

**Bebauungsplan Ausschnitt „Morsestraße“
Teilgebiet „Rod“
mit örtlichen Bauvorschriften**

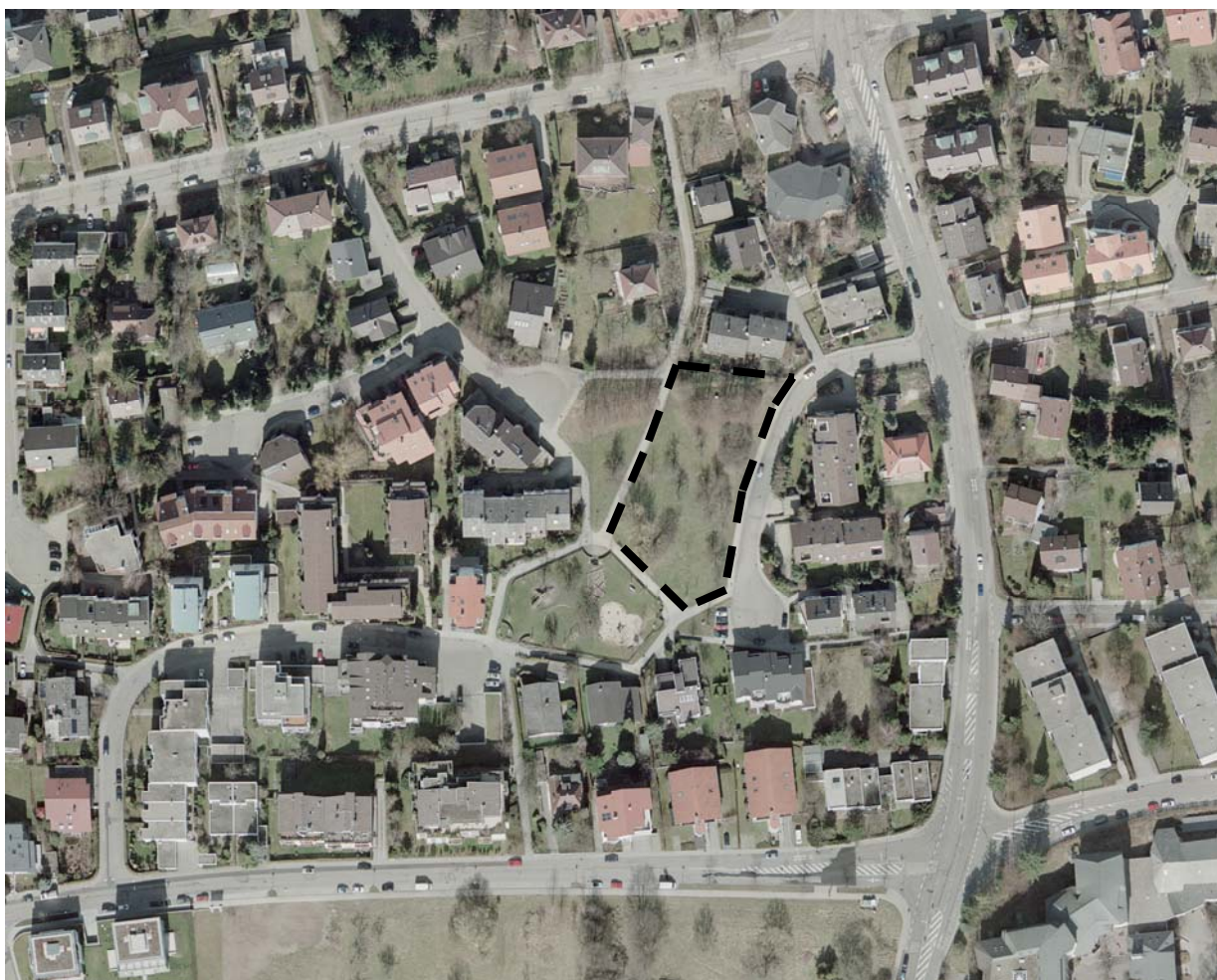
**Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB**

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

A. Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt in der nördlichen Südweststadt im Rodgebiet und hat eine Größe von ca. 2600 m². Es entspricht dem Flurstück Nr. 24203 und einer Teilfläche des Flurstücks 24202/1 und wird begrenzt durch

- den Weg an der öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz im Westen und Süden,
- Wohnbebauung im Norden und
- die Morsestraße im Osten.



B. Erfordernis der Planaufstellung

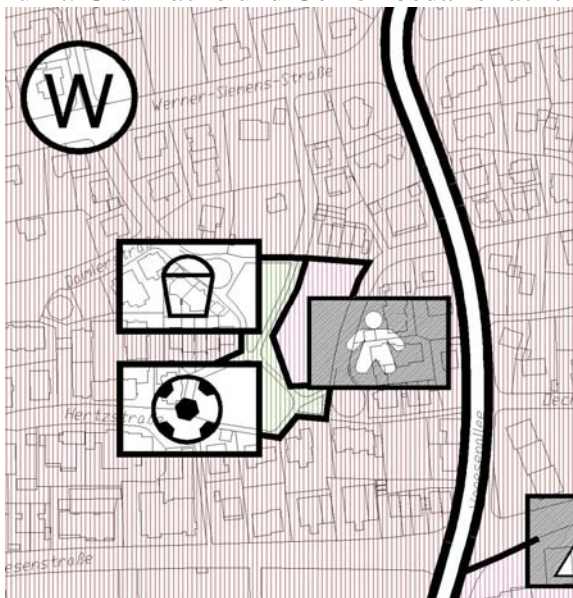
Für das Planungsgebiet ist im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Postwiesen“ eine Fläche für Gemeinbedarf – Kindergarten – festgesetzt. Nach Aussage des Amtes für Jugend und Familie ist ein Kindergarten an diesem Standort aufgrund weiterer Planungen auf dem Rodrücken nicht mehr notwendig, so dass das Grundstück anderweitig genutzt werden kann. Da die Stadt die Fläche nicht selber benötigt, soll die planungsrechtliche Grundlage für Wohnbebauung geschaffen werden.

C. Verfahrensablauf

21.09.2004	Schreiben des Amtes für Jugend und Familie, dass auf dem Flurstück 24203 von der Planung eines Kindergartens abgesehen wird
14.12.2004	Gemeinderat: Aufstellungsbeschluss (Beilage O 93)
02.03.-	
23.03.2005	frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
13.07.2005	Planungsausschuss: Berichterstattung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Beilage O 397) mit dem Ergebnis, den Bebauungsplan auf Grundlage der Varianten 2 und 3 weiterzubearbeiten
07.12.2005	Planungsausschuss: Offenlagebeschluss (Beilage O 605) mit der Maßgabe, dass bei eingeschossiger Bauweise Dachaufbauten in den Festsetzungen des Bebauungsplans zugelassen werden sollen.
13.12.2006	Gemeinderat: Offenlagebeschluss (Beilage O 605) unter der vom Planungsausschuss empfohlenen Maßgabe
02.01.-	
03.02.2006	öffentliche Auslegung

D. Einordnung in übergeordnete Planung

Der Flächennutzungsplan stellt für den Planungsbereich Fläche für Gemeinbedarf – Kindergarten – dar. Der angrenzende Bereich im Westen beinhaltet eine Grünfläche mit Kinderspielplatz und Bolzplatz. Letzterer ist im Gegensatz zum Spielplatz allerdings nicht ausgeführt. Grünfläche und Gemeinbedarfsfläche sind von einer Wohnbaufläche umgeben.



Flächennutzungsplanausschnitt



Bebauungsplanausschnitt „Postwiesen“

Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und es sich bei dem Geltungsbereich des Plangebietes um eine verhältnismäßig kleine Fläche handelt, kann man den Bebauungsplan unter der Berücksichtigung, dass die angrenzenden Flächen im Norden und Osten ebenfalls Wohnflächen sind, als aus dem Flächennutzungsplan weiterentwickelt betrachten.

E. Bestehende Rechtsverhältnisse

1. Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt in dem Bebauungsplan Nr. 467 Teilgebiet „Rod“ – Ausschnitt „Postwiesen“, der am 24.12.1970 rechtskräftig wurde. Darin ist der Großteil des Planungsbereichs als Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten) mit einer Vollgeschosszahl von II, einer Grundflächenzahl von 0,33 und einer Geschossflächenzahl von 0,60 festgesetzt. Eine Festsetzung zur Traufhöhe oder Dachneigung ist nicht vorhanden. Das Baufenster nimmt fast die gesamte Flurstücksgröße ein.

2. Baugenehmigungen

Bis heute ist das Planungsgebiet unbebaut. Die umgebende Bebauung ist auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes genehmigt worden.

F. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

1. Erschließungssituation

Das Gebiet ist durch die Morsestraße erschlossen. Über die Vogesenallee und Gustav-Rau-Straße ist es gut an die Innenstadt angebunden. Sowohl im Süden an der Postwiesenstraße/Vogesenallee als auch an der Gustav-Rau-Straße/Werner-Siemens-Straße befinden sich Bushaltestellen der Linie 8 bzw. der Linie 7.

2. Grundbesitzverhältnisse

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Pforzheim.

3. Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Das Planungsgebiet ist unbebaut und derzeit als baumbestandene Wiese bzw. Grünfläche genutzt.

G. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Nutzungskonzept

1.1. Alternativenprüfung

Um die Möglichkeiten zu prüfen, wie der Planungsbereich bebaut werden könnte, wurden drei Varianten entwickelt, die einen möglichst unterschiedlichen Charakter aufweisen. Vorausgesetzt wird hierbei, dass aufgrund der umgebenden Nutzung nur Wohngebäude infrage kommen. Da das Grundstück bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als Baufläche festgesetzt war und der Flächennutzungsplan die gleiche Aussage trifft, wurde die Variante, die Fläche unbebaut zu belassen, nicht miteinbezogen.

Das Konzept der Variante 1 sieht dreistöckigen Geschosswohnungsbau mit Pultdach vor. Geplant sind zwei Baukörper mit jeweils zwei Eingängen, die ca. 32 Wohnungen beinhalten können, bzw. 16 bei einer Nutzung als Maisonette. Das Dachgeschoss verfügt über eine Dachterrasse, wohingegen den Erdgeschosswohnungen ein Terrassenbereich am Garten zugeordnet wird. Der übrige Freiraum auf der Westseite der Gebäude kann gemeinschaftlich genutzt werden. Da bei dieser Wohnform mit einem hohen Stellplatzbedarf zu rechnen ist, muss eine Tiefgarage vorgesehen werden. Um zu vermeiden, dass temporäres Parken auf der Straße zu Problemen führt, sind vor den Gebäuden Stellplätze eingepplant.

In der Variante 2 ist eine Bebauung mit zweigeschossigen Hausgruppen geplant, die die Höhe der umgebenden Gebäude aufnimmt. Insgesamt könnten so ca. zehn Einfamilienhäuser mit kleinen Gärten im Geltungsbereich errichtet werden. Die Erschließung der senkrecht zur Morsestraße liegenden Hausgruppen erfolgt über Wohnwege, die Stellplätze sind als Carports parallel zur Straße angeordnet, da eine Tiefgarage wie in der Variante I meist nur bei Geschosswohnungsbau rentabel ist. Raum für weitere Stellplätze, die über das Mindestmaß hinausgehen, ist nicht vorhanden. Er könnte nur durch die Reduzierung auf neun Gebäude geschaffen werden. Die Zahl der möglichen Bewohner ist wesentlich geringer als bei der ersten Variante, so dass auch mit entsprechend weniger Fahrzeugen zu rechnen ist.

Die Variante 3 sieht eine Bebauung mit zweigeschossigen Einfamilienhäusern vor. In diesem Entwurf sind sie als freistehende Häuser geplant, wodurch sich die Gebäudeanzahl im Gegensatz zur Variante 2 auf acht reduziert. Dies hat zur Folge, dass die einzelnen Grundstücke größer werden können, zumal auch hier auf zusätzliche Stellplätze verzichtet wird. Neben vier Gebäuden direkt an der Morsestraße sind weitere vier in zweiter Reihe geplant, die über zwei Wohnwege angeschlossen sind. Garagen befinden sich jeweils am Gebäude.

Aus den Varianten 2 und 3 wurde gemäß der Empfehlung des Planungs- und Umweltausschusses der Bebauungsplan entwickelt.



Variante 1



Variante 2



Variante 3

1.2. *Art der baulichen Nutzung*

Da das Planungsgebiet in einem Wohngebiet liegt, wird diese Nutzung übernommen. Der Bebauungsplan „Postwiesen“ setzt für den Großteil des Geltungsbereichs reines Wohngebiet fest. Die direkt an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen sind als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, was auch für die ehemalige Fläche für Gemeinbedarf gelten soll. Um Konflikte mit dem Bestand durch Emissionen, z.B. bei Tankstellen, oder ein höheres Verkehrsaufkommen zu vermeiden, wird ein Teil der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Der im alten Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzte Bereich behält seine Nutzung bei.

1.3. *Maß der baulichen Nutzung*

Im Gegensatz zu den Festsetzungen des alten Bebauungsplanes wird die GRZ von 0,33 auf 0,35 leicht erhöht, um gerade bei kleineren Grundstücken eine adäquate Bebaubarkeit zu gewährleisten. Die GFZ ist entsprechend auf 0,7 erhöht.

1.4. *Bauweise*

Die Begrenzung der Gebäudebreite auf höchstens 25 m soll eine geschlossene Gebäudereihe verhindern, die sich nicht in das Gebiet einfügen und sich auf die angrenzende Grünfläche störend auswirken würde.

2. Erschließung

2.1. *Fahrerschließung*

Da das Grundstück bereits über die Morsestraße erschlossen ist, wird keine zusätzliche Fahrerschließung benötigt.

2.2. *Ruhender Verkehr*

Im Teilstück der Morsestraße, das an den Geltungsbereich angrenzt, sind lediglich 4 öffentliche Stellplätze vorhanden. Deshalb wird verstärkt auf der Straße geparkt, da die Anzahl der Stellplätze nach Landesbauordnung – einer pro Wohnung – mittlerweile zu gering ist und die privaten Stellplätze nicht bedarfsdeckend sind. Um den ruhenden Verkehr auf der Morsestraße nicht weiter zu belasten, sind zwei Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen. Diese können auch als Garagen errichtet werden.

2.3. *Öffentlicher Personennahverkehr*

Infolge der Bebauung der Nordwestseite des Rodrückens wird sich auf Dauer die Busführung ändern. Es ist aber davon auszugehen, dass mindestens eine Busanbindung zur Innenstadt bestehen bleibt.

2.4. *Fußwege*

Aufgrund der geringen Größe des Gebietes sind keine öffentlichen Fußwege geplant.

3. Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist über die Morsestraße an das Strom-, Wasser- und Gasnetz der Stadtwerke wie auch an die Kanalisation angeschlossen.

4. Lärmschutz

Da im Wohngebiet nicht von starken Lärmbeeinträchtigungen ausgegangen wird, sind Maßnahmen zum Lärmschutz nicht erforderlich.

5. Grünflächen

5.1. *private Grünflächen*

Die Teilfläche des städtischen Flurstücks 24202/1 wird weiterhin als Grünfläche festgesetzt. Damit wird vermieden, dass der Abstand zwischen dem Weg und den privaten Wohngrundstücken zu gering ist und es zu Störungen kommt. Gemäß Landesbauordnung müssen die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

6. Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche in m²	Fläche in %
Wohnfläche	2.200	84,6
Private Grünfläche	400	15,4
Gesamtgebiet	2.600	100,0

H. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1. *Dächer*

Die Dächer der bestehenden Bebauung haben relativ einheitliche Dachneigungen von bis zu 30°. Vereinzelt findet man Flachdächer vor. Um dieses homogene Erscheinungsbild nicht zu gefährden, ist eine Höchstgrenze von 30° festgesetzt.

Im Bestand sind kaum Dachaufbauten zu finden, da sie im alten Bebauungsplan nicht zulässig waren. Die neuen Gebäude sollen sich möglichst schonend in das Gebiet einfügen, besonders zur Grünfläche hin, was gerade bei einer zweigeschossigen Bebauung durch größere Dachgauben gestört werden kann. Deshalb sind diese nur bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss zulässig.

1.2. *Fassaden*

Da das Planungsgebiet verhältnismäßig klein ist und die Gebäude durch die Lage zwischen Grünfläche und Morsestraße als Einheit erscheinen werden, sollen sie ein harmonisches Bild aufweisen und sind deshalb hinsichtlich des Materials und der Farbe einheitlich zu gestalten.

2. Werbeanlagen

Da es sich bei dem Plangebiet um ein hochwertiges Wohngebiet handelt, sind Festsetzungen zu Werbeanlagen gemacht, um Störungen des Erscheinungsbildes des Gebietes zu vermeiden.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Festsetzungen zur Gestaltung und Nutzung von privaten Grünflächen sollen gewährleisten, dass die Freiräume das Erscheinungsbild des Gebietes nicht beeinträchtigen. Gerade wegen der Nähe zur öffentlichen Grünfläche ist eine angemessene Gestaltung besonders wichtig. Zusätzlich soll damit bewirkt werden, dass ein möglichst großer Teil des Baumbestandes erhalten bleibt und Neupflanzungen sich dem Bestand anpassen.

4. Einfriedigungen

Die Festsetzungen bezüglich der Einfriedigungen sollen einen qualitätvollen Übergang von der Wohnbebauung zur öffentlichen Grünfläche schaffen und gegenseitige Störungen vermeiden.

I. Kosten

Die Erschließungs- und Kanalanliegerbeiträge für das Grundstück Flst. Nr. 24203 wurden bereits völlig erhoben. Mit weiteren Beiträgen ist in naher Zukunft nicht zu rechnen. Da keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind, fallen auch dadurch keine Kosten an. Lediglich für die drei geplanten Bäume in der öffentlichen Grünfläche entstehen Kosten von ca. 1.500 €

Teil II. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. *Erfordernis/Methodik der Umweltprüfung*

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, geändert durch das am 20.07.2004 in Kraft getretene Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau), wurde für die Wahrung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt.

Folgende Unterlagen wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung berücksichtigt:

Allgemeine Grundlagen	– Landschaftsplan für den Nachbarschaftsverband Pforzheim
Gebietsspezifische Grundlagen	– Bebauungsplan Teilgebiet „Rod“ – Ausschnitt „Postwiesen“ vom 24.12.1970 – Eigene Begehungen (April/Mai 2005)

Der Bebauungsplan überplant einen Teil des Bebauungsplanes Teilgebiet „Rod“ – Ausschnitt „Postwiesen“ vom 24.12.1970. Daher muss im Rahmen der Umweltprüfung ein Vergleich mit dem geltenden Planungsrecht gezogen werden. Eingriffe im Sinne des § 1 a BauGB liegen nicht vor, wenn sie bereits erfolgt sind oder zulässig waren (vgl. § 1 a (3) BauGB). Ein Grünordnungsplan wurde nicht erarbeitet, da dies im vorliegenden Fall nicht erforderlich ist (vgl. § 9 NatSchG).

1.2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Für das Planungsgebiet ist im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Postwiesen“ eine Fläche für Gemeinbedarf – Kindergarten – festgesetzt. Sie umfasst ca. 2.200 m². Nach Aussage des Amtes für Jugend und Familie ist ein Kindergarten an diesem Standort aufgrund weiterer Planungen auf dem Rodrücken nicht mehr notwendig, so dass das Grundstück anderweitig genutzt werden kann. Da das Planungsgebiet in einem Wohngebiet liegt, ist es sinnvoll, diese Nutzung zu übernehmen. Der im überplanten Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzte Bereich wird nicht verändert.

Für die mögliche Bebauung wurden drei Varianten entwickelt (vgl. vorne).

Die Teilfläche des Flurstücks 24202/1, die im überplanten Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt wurde, bleibt als private Grünfläche festgesetzt.

Eine Übersicht über die geplanten Festsetzungen des bestehenden sowie des geplanten Bebauungsplanes gibt die folgende Tabelle:

Festsetzungen	BP Postwiesen	BP Morsestraße
Art der baulichen Nutzung	Gemeinbedarf (Kindergarten)	WA
GRZ	0,33 (Überschreitung der GRZ nicht reglementiert)	0,35 (Überschreitung durch Nebenanlagen auf 25% beschränkt)
GFZ	0,6	0,7
Zahl der Vollgeschosse	II	II / max. Traufhöhe 6 m
Bauweise	Im WA (nördlich) offene Bauweise	Abweichende Bauweise (maximal zulässige Gebäudelänge auf 25 m begrenzt)
Grünordnerische Festsetzungen	– Keine	– Baumpflanzungen auf der privaten Grünfläche – Baumpflanzgebote auf den unbebauten Grundstücksflächen – Herstellung der Wege, Grundstückseinfahrten sowie Stellplätze als wasserdurchlässige Flächen – Begrünung von flach geneigten Dächern (0 – 10°)

1.3. Ziele des Umweltschutzes aufgrund von Fachgesetzen und –plänen

Der Landschaftsplan stellt den beplanten Bereich entsprechend dem FNP als Baufläche dar. Der Geltungsbereich liegt innerhalb bestehender Wohngebiete und befindet sich nicht in einem Landschafts- oder Wasserschutzgebiet.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1. *Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung*

Das Planungsgebiet stellt sich derzeit als Wiese mit reichem Baumbestand und größeren Weidengebüschen dar, nutzbar als kleine wohnungsnaher Grünfläche anschließend an einen Kinderspielplatz. Vor den nördlich angrenzenden Wohngrundstücken befindet sich eine Mulde, die bei Starkregen Niederschlagswasser aufnimmt. Sie wird von einer Hainbuchenreihe begleitet.

Der Geltungsbereich ist jedoch gemäß geltendem Bebauungsplan Teilgebiet „Rod“ – Ausschnitt „Postwiesen“ überwiegend überbaubar. Das Baufenster nimmt fast die gesamte Flurstücksgröße ein. Es wäre eine Überbauung mit Baukörpern bis zu einer GRZ

von 0,33 möglich – zusätzlich wären Flächen durch Nebenanlagen überbaubar. Diese Überschreitung der GRZ mit Nebenanlagen war nach der Baunutzungsverordnung von 1968 nicht reglementiert. Die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als Außenbereich eines Kindergartens liegt als Planung nicht vor, erfahrungsgemäß sind vor allem begrünte Spielbereiche und allenfalls untergeordnet kleinere versiegelte Flächen zu erwarten.

2.2. *Übersicht über die geprüften Alternativen*

Eine räumliche Alternative stellt sich nicht, da es darum geht, dass in diesem Bereich kein Kindergarten mehr erforderlich ist, und eben diese Fläche sinnvoll verwertet werden soll. Aufgrund des umliegenden Wohngebietes und der Nachfrage nach Wohnbauflächen in diesem Stadtteil bietet sich eine Entwicklung als Wohngebiet an. Für die Details dieser Entwicklung wurden drei Varianten entwickelt (vgl. vorne).

Sowohl bei einer Umsetzung des bestehenden Baurechts als auch der neuen Planung wird die derzeit als Zusammenhang wahrzunehmende Grünanlage um mehr als ein Drittel reduziert. Als wohnungsnaher öffentliche Grünanlage bleiben die festgesetzte Grünfläche westlich des Geltungsbereiches sowie der vorhandene Kinderspielplatz bestehen. Der westliche Rand des Geltungsbereiches wird als private Grünfläche festgesetzt.

Aus Sicht der Anwohner wäre es wünschenswert, auch die baumbestandene Wiese an der Morsestraße unbebaut zu lassen, zumal das Wohngebiet im weiteren Umfeld keine öffentlichen Grünanlagen aufweist außer dem kleinen Spielplatz an der Bunsenstraße. Aus Sicht des Umweltschutzes hätte dies den Vorteil, den gesamten Baumbestand zu erhalten und größere offene Flächen u. a. als Kaltluftentstehungsflächen und als Wiesenlebensraum zu sichern. Diese Alternative, die bestehende Nutzung als öffentliche Grünfläche festzusetzen, wurde verworfen, um sowohl der Nachfrage nach Bauplätzen im Stadtteil als auch dem übergeordneten Ziel, die Innenentwicklung der Außenentwicklung vorzuziehen, Rechnung zu tragen.

2.3. *Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich Wechselwirkungen sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen*

Betrachtet man den Bestand, greift die Planung in eine baumbestandene Wiese ein und wäre damit geeignet, die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope, Klima und Landschaftsbild / Erholung zu beeinträchtigen. Rechtlich betrachtet sind aber aufgrund des bereits bestehenden Baurechtes, das auf ca. 2.200 m² eine Überbaubarkeit von 33 % zuzüglich einer nicht reglementierten Überbauung mit Nebenanlagen zulässt, die Eingriffe durch die Planung auf der entsprechend großen geplanten Wohnbaufläche (Überbaubarkeit von 35 %, zusätzlich mit Nebenanlagen max. 25 %) bereits erfolgt. Die Zahl der Vollgeschosse bleibt. Die bisher festgesetzte Grünfläche bleibt private Grünfläche.

Allenfalls ist mit mehr Verkehr zu rechnen, da mit der Planung dort zusätzliche Menschen wohnen werden, während nach Umsetzung des bestehenden Bebauungsplanes nur mit dem Verkehr zu rechnen wäre, mit dem die Kinder zum Kindergarten gebracht und geholt werden. Im Bestand entsteht Verkehr durch die Anwohner bzw. die Besucher des benachbarten Spielplatzes/der Grünanlage. Aufgrund der ausgewählten Variante 2/3 (acht bis zehn Häuser) ist nicht mit erheblichen Mehrbelastungen zu rechnen. Es ist im Wohngebiet daher nicht von besonderen Beeinträchtigungen auszugehen.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen wie

- Baumpflanzungen in der privaten Grünfläche/Erhalt von Bäumen,
- Baumpflanzgebote auf den unbebauten Grundstücksflächen,

- Herstellung der Wege, Grundstückseinfahrten sowie Stellplätze als wasserdurchlässige Flächen,
 - Begrünung von flach geneigten Dächern (0 – 10°)
- ist eher eine Verbesserung der Situation im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht zu erwarten.

2.4. Bilanz

Wenn man bestehendes und geplantes Baurecht miteinander vergleicht, sind keine neuen erheblichen Eingriffe zu erwarten, eher eine Verbesserung der Situation durch die neuen Begrünungsgebote.

3. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen

Die planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen werden im Rahmen der üblichen Umweltüberwachung (Immissionsschutz, Klimaanalyse etc.) der damit befassten Umweltbehörden überprüft. Deren entsprechende Berichte („Umweltdaten der Stadt Pforzheim“ des Amtes für Umweltschutz) sind daraufhin auszuwerten. Die ggf. neu entstehenden Verkehrsbelastungen sind nicht genau abzuschätzen. Daher ist es erforderlich, dass die zuständige Behörde entsprechende Verkehrszählungen vor und nach der Realisierung des Bauvorhabens durchführt und auswertet. Weitere gezielte Maßnahmen sind derzeit nicht zu benennen, da keine konkreteren Gefährdungspotenziale abzusehen sind.

4. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Gegenstand der Untersuchung ist der Bebauungsplan „Morsestraße“. Die Planung wurde dahingehend überprüft, ob durch die Planung mit Eingriffen zu rechnen ist. Es ist nicht von Eingriffen auszugehen, da die Planung nicht wesentlich über das bestehende Baurecht hinausgeht. Vielmehr ist durch Begrünungsgebote von einer Verbesserung der Situation im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht auszugehen.

Teil III. Wesentliches Abwägungsergebnis

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Sie sollen außerdem eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die privaten Belange werden hauptsächlich durch die Anwohner und die Nutzer der Grünanlage und des Spielplatzes sowie der baumbestandenen Wiese – dem eigentlichen Plangebiet – vertreten. Für diese Gruppe sind negative Auswirkungen dadurch zu erwarten, dass sich die Fläche, die sie zur Naherholung nutzen, verringert. Durch die künftige Bebauung wird zum einen teilweise den bestehenden Gebäuden der Blick auf die Grünanlage verstellt, zum anderen ist mit mehr Fahrverkehr zu rechnen. Auch aus Sicht des Umweltschutzes ist grundsätzlich die Freihaltung der Fläche von Bebauung und damit der Erhalt des Baumbestandes vorzuziehen.

Die Verschlechterung der Situation besteht allerdings nur im Vergleich mit der jetzigen Nutzung des Planungsgebietes. Es ist dabei nicht berücksichtigt, dass durch eine nach dem bislang geltenden Planungsrecht zulässige Kindertagesstätte ähnliche Auswirkungen zu erwarten waren, weshalb das Ergebnis des Umweltberichtes ist, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Neben den planungsrechtlichen Vorgaben stehen den Belangen der Anwohner weitere, öffentliche Anliegen entgegen. Es ist im Interesse der Stadt, dass alle Bevölkerungsschichten adäquaten Wohnraum finden können und dass nicht einzelne Gruppen ins Umland abwandern müssen, was sich negativ auf das soziale Gleichgewicht in der Gemeinde auswirken würde. Die Abwanderung junger Familien ins Umland führt zu einer über die allgemeine Entwicklung hinausgehenden Verzerrung der Alterspyramide mit all ihren negativen Folgen. Gerade in stadtnaher, ruhiger Lage besteht immer noch Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser. Das Planungsgebiet an der Morsestraße erfüllt diese Kriterien. Zusätzlich käme es durch den Zuzug jüngerer Familien dorthin zu einer altersmäßigen Durchmischung des Bereiches.

Das Planungsgebiet ist zwar eine naturnahe Wiese mit vielfältigem Baumbestand, doch hat sie hauptsächlich Bedeutung für ihr unmittelbares Umfeld und weist keine Vernetzung mit anderen Flächen auf. Generell ist überdies die Innenentwicklung der Außenentwicklung vorzuziehen. Auch wenn aus Sicht der Umweltbelange eine Erhaltung der Wiese zunächst sinnvoll erscheint, ist zu beachten, dass zum einen nur der Unterschied zwischen dem alten und neuen Planungsrecht (Kindertagesstätte – Wohnbebauung) zu bewerten ist, und zum anderen, dass alternativ mehr Bauflächen im Außenbereich geplant werden müssten. Durch die Bebauung des Plangebietes können Flächen im Außenbereich, die aufgrund ihrer Größe und Vernetzung ökologisch gesehen wesentlich wertvoller sind, geschont werden. Zudem wird der Flächenverbrauch dadurch begrenzt, dass die Erschließung schon vorhanden ist.

Auch die übrige Infrastruktur wie Schulen, Busanbindungen oder der angrenzende Kinderspielplatz bestehen schon. Diese Einrichtungen können durch die Verdichtung im Innenbereich sogar noch besser ausgelastet werden. Durch kurze Wege dorthin und zur Innenstadt wird das Verkehrsaufkommen, das im Bereich der Morsestraße zunehmen wird, gesamtstädtisch gesehen begrenzt. Da es sich bei der künftigen Bebauung um eine zweigeschossige Wohnnutzung handelt, ist nicht damit zu rechnen, dass die Beeinträchtigungen für die Anwohner unzumutbar sind, zumal die Grundflächenzahl nicht die in der Baunutzungsverordnung vorgesehene Obergrenze von 0,4 erreicht.

Daraus folgt, dass die Belange der Allgemeinheit über denen der Anwohner und Nutzer der Fläche stehen und das Gebiet einer Wohnbebauung zugeführt werden soll. Durch die Lage an der Grünfläche und dem Spielplatz ist es allerdings aus städtebaulicher Sicht wichtig, Festsetzungen zu treffen, die eine Störung des Naherholungsbereiches oder auch der angrenzenden Bebauung vermeiden. Deshalb werden beispielsweise zur Dachgestaltung Festsetzungen getroffen, da dieser Gebäudeteil sich optisch besonders auf die angrenzenden Flächen auswirken kann. Durch Festsetzungen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und zur Gestaltung von Einfriedigungen wird ein höherwertiger Übergang zwischen Grünanlage und Wohnbebauung geschaffen, als er jetzt zwischen der Wiese und der Morsestraße vorhanden ist.

Pforzheim, 14.12.2005

62 Ti

62 DA

Pflanzenliste

Für die Begrünung der Baugrundstücke sind die nachfolgend aufgeführten Arten geeignet. Dabei sollte auf folgende Mindestqualitäten geachtet werden:

Einzelbäume: Hochstämme, Stammumfang 18-20

Sträucher: Verpflanzte Sträucher, je nach Art in der Sortierung 60-80, 80-100 oder 100-150

1. kleinkronige Bäume

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn (Sorte)
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Prunus avium 'Plena'	Gefülltblühende Vogel-Kirsche
Pyrus caucasica	Kaukasische Wildbirne
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chinesische Wildbirne
Pyrus communis 'Beech Hill'	Wildbirne
Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata'	Thüringische Vogelbeere

2. Obstbaum-Hochstämme

Hochstämme aller Obstgehölze, bevorzugt ortstypische, standortangepasste und gegen Feuerbrand widerstandsfähige Sorten, z.B.

Mostäpfel	Rheinischer Bohnapfel, Gehrers Rambour, Bratzelapfel, Bergerapfel, Hauxapfel
Tafeläpfel	Ontario, Boskoop, Berlepsch, Brettacher, Jakob Fischer, Öhringer Blutstreifling, Sonnenwirtsapfel, Welschisner
Mostbirnen	Bayerische Weinbirne, Kirchensaller Mostbirne, Schweizer Wasserbirne, Palmischbirne
Tafelbirnen	Alexander Lucas, Pastorenbirne, Köstliche von Charneux
Kirschen	Brenn- und Süßkirschen z. B. Kohlberger, Landele, Hedelfinger, Große Schwarze Knorpelkirsche, Dolleseppler, Benjaminler
Zwetschgen	Hauszwetschge, Haferpflaume, Ersinger Frühzwetschge
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia 'Edulis'	Essbare Vogelbeere (Mährische Eberesche)

3. frei wachsende Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel

Ligustrum vulgare	Liguster*
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

4. Schnitthecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche

wintergrün:

Ligustrum vulgare	Liguster*
Prunus laurocerasus 'Herbergii'	Kirschlorbeer

Zaunbegrünung:

Clematis vitalba	Waldrebe
Clematis montana	Berg-Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Jelängerjelier
Lonicera tellmanniana	Gold-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein

5. Dachbegrünung

Die flach geneigten Dächer (0° - 10°) der geplanten Gebäude 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 bieten zu können, sollte das Substrat kalkhaltig sein.

Es wird keine Artenliste aufgestellt, da diverse geeignete Arten in Form von Ansaat oder Pflanzmatten durch spezielle Fachfirmen angeboten werden. Besonders geeignet und in allen Standardmischungen enthalten sind Sedum-Arten (Fetthenne), die als Sprossensaat ausgebracht werden.

* Früchte ungenießbar/schwach giftig (bei Schnitt üblicherweise ohne Fruchtansatz)