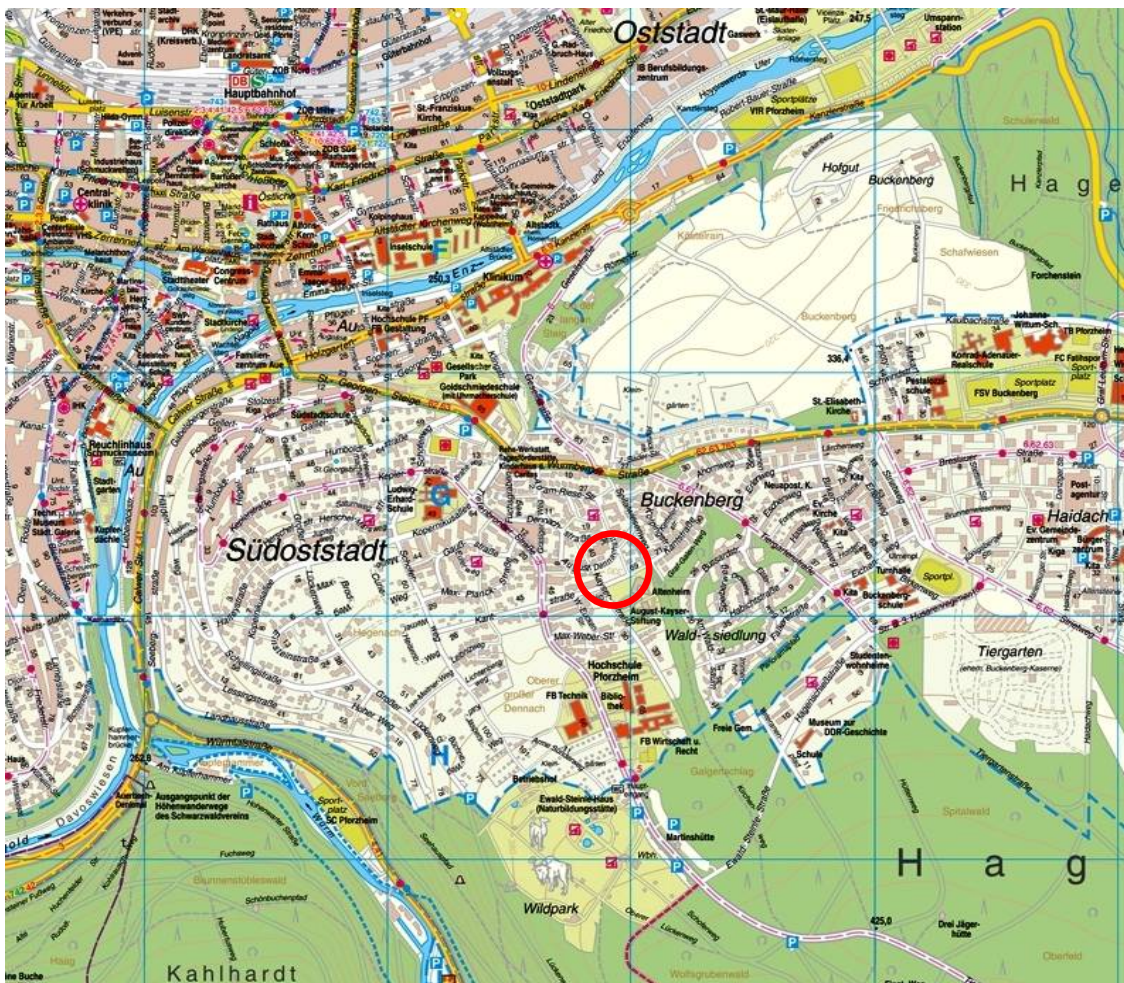


Bebauungsplan „Service-Wohnen Dennachstraße“

- Begründung -



Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Inhalt:

A. Geltungsbereich	- 3 -
B. Anlass und Ziele der Planaufstellung	- 4 -
C. Verfahrensablauf	- 4 -
D. Übergeordnete Planungen	- 5 -
E. Gebietsbeschreibung	- 5 -
1. Vorprägung und Umgebung des Plangebiets	- 5 -
2. Bestehende Planungen	- 5 -
F. Planungskonzept	- 6 -
1. Nutzungskonzept	- 6 -
2. Erschließung	- 7 -
2.1. Fahrerschließung	- 7 -
2.2. Ruhender Verkehr	- 7 -
2.3. Öffentlicher Personennahverkehr	- 8 -
2.4. Technische Erschließung	- 8 -
3. Ausgleichskonzept	- 8 -
4. Geprüfte Alternativen	- 8 -
G. Auswirkungen und Folgen der Planung	- 9 -
1. Kosten	- 9 -
2. Flächenbilanz	- 9 -
3. Lärmbelastungen	- 9 -
4. Umweltauswirkungen	- 9 -
H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	- 10 -
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	- 10 -
1.1. Art der baulichen Nutzung	- 10 -
1.2. Maß der baulichen Nutzung	- 10 -
1.3. Bauweise	- 11 -
1.4. Überbaubare Grundstücksflächen	- 11 -
1.5. Nebenanlagen	- 11 -
1.6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhaltung	- 11 -
1.7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	- 12 -
2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO	- 12 -
2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	- 12 -
2.2. Technische Dachaufbauten	- 12 -
2.3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	- 12 -
2.4. Einfriedungen	- 12 -

A. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Buckenberg gegenüber dem August-Kayser-Stift zwischen der Dennachstraße im Norden, der August-Kayer-Straße im Westen und der Kantstraße im Süden. Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und hat eine Größe von ca. 4.100 qm.



Geltungsbereich

B. Anlass und Ziele der Planaufstellung

Die August-Kayser-Stiftung möchte ihr Angebot erweitern und deshalb in direktem Zusammenhang mit dem bestehenden Altenpflegeheim, in Zusammenarbeit mit der Baugenossenschaft Arlinger, Service-Wohnen anbieten. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist mit einer weiter steigenden Nachfrage nach betreutem Wohnen zu rechnen.

Im Sinne der Innenentwicklung soll nun eine bisher unbebaute Fläche, die innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges liegt, für Wohnbauzwecke entwickelt werden. Da aus ökologischen und stadtgestalterischen Gründen eine Bebauung mit begrünten Flachdächern angestrebt wird, sollen hier zwei Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss ermöglicht werden. Dafür soll die im alten Bebauungsplan geltende Vollgeschossregelung aus der Landesbauordnung von 1964, wonach das oberste Staffelgeschoss in jedem Fall ein Vollgeschoss ist, an die aktuell geltende Landesbauordnung angepasst werden. Danach ist das oberste Geschoss eines Gebäudes kein Vollgeschoss, wenn es weniger als drei Viertel der Fläche des darunterliegenden Geschosses umfasst. Die Hauptfunktion des Bebauungsplans besteht daher darin, das Bauordnungsrecht auf die aktuelle Landesbauordnung umzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Service-Wohnen im Zusammenhang mit dem August-Kayser-Stift zu schaffen und damit die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung befriedigen zu können.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung sind für den vorliegenden Bebauungsplan erfüllt. Bebauungspläne der Innenentwicklung können im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB (Umweltbericht) ist nicht erforderlich. Naturschutzrechtliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als bereits erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich ist dafür nicht erforderlich. Von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung der Planung mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit kann abgesehen werden. Im vorliegenden Fall fand eine solche Beteiligung dennoch statt, um die eingebrachten Belange frühzeitig berücksichtigen zu können.

C. Verfahrensablauf

- | | |
|--------------|--|
| 10.02.2011 | Vorberatung des Aufstellungsbeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage P 0650) |
| 15.03.2011 | Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat (Vorlage P 0650) |
| 06.04.2011 - | |
| 20.04.2011 | Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung |
| 06.07.2011 | Vorberatung des Entwurfs- und Offenlagebeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Beilage P 0819) |
| 26.07.2011 | Entwurfs- und Offenlagebeschluss im Gemeinderat (Beilage P 0819) |
| 15.08.2011 - | |
| 16.09.2011 | Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Offenlage) |

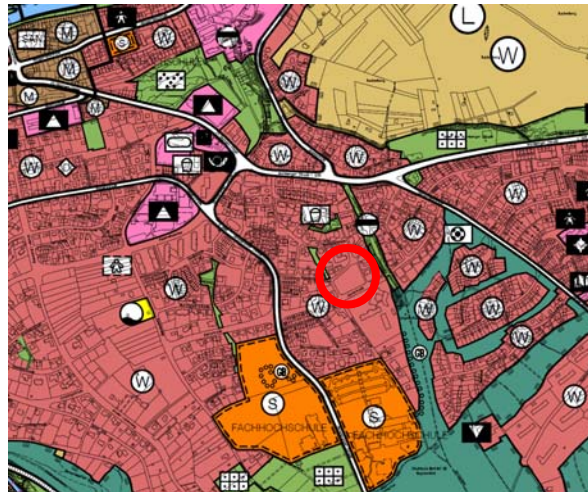
D. Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan legt für die Fläche Siedlungsbereich fest.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt aus dem Regionalplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

E. Gebietsbeschreibung

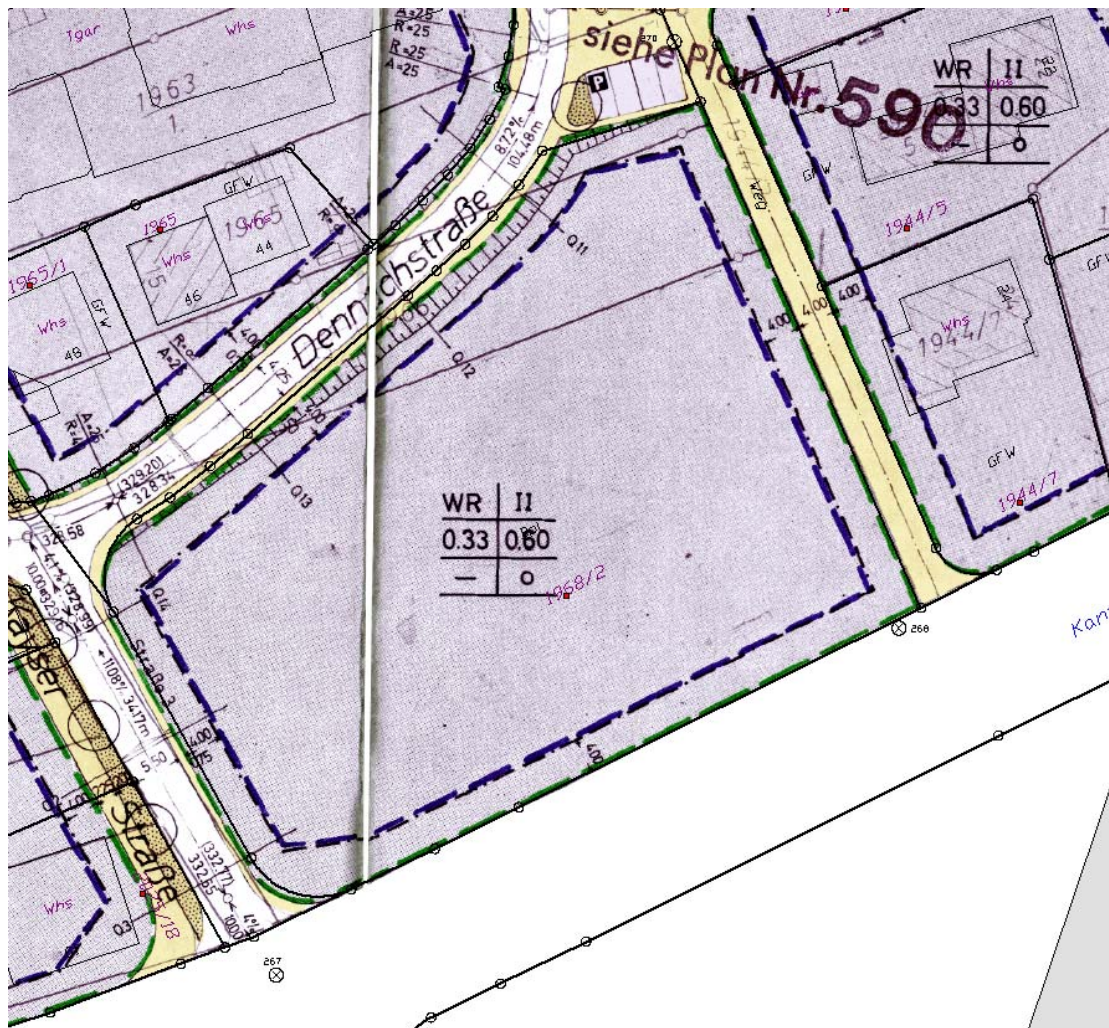
1. Vorprägung und Umgebung des Plangebiets

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut. Den überwiegenden Anteil bildet eine Wiese, im südöstlichen Bereich befinden sich einige Gehölze. Das Plangebiet steigt von Norden nach Süden um ca. 7 Meter an.

Das Plangebiet ist umgeben von der aufgelockerten Wohnbebauung des Buckenbergs, die i. d. R. zwei Geschosse plus Dachgeschoss aufweist. In der Umgebung befinden sich zudem auch zahlreiche Gebäude mit Flachdach. Einige Gebäude in der Umgebung weisen Gebäudehöhen von ca. 10 m auf. Südlich grenzt das Altenheim August-Kayser-Stift an, das sich mit mehreren drei bis viergeschossigen Gebäudekörpern über eine großzügige Fläche von ca. 1,6 ha erstreckt.

2. Bestehende Planungen

Nach geltendem Planungsrecht ist das geplante Vorhaben mit zwei Geschossen plus zurückversetztem Staffelgeschoss nicht zulässig. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 476 „Teilgebiet Südstadt II, Ausschnitt Kleiner Dennach“ von 1972, setzt hier ein reines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,33 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 bei zwei Vollgeschossen fest, wobei das oberste Staffelgeschoss nach der Definition der Landesbauordnung von 1964 in jedem Fall ein Vollgeschoss ist. Somit erlaubt das bestehende Planungsrecht zwar Gebäudehöhen von über 10 m, jedoch keine Gebäude mit zwei Geschossen zuzüglich Staffelgeschoss.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 476 „Teilgebiet Südstadt II, Ausschnitt Kleiner Dennach“

F. Planungskonzept

1. Nutzungskonzept

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist es geplant, im Zusammenhang mit dem bestehenden Altenpflegeheim Service-Wohnungen zu errichten. Diese sollen in einer lockeren Bebauung aus drei Gebäudezeilen untergebracht werden.

Das Architekturbüro Jung, Voigt, Webel beschreibt die Entwurfsidee folgendermaßen: „In Anlehnung an die verschwundenen Obstbaumwiesen diente die Ansicht eines Apfels als Analogie, so dass die aufgeschnittenen Apfelteile eine übergeordnete Form assoziieren, welche dem Areal eine unverwechselbare Identität verleiht. Die sich zwischen den skulpturalen Baukörpern in Nord-Süd Richtung erstreckenden Grünräume führen die von Süden angrenzende Parklandschaft hindurch und bieten den West-Ost orientierten Wohnungen neben Ausblicken in die Ferne eine unmittelbare Beziehung zur Natur.“

Die insgesamt 30 Wohneinheiten sind in jedem Baukörper über Aufzug und Treppe mit einer Tiefgarage verbunden. Die unmittelbare Nachbarschaft zum August-Kayser Stift führt zu einem barrierefreien Ausbaustandard der einzelnen Apartments, was den Bewohnern mit wahlweisem Abschluss eines Service-Paketes der Stiftung ein Verbleiben in den eigenen vier Wänden bis ins hohe Alter ermöglicht.

Die fußläufige Erschließung der Gebäude erfolgt von der Kantstraße aus, um die räumliche Nähe zum August-Kayser-Stift zu gewährleisten, von dem ggf. Serviceleistungen für die Wohnungen erbracht werden. Die Erschließung der Tiefgarage soll im nördlichen Bereich von der Dennachstraße aus erfolgen, um die Topographie auszunutzen und lange oder steile Rampen zu vermeiden.



Planungskonzept

2. Erschließung

2.1. *Fahrerschließung*

Das Plangebiet wird über Tiefenbronner Straße, Kantstraße, August-Kayser-Straße und Dennachstraße erschlossen. Da es sich um ein Wohngebiet mit geschätzten 30 Wohneinheiten handelt, sind die genannten Straßen ausreichend dimensioniert, um den zusätzlichen Anliegerverkehr aufzunehmen.

Eine überörtliche Verbindung stellt die Wurmberger Straße dar.

2.2. *Ruhender Verkehr*

Die erforderlichen Stellplätze können im Plangebiet untergebracht werden. In der Kantstraße sind öffentliche Stellplätze vorhanden, die für den Besucherverkehr zur Verfügung stehen.

2.3. *Öffentlicher Personennahverkehr*

In einer fußläufigen Entfernung des Plangebiets von ca. 200 m befindet sich die Bushaltestelle „Kantstraße“ der Linie 5. Das Gebiet ist damit gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

2.4. *Technische Erschließung*

Die äußere Erschließung im Plangebiet ist bereits abgeschlossen.

Entwässerungstechnisch ist das Gebiet im Trennsystem erschlossen. Die Entwässerung des Gebietes kann über die bestehenden Regenwasserkanäle in der August-Kayser-Straße oder der Dennachstraße erfolgen. An die Regenwasserkanäle in der Kantstraße soll nicht angeschlossen werden.

3. Ausgleichskonzept

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten hierbei Eingriffe als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Die Eingriffsregelung wird daher nicht angewendet.

4. Geprüfte Alternativen

Im Plangebiet ist nach derzeit geltendem Planungsrecht eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss entsprechend Landesbauordnung 1964 zulässig. Eine Alternative wäre eine Variante mit geneigten Dächern. Da aus ökologischen und stadtgestalterischen Gründen ein Entwurf mit begrünten Flachdächern umgesetzt werden soll, wird eine solche Alternative nicht weiterverfolgt. Aufgrund der bewegten Topographie schauen die Bewohner des August-Kayser-Stift auf die Dächer der geplanten Service-Wohnungen, die daher auch als „fünfte Fassade“ bezeichnet werden können. Mit einer Begrünung der Dächer soll ein harmonisches Einfügen der neuen Gebäude in die Grünbereiche um das August-Kayser-Stift erreicht werden.

Alternative Standorte werden in diesem Fall nicht geprüft, da ein direkter räumlicher Zusammenhang mit dem August-Kayser-Stift erforderlich ist, um die gewünschte Verknüpfung mit Serviceleistungen aus diesem Haus zu erreichen und für das Plangebiet bereits heute Baurecht besteht. Ziel der städtebaulichen Planung ist die Verkehrsvermeidung. Vor diesem Hintergrund ist der gewählte Standort sinnvoll, da das Pflegepersonal kurze Wege hat, die zu Fuß zurückgelegt werden können. Im Vergleich zu einer Versorgung durch mobile Pflegedienste in einem normalen Wohngebiet entsteht weniger Verkehr, weil entsprechendes Personal im August-Kayser-Stift ohnehin schon vor Ort ist und zudem die Pflegeempfänger gebündelt an einem Ort wohnen.

G. Auswirkungen und Folgen der Planung

1. Kosten

Das Grundstück ist bereits über die Dennachstraße, August-Kayser-Straße und Kantstraße erschlossen, so dass keine weiteren Aufwendungen für Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden. Durch die Planung entstehen keine weiteren direkten Kostenverpflichtungen für die Stadt Pforzheim.

2. Flächenbilanz

Der gesamte Geltungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und hat eine Größe von ca. 4.100 qm.

3. Lärmbelastungen

Da nach geltendem Recht bereits 30 Wohneinheiten mit genauso großer Grundfläche zulässig sind, wird durch das neue Planungsrecht kein zusätzlicher Verkehr induziert. Service-Wohnungen sind wie normale Wohnungen zu betrachten. Der Stellplatzschlüssel ist mit einem Stellplatz je Wohneinheit identisch.

Ziel der städtebaulichen Planung ist die Verkehrsvermeidung. Vor diesem Hintergrund ist der gewählte Standort der Service-Wohnungen im direkten räumlichen Zusammenhang mit dem August-Kayser-Stift sinnvoll, da das Pflegepersonal kurze Wege hat, die zu Fuß zurückgelegt werden können. Im Vergleich zu einer Versorgung durch mobile Pflegedienste in einem normalen Wohngebiet entsteht weniger Verkehr, weil entsprechendes Personal im August-Kayser-Stift ohnehin schon vor Ort ist und zudem die Pflegeempfänger gebündelt an einem Ort wohnen.

Was den übrigen Verkehr betrifft, verursacht diese Wohnform wahrscheinlich sogar weniger Fahrten, da viele Bewohner nicht mehr berufstätig sein werden und der tägliche Weg zur Arbeit entfällt. Die Zunahme des Verkehrs durch 30 Wohneinheiten führt zu keiner spürbaren Verschlechterung der Lärmsituation.

4. Umweltauswirkungen

Das Plangebiet besteht derzeit überwiegend aus einer Wiese. Auf der Fläche befindet sich zudem im südöstlichen Bereich ein Gebüsch (Brombeere, Hartriegel, Weide etc.).

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Gebüsch Vogelarten aufhalten, die unter den Artenschutz fallen. Eine nachhaltige Schädigung von Populationen geschützter Arten ist allerdings nicht zu erwarten, da die im Gebiet vorkommenden Vogelarten in den großen Gärten der Umgebung mit ihrem Gehölzbestand ausreichend Ausweichmöglichkeiten finden können. Anhaltspunkte über weitere geschützte Arten im Plangebiet sind nicht bekannt. Nach Aussagen der unteren Naturschutzbehörde sind keine artenschutzrechtlichen Probleme zu erwarten.

Wesentliche Veränderungen im Hinblick auf Lärm- und Schadstoffimmissionen sind aufgrund der Planung der drei Wohngebäude nicht zu erwarten. Es ist zu berücksichtigen, dass nach geltendem Planungsrecht bereits eine Wohnbebauung mit der gleichen Grundflächenzahl möglich ist. Eingriffe in Natur und Landschaft sind schon jetzt zulässig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Zone III A und teilweise in der Zone III B des Wasserschutzgebietes "Unteres Enztal". Hieraus können sich Nutzungsbeschränkungen ergeben.

H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf sollen die geplanten Service-Wohnungen ermöglicht werden. Dazu soll die bisher geltende Vollgeschossregelung aus der Landesbauordnung von 1964, wonach das oberste Staffelgeschoss in jedem Fall ein Vollgeschoss ist, an die aktuell geltende Landesbauordnung angepasst werden. Diese besagt, dass das oberste Geschoss eines Gebäudes kein Vollgeschoss ist, wenn seine Fläche weniger als drei Viertel der Fläche des darunterliegenden Geschosses umfasst. Für die Service-Wohnungen ist ein solches zurückversetztes Staffelgeschoss geplant.

1.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, um ggf. erforderliche ergänzende Nutzungen zu ermöglichen. Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen komplett ausgeschlossen werden, um Konflikte mit der beabsichtigten Nutzung und der Umgebung zu vermeiden.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,33, einer Geschossflächenzahl von 0,6 und maximal zwei Vollgeschossen bleiben bestehen, um eine der Umgebung entsprechende lockere, durchgrünte Bebauung zu gewährleisten.

Um eine höhere Bebauung durch geschicktes Ausnutzen des Vollgeschossbegriffs zu verhindern, wird die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Da es sich um ein topographisch bewegtes Plangebiet handelt und der Bezug zu den Bestandsgebäuden für die Höhenbeschränkung relevant ist, wird die maximale Höhe baulicher Anlagen über Normalnull festgesetzt. So kann erreicht werden, dass die Gebäudehöhen im Verhältnis zum Bestand unabhängig von einer möglichen Geländemodellierung sind. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird der Hangneigung folgend in drei Teilbereichen gestaffelt festgesetzt. Dadurch ergeben sich im gesamten Plangebiet der Umgebungsbebauung entsprechende Gebäudehöhen von knapp 9 m. Lediglich an einzelnen Punkten im nördlichen Bereich ergeben sich aufgrund des abschüssigen Geländes theoretisch maximal zulässige Gebäudehöhen von 10,50 m, 11 m und 11,50 m in den drei Bereichen des

Baufensters. Da der vorliegende Entwurf hinter der nördlichen (am tiefsten gelegenen) Baugrenze zurückbleibt, wird die Höhe von 11,50 m nicht erreicht.

1.3. *Bauweise*

Um eine der Umgebung entsprechende lockere, durchgrünte Bebauung zu gewährleisten, wird wie im bisherigen Bebauungsplan offene Bauweise festgesetzt.

1.4. *Überbaubare Grundstücksflächen*

Mit einem Abstand von 4 m zur Straße wird die Festsetzung des bestehenden Bebauungsplans aufgenommen und ein straßenbegleitender unbebauter Streifen analog zu den in der lockeren Umgebungsbebauung üblichen Vorgartenzonen gewährleistet.

1.5. *Nebenanlagen*

Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Diese Festsetzung soll eine dem Planungskonzept entsprechende Gebäudestruktur gewährleisten. Auch im Hinblick auf die örtliche Situation der vorhandenen Straßenräume und der angrenzenden Wohnnutzung sollen Gebäude direkt an der Straße ausgeschlossen werden.

1.6. *Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhaltung*

Es wird eine extensive Dachbegrünung der Flachdächer festgesetzt, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren und eine weitere Zunahme der versiegelten Fläche und der abzuleitenden Regenwassermenge zu vermeiden. Zugleich wird der Verlust an Lebensraum minimiert und eine positive Wirkung auf das Klima im Umfeld erzielt. Für die Substratschicht wird eine Dicke von mindestens 8 cm festgesetzt, um die gewünschte Rückhaltung des Regenwassers und eine gute Qualität der Begrünung zu gewährleisten.

Eine Dachbegrünung wird auch aus stadtgestalterischen Gründen festgesetzt. Aufgrund der sehr bewegten Topographie blicken die Bewohner der höher gelegenen Gebäude (u. a. des August-Kayser-Stifts) von oben auf die Dächer der geplanten Gebäude. Daher sind die Dächer als „fünfte Fassade“ wichtig für das Stadtbild.

Die Begrünung der Flächen über Tiefgaragen mit Gehölzen und die Festsetzung von Bäumen auf oberirdischen Kfz-Stellplätzen und auf den Baugrundstücken sollen den Eingriff in Natur und Landschaft minimieren und eine Nutzung der nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünfläche ermöglichen. Genauso wie bei der Dachbegrünung wird eine weitere Zunahme der versiegelten Fläche und der abzuleitenden Regenwassermenge vermieden. Zugleich wird der Verlust an Lebensraum minimiert und eine positive Wirkung auf das Klima im Umfeld erzielt. Die Bäume wirken zudem als Schattenspender und Staubfilter positiv auf das Kleinklima. Nicht zuletzt geht es um die gestalterische Einbindung des Baugebietes in seine von Gärten geprägte Umgebung.

Um die Nachhaltigkeit der getroffenen Maßnahmen zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass alle zu pflanzenden Bäume dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen sind.

1.7. *Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*

Stellplätze und Zugänge sind als wasserdurchlässige Flächen herzustellen. Mit dieser Festsetzung soll der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert werden und eine Zunahme der versiegelten Fläche und der abzuleitenden Regenwassermenge vermieden werden.

2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

2.1. *Äußere Gestaltung baulicher Anlagen*

Um eine aus architektonischer Sicht qualitativ hochwertige Gestaltung der Gebäude entsprechend des zugrundeliegenden Entwurfes zu gewährleisten, werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften nach LBO als zulässige Dachform Flachdächer festgesetzt. Dadurch soll auch eine Begrünung ermöglicht werden, die aufgrund der Topographie für das Stadtbild von Bedeutung ist (siehe Punkt 1.6).

Da sich in direkter Nachbarschaft bereits zahlreiche Gebäude mit Flachdach befinden (Spitalwiesenweg 18, 22, 24, August-Kayser-Str. 22 und der Anbau des August-Kayser-Stifts), fügen sich die neuen Gebäude auch in die Umgebungsbebauung ein.

2.2. *Technische Dachaufbauten*

Technische Dachaufbauten wie z. B. Kühlanlagen, Entlüftungen, Antennen etc., die in der Höhe über die Attika hinausgehen, sind in das architektonische Gesamtkonzept zu integrieren und in ihrer Gestaltung auf die angrenzenden Bauteile abzustimmen. Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass eine Beeinträchtigung des Stadtbildes der Gesamtbebauung durch eine „unruhige“ Gebäudeflucht und Dachaufsicht vermieden wird.

2.3. *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 zum historischen Teil des August-Kayser-Stifts mit dem kleinen Park ist eine angemessene Gestaltung besonders wichtig.

2.4. *Einfriedungen*

Die Festsetzungen bezüglich der Einfriedungen sollen einen gestalterisch qualitätvollen Übergang von der Wohnbebauung zur öffentlichen Fläche schaffen.