

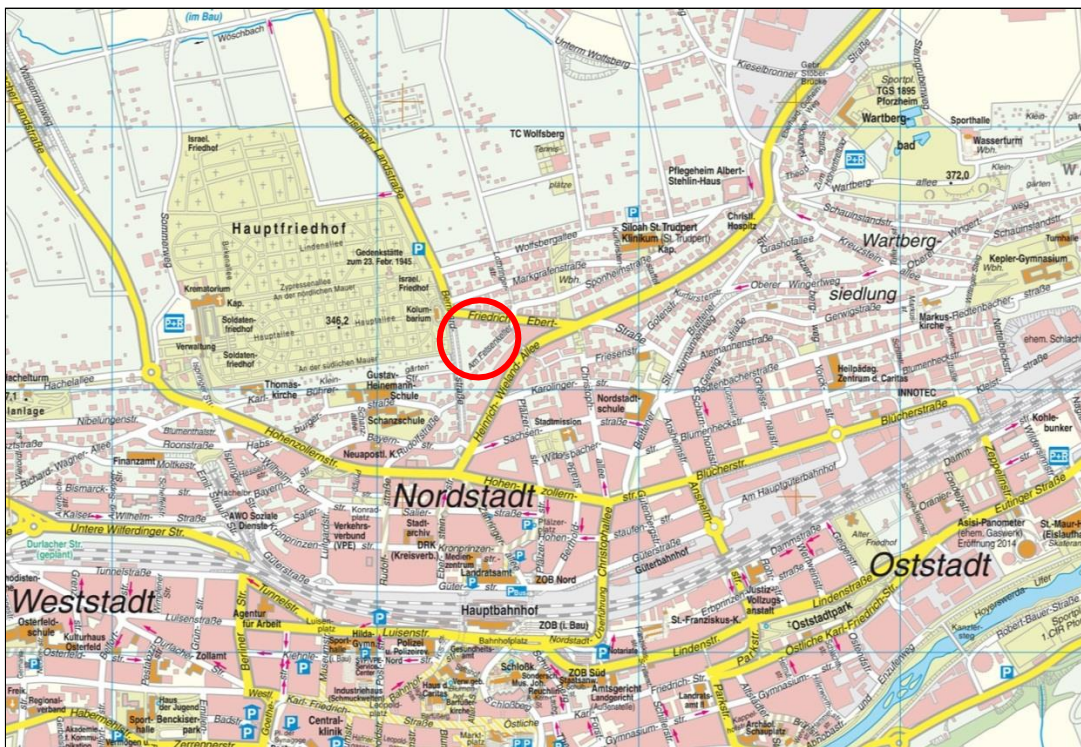
STADT
PFORZHEIM

Amt für Stadtplanung,
Liegenschaften und
Vermessung

Bebauungsplan

„Am Felsenkeller / Friedrich-Ebert-Straße“

- Begründung -



**Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB**

Inhalt:

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	- 3 -
A. Geltungsbereich	- 3 -
B. Anlass + Ziele der Planaufstellung	- 3 -
C. Verfahrensablauf	- 3 -
D. Übergeordnete Planungen	- 4 -
1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	- 4 -
2. Aspekte der Raumordnung und sonstiger Fachplanungen	- 4 -
E. Gebietsbeschreibung	- 4 -
1. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets	- 4 -
2. Vorhandene Nutzungen + Bebauung	- 4 -
3. Bestehende Planungen	- 4 -
4. Rechtliche Bindungen	- 5 -
5. Prüfung der Kampfmittelfreiheit	- 5 -
F. Planungskonzept	- 5 -
1. Nutzungskonzept	- 5 -
2. Erschließung	- 5 -
3. Geprüfte Alternativen (wenn kein Umweltbericht)	- 5 -
G. Auswirkungen + Folgen der Planung	- 5 -
1. Kosten	- 5 -
2. Flächenbilanz	- 6 -
3. Umweltauswirkungen	- 6 -
H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	- 6 -
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	- 6 -
1.1. Art der baulichen Nutzung	- 6 -
1.2. Maß der baulichen Nutzung	- 6 -
1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	- 7 -
1.4. Flächen für Nebenanlagen und Garagen	- 7 -
1.5. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden	- 7 -
1.6. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind	- 7 -
1.7. Verkehrsflächen	- 8 -
1.8. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	- 8 -
1.9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	- 9 -
2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO	- 9 -
2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	- 9 -
2.2. Einfriedungen	- 9 -
2.3. Abweichende Abstandsflächen	- 9 -
2.4. Zahl der nachzuweisenden Stellplätze	- 9 -

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Ein Umweltbericht und die Zusammenfassende Erklärung sind daher nicht erforderlich.

A. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 3507 und befindet sich in der Nordstadt südöstlich des Hauptfriedhofes zwischen Bernhardstraße, Friedrich-Ebert-Straße und der Straße Am Felsenkeller. Er umfasst ca. 6.300 m².

B. Anlass + Ziele der Planaufstellung

Ein privater Vorhabenträger möchte auf dem Grundstück Wohnbebauung entwickeln. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Bauflächen soll eine verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern entstehen. Aufgrund der Größe des Vorhabens und der Hanglage wurde die geplante Bebauung als stadtbildprägend eingestuft und deshalb im Gestaltungsbeirat beraten (08.02.2013, 12.04.2013 und 12.07.2013). Die aus der Beratung hervor gegangene Planungsvariante ist stimmig und passt sich von ihrer Grundfläche den umgebenden Gebäuden an, sodass der Villencharakter der Umgebung aufgenommen wird. Dies wurde auch vom Gestaltungsbeirat positiv hervorgehoben.

Die Bebauung des Grundstückes in dieser Form ist jedoch nicht mit den rechtsgültigen Festsetzungen der Bebauungspläne vereinbar, da hier durch mehrere Bebauungspläne differenzierte und enge Vorgaben für das Grundstück getroffen werden. Durch eine Bebauungsplanänderung soll zum einen dem privaten Investor die Möglichkeit eröffnet werden den mit dem Gestaltungsbeirat erarbeiteten Bebauungsvorschlag auch umzusetzen, aber es soll die auch im Rahmen der momentan rechtsgültigen Bebauungspläne schon zulässige verdichtete Bebauung etwas entzerrt und auf mehrere verträglich große Baukörper verteilt werden, die sich mit ihrer Grundfläche in die weitere Umgebung einfügen.

C. Verfahrensablauf

Gem. § 13 a BauGB können Bebauungspläne, die der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Voraussetzungen sind, dass eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und keine Zulässigkeit für UVP-pflichtige Vorhaben begründet wird sowie keine Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten zu erwarten sind.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind für den vorliegenden Bebauungsplan erfüllt. Das Plangebiet umfasst ca. 6.300 m²; die zulässige Grundfläche ist noch geringer. Bei der Umnutzung und Umstrukturierung eines bestehenden Wohnbaugrundstückes handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Es entsteht keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten. Aus diesen Gründen kann hier das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

Im beschleunigten Verfahren sind die Umweltprüfung und somit auch der Umweltbericht nach § 2 (4) bzw. § 2a Nr. 2 BauGB 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 Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB kann abgesehen werden.

D. Übergeordnete Planungen

1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der Bereich des Flst. Nr. 3507 ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim (rechtswirksam seit Mai 2005) als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Aspekte der Raumordnung und sonstiger Fachplanungen

Im gültigen Regionalplan der Region Nordschwarzwald ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Bestand ausgewiesen.

E. Gebietsbeschreibung

1. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Stadt Pforzheim zwischen Friedrich-Ebert-Straße im Norden und der Straße Am Felsenkeller im Süden. Es hat in Nord-Süd-Richtung eine Ausdehnung von rd. 100 m, in Ost-West-Richtung von ca. 60 m.

Es handelt sich hierbei um eine Südhanglage: während die nordwestliche Grundstücksgrenze auf einer Höhe von rd. 335 m ü. NN liegt, ist an der südlichen Grundstücksgrenze nur noch eine Höhe von rd. 325 m ü. NN festzustellen.

Die Umgebung ist geprägt durch eine 2-geschossige Wohnbebauung auch in Form von Mehrfamilienhäusern. Nordwestlich des Plangebiets befindet sich ein Steinmetzbetrieb. Am westlichen Rand des Plangebiets verläuft die Bernhardstraße in Form eines dicht eingegrüntem Hohlweges. Jenseits der Bernhardstraße befindet sich der Hauptfriedhof.

2. Vorhandene Nutzungen + Bebauung

Auf dem Grundstück befindet sich keine Bebauung mehr. Es wurde in der Vergangenheit als Wohngrundstück genutzt. Es befanden sich zwei Wohngebäude auf dem Grundstück, die mittlerweile abgebrochen wurden.

3. Bestehende Planungen

Das Plangebiet liegt im Bereich von drei rechtsgültigen Bebauungsplänen. Der südliche Teil liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Karl-Bührer-Str. und Am Felsenkeller“ Nr. 475 von 1972, der hier ein Reines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,7 bei zwei Vollgeschossen festsetzt. Der nördliche Teil liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 354 „Bernhardstraße und Umgebung“ von 1956 und dem dazugehörigen Ergänzungsbebauungsplan Nr. 515 „Nordstadt-Ost; Blumenheck; Wolfsberg und Wartberg“ von 1977. Dieser setzt hier ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,33 und einer Geschossflächenzahl von 0,66 bei zwei Vollgeschossen fest. Beide Pläne setzen zudem Baugrenzen fest, die im Westen einen Abstand von ca. 30 m zum Hohlweg einhalten.

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans „Am Felsenkeller / Friedrich-Ebert-Straße“ werden die früheren Bebauungspläne im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans ersetzt.

4. Rechtliche Bindungen

Es bestehen keine rechtlichen Bindungen in Form von Baugenehmigungen.

5. Prüfung der Kampfmittelfreiheit

Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Nach unserem Kenntnisstand sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

F. Planungskonzept

1. Nutzungskonzept

Auf dem Grundstück sind sieben Mehrfamilienhäuser als Punkthäuser geplant, die sich in aufgelockerter und räumlicher Zuordnung zu den angrenzenden Straßen auf dem 6.300 m² großen Grundstück verteilen. Die Straßenfluchten wurden über die Stellung der Häuser auf dem Grundstück aufgenommen. Der zur Bernhardstraße hin vorhandene großzügige Grünstreifen am Hohlweg mit parkähnlichem Charakter soll erhalten werden. Auch unter dem Gesichtspunkt des Denkmalschutzes dieses Hohlweges ist die Böschung zur Bernhardstraße inkl. des Baumbestandes soweit zu erhalten, dass der Charakter des Hohlwegs erhalten bleibt und ein Sichtschutz gegenüber den neuen Gebäuden gewährleistet ist.

2. Erschließung

Eine Erschließung über die Bernhardstraße ist nicht möglich, sondern nur über die Friedrich-Ebert-Straße und die Straße „Am Felsenkeller“. Diese ist allerdings noch nicht ortsstraßenmäßig ausgebaut. Der Ausbau soll in naher Zukunft erfolgen. In diesem Zuge werden auch zusätzliche öffentliche Stellplätze im Straßenraum hergestellt und die Einmündung in die Friedrich-Ebert-Straße angepasst, um ein besseres Ein- und Ausfahren zu ermöglichen.

Im Rahmen der Vorhabensplanung ist die Zufahrt zur Tiefgarage des Grundstücks über die Straße Am Felsenkeller vorgesehen. Von der Friedrich-Ebert-Straße aus soll es eine Feuerwehrezufahrt auf das Grundstück geben.

Aufgrund der hydraulischen Randbedingungen der öffentlichen Kanalisation muss die Abflussspitze begrenzt werden. Der für den Regenabfluss relevante Befestigungsgrad des Grundstücks darf den Faktor 0,3 nicht überschreiten.

3. Geprüfte Alternativen (wenn kein Umweltbericht)

Im Rahmen der Beratungen im Gestaltungsbeirat wurden unterschiedliche Planungsvarianten zur Bebauung des Grundstückes vorgelegt und geprüft. Auf Grundlage der Alternative, die sich am besten in die umgebende Bebauung einfügt, wird dieser Bebauungsplan erstellt.

G. Auswirkungen + Folgen der Planung

1. Kosten

Es entstehen Folgekosten im Rahmen des ortsstraßenmäßigen Ausbaus der Straße „Am Felsenkeller“.

2. Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche in m²	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet	6.412	93,4
Verkehrsfläche	450	6,6
Summe	6.862	100,00

3. Umweltauswirkungen

Das Plangebiet präsentiert sich derzeit überwiegend als Rodungsfläche, die nach Süden abfällt. Zuvor war es mit zwei Wohnhäusern bebaut und hatte einen reichen Gehölzbestand. Einzelne Gehölze wurden bei der Rodung erhalten. Westlich an den Geltungsbereich schließt ein Steilhang zu einem tiefergelegenen Hohlweg an (Bernhardstraße). Der dichte Gehölzsaum auf dieser Böschung mit teilweise alten Bäumen prägt den Rand des westlichen Geltungsbereiches. Auch am nördlichen Rand, an der Grenze zum Flurstück Nr. 3506, wird der bestehende Gehölzsaum erhalten. Östlich und südlich schließt Wohnbebauung mit Gärten an. Westlich der Bernhardstraße liegt der Hauptfriedhof, eine bedeutende und große Grünanlage.

Durch die erneute – und dichtere – Bebauung der Flächen mit Wohngebäuden sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

Vor der Rodung wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt¹. Im Ergebnis stellt der Gutachter fest, dass keine Zugriffsverbote ausgelöst werden. Die Rodung wurde in den Wintermonaten durchgeführt.

H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. *Art der baulichen Nutzung*

Als Art der baulichen Nutzung, wird in Anlehnung an die umgebende Bebauung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

1.2. *Maß der baulichen Nutzung*

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird abschließend festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse sowie durch die zulässigen Erdgeschosshöhen (EGH), Wandhöhen (WH) und Gebäudehöhen (GH) in m ü. NN.

Um eine zu große Ausnutzung des großen Grundstückes zu verhindern, müssen bei der Ermittlung der Geschossfläche auch die Geschossflächen von Aufenthaltsräumen und ihren zugehörigen Treppenhäusern mitgerechnet werden, die keine Vollgeschosse sind.

Die Erdgeschosshöhe (EGH) ist die Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses (1. Vollgeschoss).

¹ Prüfung auf die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 BNatSchG für die besonders und streng geschützten Tierarten im Rahmen des Vorhabens zur Errichtung von Wohngebäuden der TICO GmbH (AG.L.N, Dr. Ulrich Tränkle, Dez. 2013)

Die Wandhöhen sind definiert an der Oberkante der Attika und die Gebäudehöhe wird am höchsten Punkt des Daches gemessen. Dies kann entweder die Oberkante der Attika sein oder die Oberkante der Dachhaut inklusive der Wärmedämmung und des Dachaufbaus, wenn keine Attika vorhanden ist.

Um die Gebäudekubaturen den Kubaturen der umgebenden Gebäude mit Satteldächern anzugleichen, müssen die obersten Geschosse an mindestens drei Gebäudeseiten zurück springen. So ist gewährleistet, dass die Außenwände der Gebäude mit Flachdach nicht übermäßig höher werden, als die Außenwände der Gebäude mit Satteldach. Das oberste Geschoss tritt auf diese Weise gegenüber der aufragenden Fassadenwand gestalterisch zurück.

1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelängen und -tiefen werden begrenzt, damit der villenartige Charakter der Umgebung im Geltungsbereich fortgesetzt wird.

Das Baufenster wird nach Westen hin erweitert, hält aber immer noch einen großzügigen Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze ein, um das dortige Naturdenkmal Hohlweg nicht zu beeinträchtigen.

Die Vergrößerung des Baufensters nach Westen zur Bernhardstraße dient dazu, die auch im Rahmen der momentan rechtsgültigen Bebauungspläne schon zulässige verdichtete Bebauung etwas zu entzerren.

Da bei den umgebenden Grundstücken der überwiegende Teil der Grundstücke auch überbaubare Fläche ist, kann das zulässige Bauvolumen, welches im Verhältnis zur Grundstücksgröße ermittelt wird, hier gleichmäßig verteilt werden. Im Plangebiet stellt sich die Situation jedoch so dar, dass es eine im Verhältnis zur Grundstücksgröße relativ kleine überbaubare Fläche gibt, sodass sich das nach der Grundstücksgröße ermittelte Bauvolumen nicht auf dem gesamten Grundstück verteilen kann, sondern sehr verdichtet in dem vormals kleineren Baufenster dargestellt werden müsste.

1.4. Flächen für Nebenanlagen und Garagen

Um ein ausreichendes Maß an Stellplätzen über die baurechtlich notwendigen Stellplätze hinaus herstellen zu können, darf die zulässige Grundfläche mit Flächen für Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten um 75 % überschritten werden.

Dies dient dazu möglichst viele Stellplätze auf dem Grundstück herstellen zu können und somit den Parkdruck in den öffentlichen Flächen zu entschärfen.

Weiter darf die Geschossfläche um die Fläche der baurechtlich notwendigen Stellplätze, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

1.5. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude wird hier im Gegensatz zu den umliegenden Wohngebieten begrenzt, im WA1 und WA2 auf 7 Wohnungen und im WA3 auf 10 Wohnungen.

1.6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Im Westen des Plangebietes wird eine Fläche ausgewiesen, die von Bebauung freizuhalten ist. Zulässig sind nur notwendige Einbauten zur naturnahen Anlage von Parkanlagen und Spielplätzen. Damit wird sichergestellt, dass sich in diesem Bereich keine Nutzungen entwickeln, die sich negativ auf das angrenzende Naturdenkmal Hohlweg auswir-

ken. Es sollte dringend auf eine naturnahe Gestaltung der Flächen geachtet werden und eine Versiegelung eventueller Spielflächen durch Fallschuttmatten vermieden werden.

1.7. Verkehrsflächen

Aufgrund der Größe des Vorhabens und des damit erwarteten Parkdrucks auf den öffentlichen Raum sollen zu den bereits geplanten Stellplätzen in der Straße „Am Felsenkeller“ weitere öffentliche Stellplätze eingeplant werden. Hierzu werden Teile des Straßengrundstückes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Einmal eine Fläche direkt an das Allgemeine Wohngebiet angrenzend, welche als Fläche für öffentliche Stellplätze festgesetzt wird. Und eine zweite Fläche im Geltungsbereich 2 entlang der Straße Am Felsenkeller zur Einmündung in die Friedrich-Ebert-Straße hin, welche als Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt wird. Auch hier um öffentliche Stellplätze herzustellen und den Straßenquerschnitt an der Einmündung in die Friedrich-Ebert-Straße so anzupassen, dass ein besseres Ein- und Ausfahren ermöglicht wird.

1.8. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzung zur Begrünung der Grundstücksflächen soll eine gestalterische Einbindung in die Umgebung sicherstellen sowie eine Ausstattung mit Bäumen, die neben ihrer gestalterischen Wirkung auch wesentlich positive Auswirkungen auf das Stadtklima haben (Staubfilter, Schattenwirkung). Da in diesem Fall ein dichter Gehölzsaum am westlichen und nördlichen Rand des Geltungsbereiches besteht, ist die Fläche, die sinnvoll mit Bäumen bepflanzt werden kann, eingeschränkt. Hinzu kommen die erforderlichen Stützbauwerke, um das Gelände in seiner Topographie nutzbar zu machen. Daher wird hier von der in Pforzheim üblichen Festsetzung eines Baumes je angefangene 250 m² unbebauter Grundstücksfläche abgewichen.

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 Topographie können Bewohner höher gelegener Gebäude von oben auf die Dächer der geplanten Gebäude sehen. 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 Schattenspende und Staubfilter positiv auf das Kleinklima. Nicht zuletzt geht es um die gestalterische Einbindung des Baugebietes in seine von Hausgärten 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.

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

Kfz-Stellplätze, Zufahrten zu Kfz-Stellplätzen und Garagen sowie 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*

Es wird lediglich die Dachform festgelegt.

2.2. *Einfriedungen*

Zur städtebaulichen Gestaltung des Straßenraums werden Vorgaben zu den Einfriedungen der Haus- und Vorgärten gemacht. Es soll ein qualitätvoller Übergang von der Wohnbebauung zur öffentlichen Fläche geschaffen werden.

Dasselbe gilt für die Höhe der Einfriedungen zwischen Straßengrundstücksgrenze und vorderer Baugrenze, weil diese Abschnitte der Einfriedungen das Bild des Straßenraums für einen entlang des Straßenraums blickenden Betrachter deutlich beeinflussen.

2.3. *Abweichende Abstandsflächen*

Die nachbarschützende Regelung der erweiterten Grenzabstände, die in den vorherigen Bebauungsplänen enthalten sind, wird übernommen. Sie dient dazu, in den Villengebieten und ehemaligen Villengebieten in den Stadtrandbereichen der Nordstadt die vorhandene Durchlässigkeit in der offenen Bauweise zu erhalten.

2.4. *Zahl der nachzuweisenden Stellplätze*

Der festgesetzte Stellplatzschlüssel von 1,2 nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung berücksichtigt den vorgesehenen Mix aus verschiedenen Wohnungsgrößen. Die Stellplätze werden überwiegend in einer Tiefgarage auf dem Baugrundstück errichtet. Ein zusätzlicher Parkdruck auf den öffentlichen Raum wird dadurch minimiert.

Pforzheim, den 16.12.2015

62 SH/DA