen

A. Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt in der Nordstadt. Der Geltungsbereich besteht aus mehreren Teilbereichen, da die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen nicht in direktem räumlichen Zusammenhang mit dem eigentlichen Baugebiet liegen. Das Baugebiet wird von der Bauschlotter Straße, der Loch-äckerstraße/Planstraße 1 und dem Alten Göbricher Weg begrenzt. Die Lage des Planungsgebietes und der ungefähre Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in dem Luftbild dargestellt.



B. Verfahrensablauf

14.11.1988	Verbandsversammlung NBV: Aufstellungsbeschluss FNP-Änderung Hohenäcker (Beilage 7/88)
Frühjahr 89	Vorbereitung des Wettbewerbs
21.06.1989/	
23.08.1989	Planungsausschuss: berät Durchführung des Wettbewerbs
04.07.1989	Gemeinderat: beschließt Durchführung des Wettbewerbs
27.09.1989	Planungsausschuss: wird über eingeladene Teilnehmer informiert
02.10.1989	Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen
07.11.1989	Kolloquium
05.02.1990	Abgabe der Wettbewerbsunterlagen
Februar 90	Vorprüfung
26.03.1990	Preisgerichtssitzung
04.04.1990	Planungsausschuss: Vorstellung der Wettbewerbsergebnisse
24.04.1990	Liegenschaftsausschuss: Vorstellung der Wettbewerbsergebnisse
04.07.1990	Planungsausschuss: Beratung der Wettbewerbsergebnisse (Beilage L 337)
10.07.1990	Beauftragung der ersten drei Preisträger, das Wettbewerbsergebnis zu überarbeiten
13.09.1990	2. Preisgerichtssitzung
26.09.1990	Planungsausschuss: Vorstellung der Überarbeitung (Beilage L 491), keine Entscheidung über das weitere Vorgehen
24.10.1990	Planungsausschuss: nimmt davon Kenntnis, dass Verwaltung konkretisierte Planung vorlegen wird
03.01.1991	Beauftragung des Architekten Bardaji für 2. Überarbeitung
08.05.1991	Planungsausschuss: Vorstellung der 2. Überarbeitung
17.06.1991	
bis 05.07.1991	Frühzeitige Bürgerbeteiligung für FNP-Änderung und alle vier B-Pläne (An den Kreuzsteinen, An der Hängsteig, An der Kieselbronner Straße, Welschenäcker)
04.07.1991	Bauausschuss: beschließt Vergabe der Vorentwürfe für die Bebauungspläne Hohenäcker an Bardaji/Schmidt
28.08.1991	Planungsausschuss: Berichterstattung über Bürgerbeteiligung (Beilage L 1079)
11.12.1991	Planungsausschuss: Vorstellung der überarbeiteten Planungskonzeption
13.12.1991	Verbandsversammlung NBV: Berichterstattung über Frühzeitige Bürgerbeteiligung (Beilage 6/91)
27.05.1992	
bis 31.07.1992	FNP-Änderung: 1. Trägerbeteiligung
13.10.1992	FNP-Änderung: Behördentermin
04.11.1992	Planungsausschuss: Vorstellung der Bebauungsplankonzeption Bardaji/ Schmidt
13.01.1993	Planungsausschuss: Planungsamt wird mit Weiterarbeit beauftragt (Beilage L 1912)
15.02.1993	Vorlage der Umweltverträglichkeitsprüfung
01.05.1993	Investitions- und Wohnbaulandgesetz tritt in Kraft, damit § 8 a - c BNatSchG
26.05.1993	Planungsausschuss: ergänzender Aufstellungsbeschluss (Beilage L 2133) und Umweltverträglichkeitsprüfung (Beilage L 2136)
29.06.1993	Gemeinderat: ergänzender Aufstellungsbeschluss An der Hängsteig (Beilage L 2133)

Sommer 93	Erstellen der UVP-Unterlagen für die Planungsgebiete Hohenäcker
23.03.1994	Planungsausschuss: Gewerbegebiet Hohenäcker, generelle Ansätze und Weiteres Vorgehen (Beilage L 2552), B-Plan An den Kreuzsteinen, Weiteres Vorgehen (Beilage L 2553)
04.08.1994 bis 07.10.1994	FNP-Änderung: 2. Trägerbeteiligung (erforderlich durch Ausdehnung des Planungsgebietes)
22.08.1994	Stellungnahme Regierungspräsidium: vorgelegter FNP "... müsste als Abwägungsmangel rechtlich beanstandet werden ..."
Winter 94	Entwicklung der Planungskonzeption An der Hängsteig
Winter 94	Grünordnungsplan An der Hängsteig erarbeitet
Frühjahr 95	Entwicklung des Rechtsplans An der Hängsteig
Sommer 95	Bilanzierung Eingriff/Ausgleich
19.10.1995	Planungsausschuss und Ausschuss für öffentliche Einrichtungen: Inanspruchnahme von unter Landschaftsschutz stehenden Flächen (Beilage M 610)
07.11.1995	Gemeinderat: Inanspruchnahme von unter Landschaftsschutz stehenden Flächen (Beilage M 610)
10.01.1996	Planungsausschuss: Hohenäcker, Weiteres Vorgehen bei FNP-Änderung (Beilage M 729) und Bilanzierungsverfahren § 8 a BNatSchG (Beilage M 730)
13.02.1996	Gemeinderat: Hohenäcker, Weiteres Vorgehen FNP-Änderung (Beilage M 729)
17.04.1996	Ausschuss für Stadtentwicklung, Liegenschaftsausschuss, Planungsausschuss: Rahmenbedingungen zur Erleichterung von Gewerbeansiedlungen (Beilage M 835)
08.05.1996	Planungsausschuss: B-Plan An den Kreuzsteinen, Weiteres Vorgehen (Beilage M 890), Planungsausschuss empfiehlt Einbeziehung des modifizierten Mischsystems
21.05.1996 bis 21.06.1996	FNP-Änderung: 3. Trägerbeteiligung (erforderlich durch Einbeziehung der Ausgleichsflächen)
20.09.1996	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan
Frühjahr 1997	Überarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz
Sommer 1997	Verfahren zur Aufhebung von unter Landschaftsschutz stehenden Flächen
Sommer 97	Grünordnungsplan An der Hängsteig
16.07.1997	Planungsausschuss: Bebauungspläne im Bereich Hohenäcker, geplante Radverkehrsverbindungen (Beilage M 1451)
24.09.1997	Planungsausschuss: An der Hängsteig, geplante Radverkehrsverbindungen (Beilage M 1503)
07.10.1997	Gemeinderat: An der Hängsteig, geplante Radverkehrsverbindungen (Beilage M 1503)
16.10.1997	Planungsausschuss: Offenlagebeschluss (Beilage M 1561)
11.11.1997	Gemeinderat: Offenlagebeschluss (Beilage M 1561)
24.11.1997 bis 23.12.1997	1. Offenlage
11.02.1998	Planungsausschuss: An der Hängsteig, Breite des Hängsteigweges (Beilage M 1698)
04.03.1998	Planungsausschuss: An der Hängsteig, Verkaufsfläche Hohenäcker (Beilage M 1717)
17.06.1998	Planungsausschuss: Eingriffs-/Ausgleichsproblematik (M 1827)
08.07.1998	Planungsausschuss: erneuter Offenlagebeschluss (Beilage M 1865)
21.07.1998	Gemeinderat: erneuter Offenlagebeschluss (Beilage M 1865)
28.09.1998	

bis 23.10.1998	erneute Offenlage
20.01.1999	Planungsausschuss: Satzungsbeschluss An der Hängsteig (Beilage M 2098)
05.02.1999	Bürgergespräch
09.02.1999	Gemeinderat: Satzungsbeschluss nur „An der Hängsteig“ ohne „Hängsteigweg“ (Beilage M 2098, Ergänzungsbeilage zu M 2098 und 2. Ergänzungsbeilage zu M 2098)
24.09.1999	Rechtswirksamkeit der FNP-Änderung "Hohenäcker"
14.01.2004	Planungsausschuss: Offenlagebeschluss (Beilage N 1902)
17.02.2004	Gemeinderat: Offenlagebeschluss (Beilage N 1902)
08.03.2004	Ortstermin mit Bürgern
18.03. –	
23.04.2004	Offenlage

C. Erfordernis der Planaufstellung

Am 20.04.1989 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für das benachbarte Gewerbegebiet „An den Kreuzsteinen“ gefasst. Für die Siedlung am Hängsteigweg besteht noch kein verbindlicher Bauleitplan, so dass auch hier der planungsrechtliche Rahmen festgesetzt werden sollte.

D. Einordnung in übergeordnete Planung und bestehende Rechtsverhältnisse

1. Landes- und Regionalplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg liegt Pforzheim im Verdichtungsraum sowie an den Landesentwicklungsachsen Karlsruhe-Pforzheim-Mühlacker-Stuttgart und Pforzheim-Calw-Nagold-Horb. Dementsprechend wird auch Pforzheims Situation als Oberzentrum wesentlich von seiner Lage zwischen den beiden Verdichtungsräumen Karlsruhe und Stuttgart geprägt.

Pforzheim muss als Oberzentrum die Einrichtungen zur Deckung des spezialisierten höheren Bedarfs in sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht zur Verfügung stellen. Nach dem Regionalplan für den Bereich des Regionalverbandes Nordschwarzwald ist Pforzheim sowohl als Schwerpunkt für Industrie als auch als Schwerpunkt für Gewerbe ausgewiesen. Als Schwerpunkt für Dienstleistungseinrichtungen ist Pforzheim ebenfalls im Regionalplan aufgeführt.

2. Flächennutzungsplanung

Die Stadt Pforzheim ist Mitglied im Nachbarschaftsverband Pforzheim, zu dem noch die Gemeinden Birkenfeld, Ispringen und Niefern-Öschelbronn gehören. Für dieses Gebiet wurde ein gemeinsamer Flächennutzungsplan aufgestellt, der seit dem 11.11.1983 rechtskräftig ist. Der Flächennutzungsplan stellte die Siedlung am Hängsteigweg dar und wies für den unbebauten Teil des Planungsgebietes landwirtschaftliche Fläche aus.

Die erforderliche Flächennutzungsplanänderung wurde daher parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Sie ist seit dem 24.09.1999 rechtswirksam.

E. Bestehende Rechtsverhältnisse

1. Rahmenpläne

Die Stadt Pforzheim hat für den Gesamtbereich zwischen Café Hasenmayer und Autobahn einen städtebaulichen Wettbewerb durchgeführt. Die Erkenntnisse aus diesem Wettbewerb sind in die weiteren Überlegungen eingeflossen. Da der Gesamtbereich zu groß für eine sinnvolle Abwicklung im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens ist, wurde das Gebiet, insbesondere auch unter Berücksichtigung der Entwässerungsverhältnisse, in mehrere Bebauungsplanbereiche unterteilt. Das Plangebiet "Hängsteigweg" muss sich ebenso wie die anderen Gebiete in das Gesamtkonzept einfügen.

Am 23.03.1994 hat sich der Planungsausschuss mit einer Beilage beschäftigt, die für den Gesamtbereich die generellen Ansätze und das weitere Vorgehen in den Grundprinzipien festlegen sollte. Hierzu gehörten Nutzungskonzept, Höhenentwicklung, Freiflächenkonzept und Erschließungskonzept. Der nunmehr entwickelte Bebauungsplan basiert auf diesen Grundlagen.

2. Bauleitplanung

Ein Bebauungsplan für diesen Bereich existiert derzeit noch nicht. Es grenzt der rechtskräftige Plan „An der Hängsteig“ – an. Die ebenfalls rechtskräftigen Bebauungspläne Teilgebiet "Nordstadt" - Ausschnitt "An den Kreuzsteinen", „Post - ehemalige Wartbergkaserne“ und „Welschenäcker“ sind weitere Teilabschnitte des Gesamtgebietes. Ursprünglich war der Bereich „Hängsteigweg“ Bestandteil des Bebauungsplans „An der Hängsteig“. Bis zum Satzungsbeschluss für die Planung „An der Hängsteig“ wurde er im gleichen Verfahren geführt und dann abgetrennt. Daraus resultiert, dass eine Vielzahl von Aspekten in der Begründung im größeren Rahmen abgehandelt wird.

3. Baugenehmigungen

Die vorhandene Wohnsiedlung am Hängsteigweg, die im Außenbereich genehmigt wurde, muss in ihrem Bestand im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ihre Berücksichtigung finden.

F. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

1. Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet "Hängsteigweg" erstreckt sich nördlich der Planstraße 1 zwischen den beiden alten, ins nördlich gelegene Kraichgau ausstrahlenden Wegeverbindungen nach Göbrichen und Bauschlott. Topographisch gehört das Plangebiet ausschließlich zum Einzugsgebiet der Pfinz und ist als Kuppenlage zu beschreiben.

2. Erschließungssituation

Die Erschließung erfolgt heute vom Café Hasenmayer ausgehend über die Bauschlottter Straße (B 294 alt) sowie den Alten Göbricher Weg. Vom Alten Göbricher Weg zweigt der Hängsteigweg ab.

3. Grundbesitzverhältnisse

Im Planungsgebiet befinden sich nur wenige Grundstücke im Eigentum der Stadt. Ansonsten herrscht kleinteilige Eigentumsstruktur vor.

4. Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Im Planungsgebiet „Hängsteigweg“ ist die vorhandene Wohnsiedlung dominierend. Der übrige Bereich besteht aus Acker- und Wiesenflächen.

G. Begründung für die Festsetzungen des Bebauungsplanes

Das Planungsgebiet stellt die räumliche Erweiterung des angrenzenden gewerblichen Bereiches Post - ehemalige Wartbergkaserne/An der Hängsteig/An den Kreuzsteinen/An der Kieselbronner Straße/Welschenäcker dar. Sowohl in Bezug auf die Erschließungsstruktur als auch in der Höhenentwicklung und Nutzungsmischung ist ein inhaltlicher Zusammenhang zu sehen.

1. Nutzungskonzept

1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem vorhandenen Bestand wird beidseits des Hängsteigweges Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Entlang der Planstraße 1 sieht das Nutzungskonzept ein Gewerbegebiet (GE 1) vor. Das Gewerbegebiet wird wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zum Wohngebiet eingeschränkt dahingehend, dass nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich störend.

Da im Plangebiet aufgrund der geologischen Verhältnisse eine hohe Verschmutzungsgefahr für das Grundwasser besteht, ist das Lagern wassergefährdender Stoffe grundsätzlich verboten.

Die nach BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich ausgeschlossen, um diese neuen Flächen tatsächlich für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stellen zu können und um zu verhindern, dass sich - ähnlich wie in der Wilferdinger Höhe - eine Konzentration von Verkaufsflächen entwickelt.

Ein weiterer Hintergrund, der für den Ausschluss von Verkaufsflächen spricht, ist die Tatsache, dass die Vergangenheit gezeigt hat, dass Gewerbetreibende oft nicht in der Lage sind, gleich hohe Grundstückspreise zu zahlen wie insbesondere der großflächige Einzelhandel. Die Ansiedlung von Verkaufsflächen wirkt preistreibend auf den Grundstücksmarkt. Für den Erhalt und die Neuansiedlung von Arbeitsplätzen wäre das eine unerwünschte Entwicklung.

Lediglich Einzelhandelsbetriebe mit nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche sind im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen. Die Verkaufs- und Ausstellungsfläche darf dann allerdings zusammen maximal 10 % der zulässigen Geschossfläche betragen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. Es sollen Konkurrenzen und Nutzungskonflikte mit den im Plangebiet gewünschten Dienstleistungsbetrieben und dem gewünschten produzierenden Gewerbe ausgeschlossen werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse sowie im Gewerbegebiet zusätzlich durch eine maximale Gebäudehöhe definiert.

Von dieser Möglichkeit wird insbesondere Gebrauch gemacht, weil in Gewerbegebieten, wo die Geschosshöhen üblicherweise sehr unterschiedlich sind und zum Beispiel Hochregallager als eingeschossig anzusehen sein können, die Gebäudehöhe über die alleinige Festsetzung der maximalen Geschosshöhe nicht eindeutig definiert werden kann. Sowohl die maximale Gebäudehöhe als auch die maximale Geschosshöhe sind im Baugenehmigungsverfahren einzuhalten. Die Dachneigung ist hier wie im angrenzenden Gewerbegebiet mit 0-12° festgelegt.

Ausnahmsweise kann die Gebäudehöhe im Gewerbegebiet bei nicht als Vollgeschoss zu betrachtendem Obergeschoss um bis zu 2 m überschritten werden.

Die GRZ im Gewerbegebiet beträgt durchgehend 0,6, während die GFZ auf 1,8 festgeschrieben wird.

Die Minimalgröße der Grundstücke im Gewerbegebiet wird auf 800 qm festgesetzt, um eine zu starke Zersplitterung zu vermeiden.

In der bestehenden Hängsteigsiedlung, die als ehemaliges Kleinsiedlungsgebiet konzipiert war, werden die Ausnutzungsziffern GRZ = 0,3 und GFZ = 0,6 vorgesehen. Hiermit soll zum einen sichergestellt werden, dass die ursprüngliche Struktur des Siedlungskörpers in ihren wesentlichen Grundzügen beibehalten werden kann, zum anderen soll damit der Übergang von dem bebauten Bereich in die freie Landschaft hergestellt werden. Gewählt wurden die offene Bauweise sowie Dachneigungen zwischen 25 ° und 38 °.

1.3 Bauweise

Im gesamten Planungsbereich, der den Übergang zwischen stärker verdichtetem Gewerbegebiet Hohenäcker und dem Außenbereich darstellt, gilt die offene Bauweise. Da hiermit Gebäudelängen bis zu 50 m zulässig sind, ist mit dieser Festsetzung auch den Interessen von Klein- und Mittelbetrieben Rechnung getragen.

2. Erschließung

2.1 Fahrerschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über den Alten Göbricher Weg, der nördlich des geplanten Kreisverkehrs in einem Querschnitt von 5,50 m Fahrbahn, sowie beidseitigem Gehweg von 1,50 m ausgebaut wird. Der südliche Gewerbestreifen wird durch die Planstraße 1 erschlossen, die bereits über den Bebauungsplan „An der Hängsteig“ planungsrechtlich abgesichert ist. Im Bereich des bestehenden Wohngebietes "Hängsteigweg" wird eine geringe Verbreiterung des Hängsteigweges auf 4,75 m festgesetzt, die als Mindestquerschnitt erforderlich ist. Am östlichen Ende des Hängsteigweges ist eine Wendemöglichkeit gegeben. Nach Norden führt der Weg als Wirtschaftsweg weiter, während er nach Süden als fußläufige Verbindung geplant ist.

Die Wegeparzelle 4569/2 ist mit 2,50 m sehr schmal, kann aber aufgrund des bereits vorhandenen Baubestandes kaum noch verbreitert werden. Dies ist vor dem Hintergrund, dass nur drei Wohnhäuser erschlossen werden, noch vertretbar, führt aber dazu, dass eine Befahrbarkeit mit üblichen Müll-, Schneeräum- und Löschfahrzeugen nicht möglich ist.

Um künftige Instandsetzungsarbeiten im Straßenbereich nicht mit Unterhaltungsmitteln zu Lasten der Stadt zu finanzieren, ist der ortsstraßenmäßige Ausbau erforderlich. Hierzu gehört unter anderem die Herstellung der Straße mit ausreichendem Gefälle und den notwendigen Sinkkastenanschlüssen zur ordnungsgemäßen Ableitung des Oberflächenwassers.

2.2 *Ruhender Verkehr*

Die notwendigen Stellplätze und Garagen sind entsprechend LBO auf den Baugrundstücken vorzusehen. Durch die Anwendung des § 21a BauNVO wird versucht, mit Hilfe eines Stellplatzbonus für das Gewerbegebiet einen Anreiz zu geben, die notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen und damit die Zahl der oberirdischen Stellplätze mit all ihren negativen Auswirkungen zu begrenzen.

2.3 *Öffentlicher Personennahverkehr*

Der Öffentliche Personennahverkehr wird mit einer städtischen Buslinie abgewickelt. Damit hat der Planungsbereich eine sehr gute Anbindung an die Innenstadt. Im Alten Göbricher Weg verkehrt eine Buslinie mit Endhaltestelle an einer Wendepalte nördlich des Geltungsbereiches.

Nach Auskunft der Verkehrsbetriebe soll die künftige Linienführung des ÖPNV über die Straße Alter Göbricher Weg und Planstraße 1 erfolgen. Die bestehende Haltestelle in der Straße Alter Göbricher Weg im Bereich der Wendeschleife wird mit Fertigstellung der Straßenzüge Planstraße 1, Bauschlotter Straße (Nord) und Welschenäcker Straße (West) nicht mehr angefahren werden.

Das ÖPNV-Konzept zur Erschließung des Gewerbegebietes umfasst zusätzliche Fahrplanleistungen der Linie 3 und ergänzende Schnellbuslinien.

2.4 *Fußwege*

Entlang der Erschließungsstraßen in den angrenzenden Bereichen werden Gehwege geführt. Radfahrer benutzen die Fahrbahnen mit. Lediglich auf dem Hängsteigweg sind Fußgänger und andere Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt.

Die vorhandene Wegeparzelle 4593 wird, soweit sie nicht zur Erreichung der Feldflur benötigt wird, als Fußwegebeziehung nach Norden in die vorhandene Landschaft aufgegriffen und beibehalten, um auch für die südlich gelegenen Wohngebiete eine gute fußläufige Anbindung an den Naherholungsraum zu gewährleisten.

3. Ver- und Entsorgung

Da der Weg 2 (nördlich des Hängsteigweges) in seiner vorhandenen Breite nicht ausreicht, um die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen und eine Verbreiterung auf Grund der vorhandenen Bebauung auch nicht mehr ohne Gebäudeabrisse möglich ist, wird hier beidseitig ein zusätzliches Leitungsrecht festgesetzt.

3.1 *Entwässerung*

Das Plangebiet ist im Generalentwässerungsplan der Stadt Pforzheim enthalten. Der überwiegende Teil des Gebietes entwässert in Richtung Kämpfelbach. Die Häuser nördlich des Hängsteigweges liegen allerdings aufgrund der Topographie tiefer als die Straße bzw. der Kanal. Daher werden dort in den Gärten private Flächen für die Versickerung festgesetzt. Die Entwässerung ist im modifizierten Mischsystem vorgesehen. Die Schmutzwasserableitung erfolgt über den Obsthofstollen zur Kläranlage. Die Gebäude am Hängsteigweg verfügen heute noch

über Gruben. Die Realisierung einer geordneten Entwässerung in diesem Bereich gilt daher als dringlich.

Vor dem Hintergrund, dass durch das schnelle Ableiten des Niederschlagswassers ein massiver Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt erfolgt, werden in jüngster Zeit zunehmend Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung in Bebauungsplänen gefordert. Im Planungsbereich ist beabsichtigt - soweit dies aufgrund der Topographie möglich ist - die Dachflächen, PKW-Stellplätze und die Gehwege an ein offenes Mulden-Rigolen-System anzuschließen.

Die offenen Rinnen und Verdunstungs- und Versickerungsflächen sind südlich des Hängsteigweges als öffentliche Flächen festgesetzt. Sie sind als Mulden mit Erdmaterial und Steinen zu gestalten. Die Längsprofile sind so anzulegen, dass das Oberflächenwasser von den umgebenden baulichen Anlagen zum tiefsten Punkt bzw. zu den Anschluss-Schächten an das Mischsystem fließen kann. Zur Verhinderung von zu hohem Gefälle sind Abtreppungen aus Erdmaterial und Steinen oder Holz einzubauen. Nördlich des Hängsteigweges werden die Mulden auf Wunsch von Grundstückseigentümern als private Flächen festgesetzt.

Die Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung sind im Plangebiet vor allem auch deshalb realisierbar, weil keine Altlasten bekannt sind. Das vor der Realisierung dieser Maßnahmen erforderliche Wasserrechtsverfahren ist bereits durchgeführt.

Durch die Anwendung der dezentralen Regenwasserbehandlung wird eine Verminderung der auf das Kanalnetz wirksamen Einzugsgebietsfläche von 25 % bis 35 % ermittelt. Daraus resultiert bei den modifizierten Entwässerungssystemen ein verminderter Regenabfluss im Kanalnetz, der sich reduzierend auf die Volumen der Regenwasserbehandlungsanlagen und Rückhaltebecken auswirkt. Die Abflussspitze wird verringert, die Grundwasserneubildung erhöht.

Nach den bisher vorliegenden Ergebnissen erfordert das konventionelle Mischsystem etwa denselben Investitionsaufwand wie das modifizierte Mischsystem.

3.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist über das bereits planungsrechtlich abgesicherte Gebiet gewährleistet.

3.3 Stromversorgung

Für die innere Erschließung ist die Verlegung von Versorgungsleitungen für Gas, Wasser und Strom in den Erschließungsstraßen erforderlich.

Fernwärmeleitungen sind in dem Bebauungsplangebiet nicht vorhanden und nicht geplant.

4. Grün- und Freiflächen

4.1 Öffentliche Grünflächen

Auf der östlichen Seite wird der Alte Göbricher Weg von einem öffentlichen Grünstreifen begleitet. Nördlich des Hängsteigweges wurde dieser im rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Hängsteig“ als „Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen“ festgesetzt. Entsprechend soll auch der Streifen zwischen Straße und Grundstück Nr. 50 als „Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen“ festgesetzt werden. Zusätzliche öffentliche Grünflächen werden nicht geschaffen.

4.2 *Private Grünflächen*

Für die bestehende Wohnsiedlung sind große Gärten prägend, die sich überwiegend durch eine extensive Gestaltung und reichen Obstbaumbestand sowie einen kleineren Anteil an Nutzgartenflächen auszeichnen. Im Bebauungsplan werden die nördlich des Hängsteigweges gelegenen privaten Gärten als „private Grünflächen – Obstbaumgärten“ festgesetzt. Die Festsetzung soll diesen wertvollen Zustand erhalten, eine Überbauung verhindern und damit den Übergang zur freien Landschaft im Norden schaffen.

5. Umweltbericht

Dieses Kapitel gibt die Zusammenfassung des Umweltberichts wieder, der sich im Anhang befindet.

5.1 *Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung*

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich, da das Bebauungsplanverfahren vor dem 14.03.1999 förmlich eingeleitet worden ist (§ 245c BauGB).

5.2 *Beschreibung der Festsetzungen*

Die bestehende Wohnsiedlung wird als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ/GFZ von 0,3/0,6 festgesetzt. Die nördlich des Hängsteigweges gelegenen Gärten werden entsprechend der Bestandssituation als „private Grünfläche – Obstbaumgärten“ festgesetzt. Im Übergang von Wohngebiet zu privater Grünfläche werden private Versickerungsflächen festgesetzt, um die dezentrale Regenwasserversickerung zu ermöglichen.

Die östliche straßenbegleitende Grünfläche am Alten Göbricher Weg südlich der Einmündung des Hängsteigweges wird entsprechend der bestehenden Situation als öffentliche Grünfläche festgesetzt, auf der vier Bäume zu pflanzen sind.

Zwischen Planstraße 1 - Verlängerung der Lochäckerstraße - und Allgemeinem Wohngebiet sowie nördlich der Lochäckerstraße wird Gewerbegebiet mit einer GRZ/GFZ von 0,6/1,8 festgesetzt. Zwischen Wohn- und Gewerbegebiet sowie entlang der Lochäckerstraße/Planstraße 1 werden öffentliche Versickerungsflächen festgesetzt.

Weg 2, der drei Wohngebäude vom Hängsteigweg aus erschließt, wird im jetzigen Zustand erhalten, Weg 3 wird insgesamt befestigt, der Hängsteigweg wird in einer Breite von 4,75 m ausgebaut.

5.3 *Beschreibung der Umwelt*

Im Geltungsbereich befinden sich bestehende Wohnbauflächen mit großen Gärten und wertvollem Obstbaumbestand. Südlich schließen sich extensiv bewirtschaftete Gärten bzw. Obstbaumwiesen an. Östlich des Weges in Verlängerung der Wilhelm-Lenz-Straße liegen Ackerflächen.

Die Gartenflächen haben aufgrund ihrer Nutzung und Struktur eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Tiere, insbesondere Vögel. Das Gebiet befindet sich in einem Korridor trockener, basenreicher Standorte, die aufgrund ihres Standortpotenzials naturschutzfachlich wertvoll sind. Da keine wesentlichen Deckschichten vorhanden sind, ist eine Verschmutzungsfahr für das Grundwasser grundsätzlich gegeben. Das Gebiet entwässert zum Kämpfelbach. Die Überplanung der Ackerflächen betrifft mittel-leistungsfähige Böden. In diesem Bereich kann Kaltluft entstehen, während die bestehende Siedlung als 'Dorf-Klimatop' einzuordnen ist mit geringen Veränderungen von Temperatur, Feuchte und Wind gegenüber Freiflächen.

Das Gebiet hat keine besondere Bedeutung für die Naherholung, ist allerdings als Durchgangszone zu sehen (z.B. von der Nordstadt zum Hohberg).

Der Bereich nördlich des Hängsteigweges befindet sich im Wasserschutzgebiet "Bauschlatter Platte", Zone III B.

Nördlich an das Bebauungsplangebiet grenzt das Landschaftsschutzgebiet für den Stadtkreis Pforzheim an.

5.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Auswirkungen der Planung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die vorgesehene Bebauung bestehender Garten- und Ackerflächen führt zum Verlust an teilweise hochwertigem Lebensraum für Flora und Fauna.
- Die vorhandenen Klimafunktionen (Kaltluftproduktion, vor allem auf den Ackerflächen) werden durch die geplante Überbauung verloren gehen. Zusätzliche Baukörper bringen einen Temperaturanstieg mit sich. Aufgrund der Größe der zusätzlich überbaubaren Fläche von ca. 1 ha, der relativ geringen Nutzungsziffern (GRZ im WA: 0,3, GRZ im GE: 0,6) sowie der Lage des Gebietes im Anschluss an geplante Gewerbegebiete ist allerdings keine gravierende Beeinträchtigung des Klimas bzw. angrenzender Siedlungsbereiche zu erwarten.
- Die Bebauung wird eine Zunahme des Straßenverkehrs (insbesondere auf der südlich angrenzenden Lochäckerstraße/Planstraße 1) mit sich bringen und damit auch eine Zunahme der verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen.
- Die zusätzliche Versiegelung beeinträchtigt die natürlichen Bodenfunktionen sowie den Wasserhaushalt, u.a. mindert sie die Grundwasserneubildungsrate. Allerdings betrifft dies einen untergeordneten Flächenanteil im Baugebiet (ca. 1 ha).
- Die zulässige Bebauung verändert das Landschaftsbild - wobei der erhebliche Eingriff bzw. die Barrierewirkung vom Gesamtgebiet Hohenäcker ausgeht und die geplanten Gewerbeflächen im vorliegenden Bebauungsplan nur als Arrondierung zu bewerten sind. Sie verändern aber das Wohnumfeld der bestehenden Siedlung erheblich.

5.5 Eingriffsregelung

Mit der Bebauungsplanung sind Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild verbunden. Allerdings ist nach § 1a (3) Satz 4 BauGB nicht der gesamte Geltungsbereich als Eingriffsfläche anzusehen. In der bestehenden Wohnsiedlung ist Baurecht nach § 34 BauGB gegeben, daher sind die Festsetzungen dort nicht als Eingriff zu werten. Die Festsetzung der privaten und öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich sichert jeweils die Bestandssituation, daher sind auch auf diesen Flächen keine Eingriffe zu erwarten.

Die Eingriffe durch die geplante bauliche Nutzung sowie die verkehrliche Erschließung im übrigen Bereich können im Baugebiet selbst nicht vollständig ausgeglichen werden. Daher werden Flächen für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes festgesetzt.

6. Flächenbilanz

Nutzung der Fläche	ha	%
Allgemeines Wohngebiet	1,81	45,80
Gewerbegebiet	1,25	31,76
Private Grünfläche	0,62	12,38
Entsorgungsfläche	0,21	5,23
Verkehrsfläche	0,19	4,83
Summe	3,94	100,00
Ausgleichsfläche	0,94	100,00

H. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um für das Gesamtgebiet Hohenäcker ein gewisses einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, wurden die örtlichen Bauvorschriften erlassen. Gerade im Randbereich zum Wohnen ist es wichtig, auf den äußeren Eindruck des Gebietes besonderen Wert zu legen. Die Dachform und die Fassadengestaltung prägen das Erscheinungsbild.

2. Werbeanlagen

Ohne Einschränkungen der Lage, Ausführung, Anzahl und Größe von Werbeanlagen besteht die Gefahr, dass Werbeanlagen überhand nehmen und das Stadtbild negativ beeinträchtigen. Die Erfahrungen aus anderen Gewerbegebieten haben dies bestätigt. Daher wurden hier diese Vorschriften getroffen.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Ergänzend zu den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Vorgaben über die Gestaltung der Außenanlagen (Bodenmodellierungen) getroffen. Die Topographie des Geländes macht dies erforderlich. Geländeänderungen können sich störend auf die Gestalt auswirken.

4. Einfriedigungen

Aus gestalterischen Gründen gibt es Vorgaben über die Höhe (maximal 2 m) und über die Gestaltung von Einfriedigungen.

I. Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Teilgebiet "Hohenäcker" - Ausschnitt "Hängsteigweg" - ist für Baugrundstücke das Erfordernis der Teilungsgenehmigung angeordnet, um städtebauliche Fehlentwicklungen, wie nicht vertretbare Konzentrationen und Verdichtungen zu vermeiden. Ungewollte Grundstückszuschnitte bzw. Teilungen oder die damit bezweckten Nutzungen, die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vereinbar wären, sollen verhindert werden.

J. Folgeverfahren

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind bodenordnerische Maßnahmen nach dem BauGB erforderlich.

K. Kosten

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen dieses Bebauungsplanes sind bereits in den Angaben „An der Hängsteig“ enthalten. Die Kosten für die Herstellung der Straßen und Wege im Bebauungsplangebiet wurden vom Tiefbauamt mit 332.000 € ermittelt. Aufgrund der neuen Satzung für Abwasserbeiträge ist für das Gebiet Hängsteigweg mit Abwasserbeiträgen in Höhe von ca. 420.000 € zu rechnen. Die Wohnwegverbindung in Verlängerung der Wilhelm-Lenz-Straße ist nicht erschließungsbeitragspflichtig.

1. Kostenerstattungsbeträge gemäß § 135 a - c

Unter G 5.5 wird dargelegt, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Natur und Landschaft eingegriffen wird und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Entsprechend den textlichen Festsetzungen werden davon als Sammelausgleich 16 % den Verkehrsflächen sowie der Entsorgungsfläche zugeordnet und 84 % den Bauflächen.

Die Eigentümer der Eingriffsgrundstücke müssen mit einem Betrag von ca. 4,50 Euro je Quadratmeter Eingriffsfläche rechnen (grobe Kostenschätzung für Flächenerwerb und Umsetzung der Maßnahmen). Die Verteilung der Kosten wird durch Satzung geregelt.

Pforzheim, 15.12.2003/14.04.2004

62 Kk

61 DA

**Bebauungsplan Ausschnitt "Hängsteigweg"
Teilgebiet "Nordstadt"**

Pflanzliste

Geeignete, empfehlenswerte Gehölzarten:

1. Straßenbäume (Alter Göbricher Weg)

Acer platanoides 'Emerald Queen'	-	Kegelförmiger Spitzahorn
Corylus colurna	-	Baum-Hasel
Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie'	-	Straßen-Esche
Robinia pseudoacacia 'Monophylla'	-	Straßen-Robinie
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Tilia 'Greenspire'	-	Stadt-Linde
Tilia 'Pallida'	-	Kaiser-Linde
Quercus robur	-	Stiel-Eiche

2. Gehölze auf Baugrundstücken:

2 a) Gehölze im Übergang zur freien Landschaft (Pflanzgebot 1) – Heister und Sträucher

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus avellana	-	Haselnuß
Cornus sanguinea	-	Gemeiner Hartriegel
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Quercus petraea	-	Trauben-Eiche
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Salix caprea	-	Sal-Weide
Sambucus nigra	-	Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

2 b) Bäume und Sträucher in straßenbegleitenden Grünstreifen sowie als Abgrenzung zwischen Wohnen und Gewerbe (Pflanzgebote 2 + 3)

Bäume:

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	-	Chin. Wildbirne
Tilia cordata	-	Winterlinde

Sträucher:

Buddleja davidii	-	Schmetterlingsflieder
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Ligustrum vulgare ('Lodense')	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rosa glauca	-	Hecht-Rose
Rosa rubiginosa	-	Wein-Rose
Syringa vulgaris	-	Wild-Flieder

Schnitthecken:

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Ligustrum vulgare ('Atrovirens')	-	Liguster

2 c) Bäume an Park- und Stellplätzen

(i. d. Regel stark versiegelte Extremstandorte)

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie'	-	Straßen-Esche
Platanus acerifolia	-	Platane
Pyrus communis 'Beech Hill'	-	Wild-Birne (Sorte)
Sophora japonica	-	Schnurbaum
Tilia 'Greenspire'	-	Stadt-Linde
Tilia 'Pallida'	-	Kaiser-Linde

3. Fassaden- und Mauerbegrünung

Aristolochia durior	-	Pfeifenwinde
Clematis vitalba	-	Waldrebe
Clematis montana	-	Berg-Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu (selbsthaftend)
Humulus lupulus	-	Hopfen
Lonicera caprifolium	-	Jelängerjelier
Lonicera tellmanniana	-	Gold-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	-	Wilder Wein (selbsthaftend)
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	-	Wilder Wein (selbsthaftend)
Polygonum aubertii	-	Schlingknöterich
Vitis coignetiae und amurensis	-	Rostrote und Amur-Wildreben
Wisteria sinensis	-	Blauregen

Bis auf die selbstklimmenden Arten benötigen die genannten Kletterpflanzen Rankhilfen (z. B. Drähte, Stangen, Gitter) und lassen sich so architektonisch wirksam in ein Gestaltungskonzept einbeziehen. Selbstklimmer sind besonders für rohe, ungegliederte Wände und Mauern geeignet.

4. Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 12° sind gemäß den textlichen Festsetzungen zumindest extensiv zu begrünen. Aufgrund einer höheren Wasserspeicherkapazität sowie eines erweiterten Lebensraumangebots für Flora und Fauna sollte jedoch eine intensive Begrünung bevorzugt werden.

Die Schichtaufbaustärke einschließlich Substrat sollte bei Extensivbegrünung mindestens 10 cm betragen. Aufgrund der geringen Substratstärke sind insbesondere Arten aus dem Bereich der Trocken- und Halbtrockenrasen geeignet. Um wenigstens für einige standortheimische Arten Ersatzstandorte anbieten zu können, sollte das Substrat kalkhaltig sein. Es wird keine Artenliste aufgestellt, da geeignete Arten in Form von Ansaatmaterial oder Pflanzmatten durch spezielle Fachfirmen angeboten werden. Besonders geeignet und in Standardmischungen enthalten sind Sedum-Arten (Fetthenne), die als Sprossensaat ausgebracht werden können.