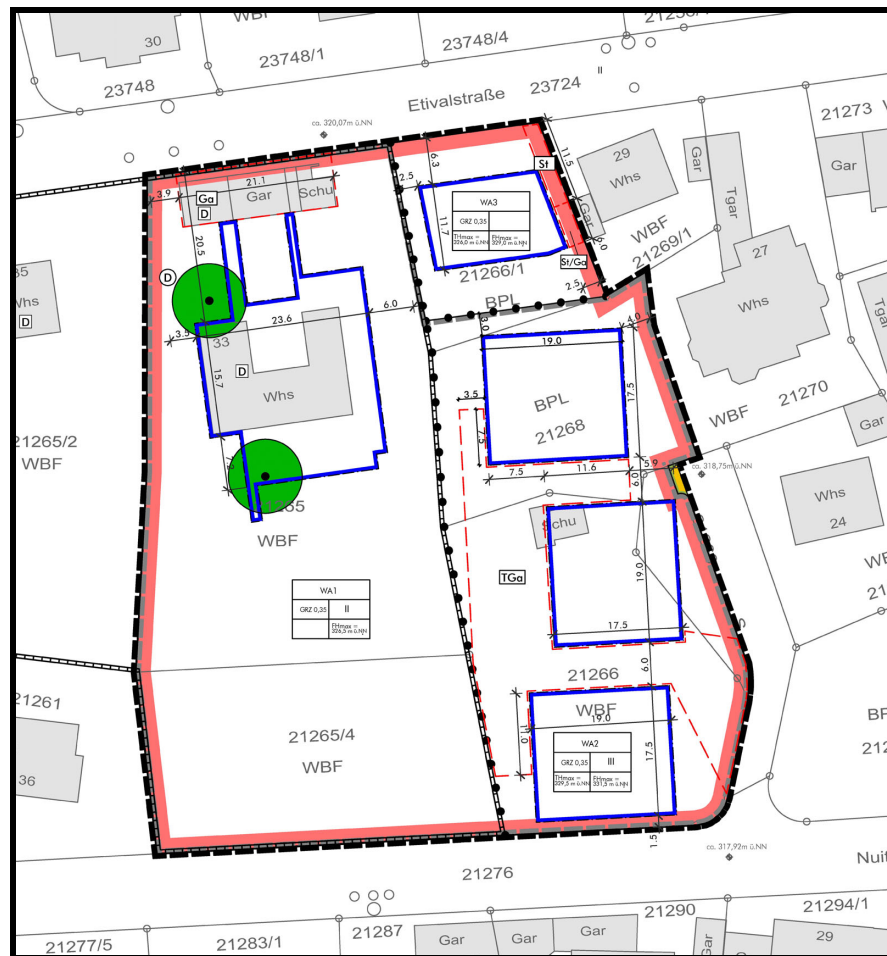


Stadt Pforzheim

# Bebauungsplan "Areal Villa Witzenmann"

– 2. Offenlage –

## Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen (Abwägungsvorschlag)



20. April 2016  
Pforzheim\_Villa Witzemann Synopse 2. Offenlage.wpd

## Inhaltsverzeichnis:

### Träger öffentlicher Belange:

|    |   |   |
|----|---|---|
| 1  | Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr ..... | 3 |
| 2  | terraneis bw .....  | 3 |
| 3  | Gemeinde Tiefenbronn .....  | 3 |
| 4  | Amt für Stadtplanung, Liegenschaften und Vermessung .....                           | 3 |
| 5  | Gemeinde Neuhausen .....  | 3 |
| 6  | Gemeinde Kieselbronn .....  | 3 |
| 7  | Landesamt für Denkmalpflege .....   | 3 |
| 8  | transnet bw .....   | 4 |
| 9  | Eigenbetrieb Pforzheimer Verkehrs- und Bäderbetriebe .....                          | 4 |
| 10 | Handwerkskammer Karlsruhe .....   | 4 |
| 11 | Polizeipräsidium Karlsruhe – Standort Pforzheim .....                               | 4 |

### Öffentlichkeit:

|   |  |    |
|---|--|----|
| 1 | Stellungnahme 1 der Öffentlichkeit ..... | 7  |
| 2 | Stellungnahme 2 der Öffentlichkeit ..... | 10 |

20. April 2016  
 Pforzheim\_Villa Witzemann Synopse 2. Offenlage.wpd

**Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 15.02.2016 - 18.03.2016 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 15.02.2016 - 18.03.2016 zur Aufstellung des Bebauungsplans "Areal Villa Witzemann" der Stadt Pforzheim**

| Nr. | TÖB   | Anregung  | Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag)                                   |
|-----|---|---|---|
| 1   | Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr<br>Schreiben vom 15.02.2016 | Die Maßnahme befindet sich in ca. 2,8 km Entfernung zum Materiallager Huchenfeld.<br>Nach den mir vorliegenden Unterlagen gehe ich davon aus, dass die baulichen Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.<br>Sollte die Höhe (30 m über Grund) überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - nochmals zur Prüfung zuzuleiten.<br>Bei o. a. Maßnahme bestehen seitens der Bundeswehr keine Bedenken.<br>Hinweis:<br>Es sind von den militärischen Liegenschaften ausgehende Lärmimmissionen am Tag und zur Nachtzeit im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu erwarten.<br>Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von der Bundeswehrliegenschaft/Standortübungsplatz/Flugplatz ausgehenden Emissionen wie Schießbetrieb etc. beziehen, nicht anerkannt werden. | Wird zur Kenntnis genommen.<br>Die Gebäudehöhe überschreitet 30 m über Grund nicht. |
| 2   | terraneis bw<br>Schreiben vom 15.02.2016  | In dem bezeichneten Gebiet (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terraneis bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden.<br>Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.  | Wird zur Kenntnis genommen.   |
| 3   | Gemeinde Tiefenbronn<br>Schreiben vom 15.02.2016  | Seitens der Gemeinde Tiefenbronn bestehen keine Anregungen und Bedenken bezüglich des o. g. Bebauungsplanes. Wir wünschen für das Verfahren einen guten Verlauf.  | Wird zur Kenntnis genommen.   |
| 4   | Amt für Stadtplanung, Liegenschaften und Vermessung<br>Schreiben vom 16.02.2016                           | Obiger Vorgang wurde geprüft. Aus abfallwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan.<br>Für eventuelle Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.  | Wird zur Kenntnis genommen.   |
| 5   | Gemeinde Neuhausen<br>Schreiben vom 17.02.2016  | Von Seiten der Gemeinde Neuhausen bestehen gegen das Bebauungsplanverfahren „Areal Villa Witzemann“ keine Bedenken oder Anregungen.   | Wird zur Kenntnis genommen.   |
| 6   | Gemeinde Kieselbronn<br>Schreiben vom 17.02.2016  | Wir danken für die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch als Nachbargemeinde an o. g. Bauleitplanverfahren durch Ihr Schreiben vom 12. Februar 2016.<br>Belange und Interessen der Gemeinde Kieselbronn sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen.<br>Wir wünschen Ihrem Bauleitplanverfahren einen zügigen Verlauf und einen erfolgreichen Abschluss!  | Wird zur Kenntnis genommen.   |
| 7   | Landesamt für Denkmalpflege<br>Schreiben vom 18.02.2016   | Zu den Belangen der Denkmalpflege nimmt das Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange (TÖB) wie folgt Stellung:<br>Bau und Kunstdenkmalpflege:<br>Wir begrüßen die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes, die auf die beiden neu ausgewiesenen Baufenster im nach § 2 DSchG geschützten Garten verzichten. Somit kann erreicht werden, dass die Villa auch für die kommenden Generationen in ihrem denkmalkonstituierenden und sinnstiftenden Umfeld, dem Garten, bewahrt wird und erlebbar bleibt.  | Wird zur Kenntnis genommen.   |

20. April 2016  
 Pforzheim\_Villa Witzemann Synopse 2. Offenlage.wpd

| Nr. | TÖB  | Anregung  | Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag)                   |
|-----|--|---|---|
| 8   | transnet bw<br>Schreiben vom<br>19.02.2016   | Wir haben Ihr Planungsgebiet mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen und festgestellt, dass keine Höchstspannungsleitung unseres Unternehmens hiervon betroffen ist.  | Wird zur Kenntnis genommen.   |
| 9   | Eigenbetrieb<br>Pforzheimer<br>Verkehrs- und<br>Bäderbetriebe<br>Schreiben vom<br>10.03.2016 | Wir haben keine Anmerkungen.  | Wird zur Kenntnis genommen.   |
| 10  | Handwerks-<br>kammer<br>Karlsruhe<br>Schreiben vom<br>16.03.2016                             | Die Handwerkskammer Karlsruhe hat zum oben genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Areal Villa Witzemann“ keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.   | Wird zur Kenntnis genommen.   |
| 11  | Polizeipräsidium<br>Karlsruhe –<br>Standort<br>Pforzheim<br>Schreiben vom<br>17.03.2016      | <p>1. Sicherheit durch Stadtgestaltung</p> <p>„Das Bedürfnis nach öffentlicher Sicherheit zählt zu den Grundbedürfnissen und hat für das Wohlbefinden eine große Bedeutung. Das tägliche Erlebnis von Verwahrlosung, Vandalismus und Zerstörung kann Angst erzeugen. Daher kommt dem Erscheinungsbild im öffentlichen Raum der Städte und Gemeinden und in den Siedlungen von Wohnungsgesellschaften ein hoher Stellenwert zu.“<br/>                     (Herbert Schubert, „Sicherheit durch Stadtgestaltung“, 2005)</p> <p>Prävention im baulichen Zusammenhang bedeutet, dass eine Strukturierung und Gestaltung des sozialen Raumes Risiken und Fehlentwicklungen möglichst ausschalten bzw. minimieren sollte. Durch das positive Beeinflussen des menschlichen Verhaltens sollen kritische Verhaltensweisen oder Ereignisse verhindert, Tatgelegenheiten reduziert und das subjektive Sicherheitsgefühl der Menschen gestärkt werden.</p> | Wird zur Kenntnis genommen.   |
|     |  | <p>2. Lage</p> <p>Auf dem Gelände der Villa Witzemann aus dem Jahr 1957 soll eine Nachverdichtung mit Wohnbebauung erfolgen. Des Weiteren ist geplant die Villa sachgerecht gemäß Denkmalschutz zu sanieren. Die geplante Bebauung liegt außerhalb des denkmalgeschützten Bereichs und soll aus drei dreigeschossigen Stadtvillen mit gemeinsamer Tiefgarage bestehen.</p>  | Wird zur Kenntnis genommen.   |
|     |  | <p>3. Stellungnahme</p> <p>Aus kriminalpräventiver Sicht werden keine konkreten Probleme bzgl. der geplanten Wohnbebauung zum Zweck der Nachverdichtung und Schaffung von neuem Wohnraum gesehen. Nachfolgende Punkte bitten wir bei den weiteren Planungen zu beachten. Daher bitten wir um Weiterleitung dieser Stellungnahme an den verantwortlichen Bauträger zur Kenntnisnahme .</p>   | Wird zur Kenntnis genommen und wurde dem Vorhabenträger mitgeteilt. |
|     |  | <p>4. Sicher Wohnen</p> <p>Ein sicheres Wohnen wird u. a. durch die städtebauliche Form, die architektonische Gestaltung und die technische Ausstattung beeinflusst. Die soziale Kontrolle innerhalb des Wohngebiets spielt hier eine große Rolle. Aufgrund der natürlichen "Überwachung" durch die Bewohner können potentielle Täter abgeschreckt werden, da das Entdeckungsrisiko für sie zu groß scheint.</p>  | Wird zur Kenntnis genommen.   |
|     |  | <p>4.1. Infrastrukturelle Anbindung</p> <p>Die Anbindung an die Infrastruktur der Stadt ist wichtig, um eine Isolierung des Wohngebietes zu vermeiden. Die Haltestellen des ÖPNV sollten mit transparenten Warte- und Unterstellmöglichkeiten ausgestattet und die Wege dorthin nachts gut ausgeleuchtet sein.</p>  | Wird zur Kenntnis genommen.   |

20. April 2016  
 Pforzheim\_Villa Witzemann Synopse 2. Offenlage.wpd

| Nr. | TÖB | Anregung  | Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag)   |
|-----|-----|---|---|
|     |     | <p><b>4.2. Räumliche Anordnung</b></p> <p>Die Größe der Gebäude sollte überschaubar sein. Aus einem drei- oder viergeschossigen Gebäude sind noch Details auf der Straße zu erkennen. Durch die übersichtliche Zahl an Haushalten kennen sich die Bewohner in der Regel untereinander und übernehmen eher Verantwortung als in großen Wohnkomplexen.</p> <p>Bei einer Gruppierung von niedriggeschossigen Wohngebäuden wird die natürliche soziale Kontrolle gefördert. Eine Anordnung der Fenster hin zu den Straßen, Wegen und Freiflächen erhöht die Sozialkontrolle, denn diese geben einem Haus "Augen", um alle Ereignisse im öffentlichen Raum wahrnehmen zu können.</p> <p>Des Weiteren ist eine deutliche räumliche Zonierung für private, halbprivate/ halböffentlichen und öffentliche Bereichen sehr wichtig, um die Nutzungsberechtigungen und -beschränkungen klar zu definieren. Werden die Grenzen der verschiedenen Bereiche akzeptiert und toleriert, kommt es zu weniger Störungen und Konflikte können vermieden werden.</p>  | <p>Wird zur Kenntnis genommen und erfordert keine Anpassung der Planung. Kriminalpräventive Belange stehen der Planung nicht entgegen (vgl. Punkt 3 Satz 1 der Stellungnahme selbst: „Aus kriminalpräventiver Sicht werden keine konkreten Probleme bzgl. der geplanten Wohnbebauung zum Zweck der Nachverdichtung und Schaffung von neuem Wohnraum gesehen.“).</p>   |
|     |     | <p><b>4.3. Orientierung und Sichtbarkeit</b></p> <p>Die gute Orientierung und Sichtbarkeit der Erschließungswege und Hauseingänge sind zur Vermeidung von Unsicherheitsgefühlen der Bewohner sehr wichtig und fördern zudem die Möglichkeit der sozialen Kontrolle. Wege sollten übersichtlich angeordnet und genügend breit sein sowie oberirdisch geführt werden. Die Flächen zwischen den Gebäuden sollten freie Blickbeziehungen und Transparenz bieten. Die Abfallbehälter und Unterstellmöglichkeiten sollten nicht in unbelebten und unübersichtlichen Bereichen abseits der Wege oder der Gebäude angeordnet sein.</p> <p>In der aktuellen Planung liegt der geplante Erschließungs- und Verbindungsweg der Gebäude in Richtung des denkmalgeschützten Gartens und wäre nur von den neugeplanten Gebäuden und zum Teil von der Nuitsstraße aus einsehbar.</p> <p>Dies erschwert die Möglichkeit der sozialen Kontrolle des Weges, zumal im Moment der Garten sehr verwildert und stark zugewachsen ist. Besser wäre eine Wegeführung östlich der 3 Stadtvillen entlang der Stichstraße, da somit die Einsehbarkeit und die damit verbundene soziale Kontrolle durch die Nachbarbebauung erhöht werden würde. Die Hauseingänge sind ebenfalls so angeordnet, dass sie von der Öffentlichkeit nicht eingesehen werden können.</p> | <p>Wie vorgehend. Es handelt sich um einen internen Erschließungsweg auf privatem Grund zwischen den Neubauten der Vorhabensplanung und der Villa mit Anbindung an die Etivalstraße. Eine Orientierung / Ergänzung der Eingangsbereiche der drei Neubauten auf die Straßenseite hätte einen schwächeren Bezug zum Garten bzw. einen Verlust an Wohnfläche zur Folge. Durch die Anordnung der Baukörper ist der Weg - bei entsprechender Bepflanzung - im Allgemeinen aus mindestens einem Nachbargebäude einsehbar. Um die städtebaulich Ensemblewirkung zu stützen wird vor dem Hintergrund dieser grundsätzlichen Einsehbarkeit der Verbindungsweg beibehalten, zumal die Stichstraße selber kaum befahren und von Gehölzen flankiert ist. Von einer Anpassung der Vorhabensplanung ist daher abgesehen worden.</p> |
|     |     | <p><b>4.4. Beleuchtung</b></p> <p>Es wird daher empfohlen, die Beleuchtung der Wege und Gebäude so zu konzipieren, dass es keine dunklen Bereiche gibt und die Wege und Eingänge vollständig bei Dunkelheit ausgeleuchtet sind. Dies sollte vor allem in der aktuellen Planung beachtet werden, da die Erschließungs- und Verbindungswege sowie Hauseingänge kaum einsehbar sind und somit fast keiner sozialen Kontrolle unterliegen.</p> <p>Die Richtlinien für die Beleuchtung in Anlagen für Fußgängerverkehr gemäß DIN 5044, Teil 1 und DIN 5035 sind zu berücksichtigen.</p>  | <p>Wie vorgehend. Wurde dem Vorhabenträger für die Ausführungsplanung mitgeteilt.</p>   |
|     |     | <p><b>4.5. Freiflächen</b></p> <p>Die Gestaltung der Außenanlagen und Freiflächen spielt aus Sicht der Kriminalprävention eine große Rolle. Wenn diese von den Bewohnern "angenommen" werden, sorgt dies für eine Belebung der Bereiche und somit für eine soziale Kontrolle dieser. Daher sollte großer Wert auf die Außengestaltung gelegt werden und Mobiliar sowie Kinderspielmöglichkeiten als Treffpunkte und Gemeinschaftsflächen eingeplant werden. Die (informelle) soziale Kontrolle mindert wesentlich die Tatgelegenheiten in diesen Bereichen.</p> <p>Die Bepflanzung sollte dem Freibereich Struktur geben, jedoch keine unübersichtlichen Nischen schaffen. Hecken- und Strauchbepflanzung sollte klein gehalten werden, um die Übersichtlichkeit des Bereichs zu gewährleisten. Auf eine ausreichende Beleuchtung (siehe Punkt 4.4) ist zu achten.</p>  | <p>Wie vorgehend. Wurde dem Vorhabenträger für die Ausführungsplanung mitgeteilt.</p>   |

20. April 2016  
 Pforzheim\_Villa Witzemann Synopse 2. Offenlage.wpd

| Nr. | TÖB | Anregung   | Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag)   |
|-----|-----|--|---|
|     |     | <p><b>4.6. Tiefgaragen</b></p> <p>Tiefgaragen sollten ebenfalls ausreichend beleuchtet sein, so dass keine dunklen Ecken und Nischen entstehen. Die Zugänge sollten gut einsehbar und übersichtlich sein. Es wird empfohlen die Tiefgarage mit einem Zugangstor zu sichern, so dass nur Berechtigte Zufahrt und Zutritt haben.</p>   | <p>Wie vorgehend. Wurde dem Vorhabenträger für die Ausführungsplanung mitgeteilt.</p>   |
|     |     | <p><b>4.7. Zugangsbedingungen und technische Sicherung</b></p> <p>Die Zugänge zu den Gebäuden und den Freiflächen sollten gut einsehbar und die Nutzungsberechtigungen klar definiert sein. Es sollte nur kontrollierte Zugänge zu den Gebäuden geben. Dies gilt auch für die Nutzräume, Abfallbehälter und Unterstellmöglichkeiten, welche auch abschließbar sein sollten.</p> <p>Eine sehr wichtige Rolle spielt die technische Sicherung des Gebäudes. Denn besonders die Zahl der Wohnungseinbrüche beeinflusst das allgemeine Sicherheitsgefühl der Bürgerinnen und Bürger nachhaltig negativ. Ein Wohnungseinbruch hinterlässt nicht nur bei den Betroffenen seine Spuren, sondern kann das Sicherheitsgefühl des ganzen Wohngebietes beeinträchtigen. Mit Sicherungstechnik kann präventiv dem Wohnungseinbruch entgegen gewirkt werden. Wenn die Sicherungstechnik von Anfang an in der Planung berücksichtigt wird, ist dies billiger und effektiver als im Nachhinein nachzurüsten. Durch eine entsprechende Hinweisaufnahme im Satzungsbeschluss kann der Vorhabenträger darüber informiert werden.</p> <p>Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Karlsruhe, Standort Pforzheim, ist gerne bereit die Bauträger/Bauherren kostenlos und unverbindlich bzgl. eines individuellen Sicherheitskonzeptes zu beraten oder in Zusammenarbeit mit der Stadt Pforzheim eine Veranstaltung für Bauinteressenten durchzuführen.</p> | <p>Wie vorgehend. Wurde dem Vorhabenträger für die Ausführungsplanung mitgeteilt.</p> <p>Ergänzend wurde ein (allgemeinerer) Hinweis auf die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle dem Bebauungsplan beigelegt, da hier im speziellen konkrete Beratung erfolgen kann.</p> |

20. April 2016  
 Pforzheim\_Villa Witzemann Synopse 2. Offenlage.wpd

| Nr. | Öffentlichkeit  | Anregung   | Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag)  |
|-----|---|--|--|
| 1   | <p><b>Stellungnahme 1 der Öffentlichkeit</b><br/><br/>                     Schreiben vom 17.03.2016</p> | <p>I.<br/>                     Meine Mandanten wenden sich auch gegen den zwischenzeitlich geänderten Bebauungsplanentwurf "Areal Villa Witzemann", der nunmehr in neuer Fassung bis einschließlich 18.03.2016 öffentlich ausgelegt ist.<br/><br/>                     Meine Mandanten sind allesamt Eigentümer von Immobilien auf unmittelbaren Umgebungsgrundstücken des Plangebiets. Diese grenzen entweder unmittelbar an das Plangebiet an oder werden allenfalls durch die Nuitsstraße oder Etivalstraße vom Plangebiet getrennt.</p>  | <p>Wird zur Kenntnis genommen.<br/><br/>                     Die Mandanten wohnen in unterschiedlicher Entfernung zum Plangebiet. Grundstücksstandorte sind bei der Bewertung, ob ein Einwander in seinen Rechten verletzt sein kann, von Bedeutung.</p>   |
|     |   | <p>Der nunmehr vorliegende geänderte Planentwurf verzichtet unter Berücksichtigung der erhobenen Einwendungen und Bedenken auf eine Bebauung des Parkbereiches, insbesondere im Bereich des Flurstücks 2165/4. Das wird allerdings durch eine nochmalige erhebliche Anhebung und Konzentration der vorgesehenen baulichen Nutzung im Bereich der Flurstücke 21268 / 21269 und 21266 in unzumutbarer Weise kompensiert.<br/><br/>                     Die dort vorgesehenen Festsetzungen gestatten dem Vorhabenträger die Errichtung von Baukörpern, die in Art, Umfang und Anordnung in einem für meine Mandanten und den Gebietscharakter unzumutbarer Art und Weise über das hinausgehen, was nach dem bislang geltenden Bebauungsplan in Art, Umfang und Anordnung zulässig ist.</p>   | <p>Wird zur Kenntnis genommen. Im Entwurf 2 ist die zulässige Baumasse insgesamt gegenüber dem ersten Entwurf deutlich reduziert worden. Die Erhöhung der Ausnutzbarkeit östlich der Sachgesamtheit ist dem gegenüber vergleichsweise gering und für die östlichen Nachbarn zumutbar und mit dem Gebietscharakter städtebaulich verträglich. Dies gilt aufgrund der kleinflächigen Baufenster und der Tatsache, dass nur ein Baufenster südlich an der Nuitsstraße vorgesehen bleibt, insbesondere auch für die zulässige Geschossigkeit und Höhenentwicklung, zumal in der Umgebung teilweise auch dreigeschossige Bauten bestehen.<br/><br/>                     Wie zu IV. dargelegt, ist die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Bebaubarkeit über Gebühr und in städtebaulich nicht erforderlichem Umfang einengend. Der nun festgesetzte Umfang unter Abwägung der verschiedenen Belange ist angemessen und in der Anordnung städtebaulich geordnet. Dabei sind die solitären Baukörper der Vorhabensplanung mit geneigten Dächern geeignet als städtebaulich und architektonisch wertige Lösung für den Standort.<br/><br/>                     Die umliegende Bebauung besteht dabei teilweise auch aus dreigeschossigen Häusern (z.B. östlich direkt angrenzend), die Grundfläche ist ähnlich jener der Planung, womit ebenfalls der Gebietscharakter gewahrt bleibt.</p>   |
|     |   | <p>Dabei genügt die nunmehr neuerlich vorgestellte, geänderte Planungskonzeption nicht den Anforderungen, die sich aus dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch ergeben.<br/><br/>                     Es verbleibt dabei, dass die Plankonzeption erhebliche Lücken in der Bestandsaufnahme der öffentlichen und privaten Belange aufweist und dass dem Planentwurf in wesentlichen Teilen weiterhin unzutreffende tatsächliche und rechtliche Annahmen zugrundeliegen.<br/><br/>                     Letztendlich beruht der Planentwurf aber auch weiterhin insbesondere auch auf einer ungenügenden Abwägung der Beteiligten öffentlichen und privaten Belange.<br/><br/>                     Dazu ist im Einzelnen folgendes auszuführen:<br/><br/>                     II.<br/><br/>                     Die vorgestellte Planungskonzeption genügt weiterhin nicht den Anforderungen, die sich aus dem gesetzlichen Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB ergeben.<br/><br/>                     Es sind hier die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.<br/><br/>                     Die Planungskonzeption muss also die privaten und öffentlichen Belange - auch und insbesondere unter Berücksichtigung der Anregungen und Einwendungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und hier der Öffentlichkeitsbeteiligung anlässlich der ersten Offenlage - herausarbeiten und einer Abwägung - auch inhaltlich nachvollziehbar- zugrundelegen.<br/><br/>                     Es ist hier weiterhin nicht erkennbar, dass eine Bestandsaufnahme der bestehenden städtebaulichen Spannungslage nebst Darstellung und Aufnahme der durch die Planung hervorgerufenen Folgewirkungen erfolgt wäre.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen. Das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch, demnach die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind, wird beachtet. Die Abwägungsbilanz ist in synoptischer Form aufbereitet und werden angemessen, gerecht und inhaltlich nachvollziehbar berücksichtigt, was jedoch nicht bedeutet, dass den Anregungen der Stellungnahmen gefolgt werden muss.<br/><br/>                     Defizite bei der Bestandsaufnahme, unzutreffende oder unzureichende Annahmen, welche offensichtlich und auf das Ergebnis der Abwägung und damit die Planung Einfluss hätten, sind nicht ersichtlich. Die für die sachgerechte Abwägung erforderlichen Informationen liegen soweit ersichtlich vor.<br/><br/>                     Im bestehenden Bebauungsplan besteht auf dem Villengrundstück ein aus denkmalrechtlich geschützten Gründen nicht bebaubares Baufenster. Der Bebauungsplan soll dem Rechnung tragen und die Möglichkeit zur geordneten Nachverdichtung im Innenbereich verbessern, was im öffentlichen Interesse liegt. Hierzu wird im östlichen Anschluss an den denkmalgeschützten Bereich die Bebaubarkeit gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan verbessert. Die Belange der Nachbarn sind hierbei angemessen berücksichtigt, die „Folgewirkungen“ der Planung städtebaulich vertretbar. Auf die städtebauliche Problemlage bei der Bebaubarkeit ist weiter hinten eingegangen.<br/><br/>                     Zwar können die Interessen der betroffenen Nachbarn, insbesondere an der Beibehaltung des bestehenden Zustandes (mit Blick ins Grüne bzw. teilweise stärker begrenzter Bebaubarkeit und der damit verbundenen Wohn- und Lebensqualität), der Wunsch nach einer stärkeren Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung, an einem große-</p> |

20. April 2016  
 Pforzheim\_Villa Witzenmann Synopse 2. Offenlage.wpd

| Nr. | Öffentlichkeit | Anregung  | Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag)   |
|-----|----------------|---|---|
|     |                | <p>Tatsache ist doch insoweit, dass- auch wenn das Baugesetzbuch keinen Anspruch auf den Fortbestand eines Bebauungsplans gewährt und Änderungen des Plans nicht ausschließt - die Interessen der betroffenen Nachbarn an der Beibehaltung eines bestehenden Zustandes - wie von Seiten meiner Mandanten reklamiert - grundsätzlich zum notwendigen Abwägungsmaterial gehören, zu erfassen und erkennbar abzuwägen sind.</p> <p>Das ist vorliegend nicht der Fall.</p> <p>Tatsache ist hier doch- das ergibt sich ja aus der Planung- dass bei Festsetzung des Nutzungsrahmens für das Plangebiet in dem dort zur Bebauung vorgesehenen Bereich deutlichst über die bislang vorhandenen Baufenster und das Maß der baulichen Nutzung hinausgegangen wird, das bislang im Bebauungsplan vorgesehen ist und die Umgebungsbebauung prägt.</p> <p>Dieser Effekt wird in dem nunmehr vorgelegten zweiten Entwurf nochmals verstärkt, nachdem nunmehr der eigentliche Parkbereich (Flurstück 21265/4) nicht mehr zur Bebauung vorgesehen ist. Meine Mandanten befürchten durch die Verwirklichung der massiven Bebauung in diesem Bereich und die damit einhergehende Veränderung des Gebietscharakters einen erheblichen Verlust an Lebens- und Wohnqualität sowie nachteilige Auswirkungen auf ihr dort bestehendes Eigentum im Hinblick auf die Verkehrsfähigkeit und etwaige Veräußerungsfähigkeit sowie dessen Wert.</p> <p>Meinen Mandanten ist insbesondere auch aus diesen Gründen an der Fortführung des Bestandes gemäß bestehendem Bebauungsplan gelegen.</p> <p>Eine Auseinandersetzung damit erfolgt nicht.</p> <p>Dies ist in die Abwägungen nicht eingestellt. Schon aus diesem Grunde liegen Abwägungsfehler vor.</p> <p>Eine Abwägung erfolgt hier vielmehr weiterhin nur unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und des damit verbundenen Nutzungsinteresses des Eigentümers sowie im Hinblick auf eine Nachverdichtung im Innenbereich.</p> <p>Damit ist eine gesetzeskonforme Abwägung schon deshalb nicht gegeben, weil die zu berücksichtigenden Belange nicht vollständig ermittelt und zugrundegelegt werden.</p> | <p>ren Grenzabstand oder einer Vorgabe der im Umfeld überwiegender Zweigeschossigkeit grundsätzlich gedanklich nachvollzogen werden. Gleichwohl handelt es sich - auch unter Berücksichtigung der Aspekte Verkehrsfähigkeit, Veräußerungsfähigkeit sowie Wertigkeit - um eine angemessene Nachverdichtung, welche daher keine der Planung entgegenstehende Änderung des Bodenwertes erwarten lässt, zumal bereits eine dreigeschossige riegelartigere Bebauung hätte zugelassen werden könne (vgl. unten).</p> <p>Andererseits ist im gegebenen Fall auch das Interesse des Grundstückseigentümers an einer guten Bebaubarkeit seines Grundstückes im Geltungsbereich zu berücksichtigen, zumal der Denkmalschutz hier restriktive Vorgaben macht.</p> <p>Letztlich wird hier unter Berücksichtigung und Abwägung dieser privaten Belange dem öffentlichen Interesse an einer geordneten Innenentwicklung, der Vorrang eingeräumt. In diesem Sinne wird eine Bebauung zugelassen, welche das Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme und den Denkmalschutz beachtet und gleichzeitig eine innerörtlichen Nachverdichtung ermöglicht, welche sich in den städtebaulichen Kontext dennoch städtebaulich verträglich integriert. Dass hierbei die zulässige Geschossigkeit bzw. Höhe über der in der Umgebung typischen (überwiegend bis zwei Vollgeschosse, teilweise und sogar angrenzend bestehen jedoch auch drei Geschosse) liegt, wird zur Nachverdichtung und zur Schaffung von Wohnraum zugelassen, auch da durch die Untergliederung der überbaubaren Grundstücksfläche im Süd-Osten keine zu großen bzw. langen Gebäude für das Umfeld entstehen. Die in den drei südöstlichen Baufenstern zulässige Gebäudegruppierung bleibt durch die Untergliederung, Größenbegrenzung und Anordnung in der Örtlichkeit, neben der Villa Witzenmann und für die Nachbarschaft städtebaulich verträglich, zumal es direkt daneben im denkmalgeschützten Gartenbereich mangels zulässiger Bebauung einen großzügigen Freibereich gibt. Die Belichtung, Besonnung und Aussicht der östlichen Nachbarn wird zwar stärker beeinträchtigt als bisher, jedoch unter Wahrung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen in einem zumutbaren Umfang. Von einer denkbaren Baufensterverschiebung nach Westen wird abgesehen, da das Denkmal so einen größeren 'Wirkraum' hat und das nachbarliche Abstandsgebot beachtet ist. Eine Zurücknahme des mit den geplanten Festsetzungen zulässigen Volumens wird nach alle dem ebenfalls nicht für erforderlich erachtet.</p> <p>Eine städtebauliche Spannungslage durch eine Veränderung des Gesamtgebietscharakters im Quartier wird nicht erwartet, da im Umfeld bereits dreigeschossige Bebauung besteht und hier - durch die Volumengliederung und -anordnung zwischen Villengarten und Straße/dreigeschossiger Bebauung - einer solchen entgegenwirkt.</p> <p>Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass der bisherige (einfache) Bebauungsplan eine riegelhaftere Bebauung westlich des bestehenden Wendehammers/Mehrfamilienhauses und entlang der Nuitsstraße zulassen würde, dessen Höhe sich an der Höhe des Mehrfamilienhauses auf dem Flurstück 21270 hätte orientieren dürfen. Städtebaulich wird hier die zulässige Volumengliederung gemäß der Planung präferiert.</p> |
|     |                | <p>III.</p> <p>Soweit hier die Planung einer "verträglichen innerörtlichen Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum" dienen soll, wird verkannt, jedenfalls aber nicht berücksichtigt, dass ja auch die bestehende bauplanungsrechtliche Situation grundsätzlich eine Bebaubarkeit ermöglicht.</p> <p>Auch dies wird aber in den Abwägungen nicht berücksichtigt.</p>   | <p>Die gegenwärtig vorliegende Bebaubarkeit ist bekannt. Jedoch ist die Bebaubarkeit bei der gegebenen Form und Größe der Baufenster über das städtebaulich notwendige Maß hinaus eingeschränkt mit dem Ergebnis einer schlechten Bebaubarkeit. Auch sieht der bestehende Bebauungsplan im Bereich der Sachgesamtheit noch eine Bebaubarkeit entlang der Nuitsstraße vor, welche aufgrund denkmalschutzrechtlicher Vorgaben jedoch nicht realisierbar ist. Dies ist bei der</p>   |



20. April 2016  
 Pforzheim\_Villa Witzemann Synopse 2. Offenlage.wpd

| Nr. | Öffentlichkeit | Anregung  | Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag)  |
|-----|----------------|---|--|
|     |                | <p>Hier müsste ja doch zumindest in irgendeiner Art und Weise nachvollziehbar dargestellt werden, welche Sachgründe dazu führen sollen, dass hier die Planung - unter Berücksichtigung schon bestehender Bebaubarkeit - zur geordneten innerörtlichen Nachverdichtung erforderlich ist.</p> <p>Dazu verhält sich aber Planung und Begründung nicht.</p>   | <p>Planung berücksichtigt und mündet in städtebaulich verträgliche Planung, welche gleichzeitig eine bessere Grundstücksausnutzbarkeit in städtebaulicher Ordnung und im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ermöglicht. Der bestehende Bebauungsplan, welcher noch vor der Feststellung der Denkmaleigenschaft der Villa entstand, wird der neuen Situation nicht mehr gerecht.</p>  |
|     |                | <p>IV.</p> <p>Auch soweit sich die Plankonzeption mit Blick auf die öffentlichen Belange auf den zumutbaren Erhalt der denkmalgeschützten Villa Witzemann stützt, ist der Plan in formeller und materieller Hinsicht abwägungsfehlerhaft.</p> <p>Zwar wird nunmehr in der geänderten Planung darauf ausgewichen, Park und Villa sind als einheitliches Ensemble zu erhalten.</p> <p>Dieser öffentliche Belang wird nicht in substantiiertes, nachvollziehbarer und überprüfbarer Art und Weise zum Gegenstand der Begründung und Abwägung gemacht.</p> <p>Auch im direkten Kontakt meinerseits mit dem Vorhabenträger ist diesbezüglich von Seiten des Vorhabenträgers jede substantiierte, nachvollziehbare und überprüfbare Argumentation und Information verweigert worden.</p> <p>Bereits im Rahmen der von mir für meine Mandanten im vergangenen Jahr erhobenen Einwendungen ist parallel dazu versucht worden, mit dem Vorhabenträger Kontakt aufzunehmen, um hier eine überprüfbare und bewertbare Entscheidungsgrundlage für die angeblichen wirtschaftlichen Gründe zu erhalten.</p> <p>Auf alle diesbezüglichen Anschreiben meinerseits hat der Vorhabenträger zu keinem Zeitpunkt reagiert. Tatsache ist, dass hier die Begründung für die vorhabenbezogene Planung davon ausgeht, dass ohne das erhöht geschaffene Maß an Baulichkeit der Bebauung an der Grenze des Plangebiets in Richtung Vogesenallee eine zumutbare Erhaltung des Denkmals als Gesamtheit wirtschaftlich nicht möglich ist.</p> <p>Diese Tatsache wird hier unterstellt, ohne dazu substantiierte, überprüfbare Tatsachen zugrundelegen und in die Abwägung einzustellen.</p> <p>Weder ergibt sich hier substantiiert und überprüfbar, welcher Kostenrahmen für den Erhalt der Sachgesamtheit Villa Witzemann zugrundegelegt werden soll, noch woraus sich dieser im Detail ergibt.</p> <p>Schon aus diesem Grunde ist auch insoweit von Abwägungsfehlern auszugehen.</p> <p>Hinzu kommt aber, dass bei objektiver überschlagsmäßiger schätzerischer Betrachtung für eine Sanierung des Objekts schlichtweg keine Kosten denkbar sind, die das Maß an geplanter und vorgesehener Bebauung erforderlich machen würden oder rechtfertigen könnten.</p> <p>Diesbezügliche Daten und Fakten stehen aber nicht zur Verfügung und sind damit auch offensichtlich nicht in die Abwägung eingeflossen.</p> <p>V.</p> <p>Auch mit den Einwendungen dahingehend, dass in der bisherigen pauschalen Beurteilung offensichtlich bei einer wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung neben den ohnehin zu berücksichtigenden Kosten des Grunderwerbs auch auf Sanierungskosten insgesamt abgestellt wird, ohne dass hier ein erkennbarer allgemeiner technischer Sanierungsstau berücksichtigt wird, nachdem die Villa offensichtlich seit dem Jahr 1957 weder energetisch, noch hinsichtlich der haustechnischen Komponenten saniert worden ist, wird in den Abwägungen nicht eingegangen.</p> <p>Die Begründung und Abwägung verhält sich überdies nicht mit den schon erhobenen Einwendungen</p> | <p>Es ist denkmalrechtlich, nicht der Abwägung zugängliche Tatsache, dass die denkmalrechtliche Sachgesamtheit im Rahmen der Zumutbarkeit zu erhalten ist. Dass die Planung mit einer optimierten Grundstücksausnutzbarkeit den Erhalt der Villa vereinfacht, bedeutet nicht, dass das Planungserfordernis aus diesem Grund besteht. Vielmehr ist das Ziel eine städtebaulich geordnete Innenentwicklung im Sinne einer denkmalverträglichen Nachverdichtung. Darauf fußt der Kern der Planungs begründung. Genaue Angaben zu Kosten sind dem entsprechend als Planbegründung nicht erforderlich, zumal datenschutzrechtliche Anforderungen zu beachten sind. Das die bessere Grundstücksausnutzbarkeit auch dem Ziel des Villenerhalts entgegenkommt, ist ein Vorteil der Planung.</p> <p>Der bestehende Bebauungsplan enthält im Geltungsbereich teilweise Zwänge, welche zumindest inzwischen der städtebaulichen Notwendigkeit ermangeln, den Grundstückseigentümer über das städtebaulich erforderliche Maß hinaus einengen und die geordnete Innenentwicklung erschweren. So ist beispielsweise nicht ersichtlich, wieso sich die künftige Bebaubarkeit an der freien Form der Baufenster, welche z.T. auf nicht mehr bestehende Gebäude referiert, zwingend halten müsste. Die Baufenster für die Neubebauung können dabei die bestehende Baustruktur sinnvoll ergänzen, indem sie zueinander bzw. zu Verkehrsflächen in Bezug gesetzt werden. Sie können so raumbildend und für die Baukörperanordnung eingrenzend wirksam werden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass auch auf Nachbargrundstücken - ohne Bebauungsplanänderung - Überschreitungen der bestehenden Festsetzungen vorgenommen worden sind, welche so im bestehenden Bebauungsplan nicht vorgesehen waren.</p> <p>Das Abwägungsgebot wird gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch beachtet. Die hierfür erforderlichen Bestandsdaten liegen vor. Unzutreffende Annahmen oder fehlende Aspekte, welche auf das Ergebnis der Abwägung und damit der Planung Einfluss hätten, sind nicht ersichtlich.</p> <p>Die Öffentlichkeit wurde entsprechend der rechtlichen Beteiligungserfordernisse nach BauGB an der Planung beteiligt. Ergänzende Vorabstimmungen durch den Vorhabenträger können zwar zweckdienlich sein, sind aber rechtlich für den Bebauungsplan nicht vorgeschrieben.</p> |

20. April 2016  
 Pforzheim\_Villa Witzenmann Synopse 2. Offenlage.wpd

| Nr. | Öffentlichkeit  | Anregung  | Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag)  |
|-----|---|---|--|
|     |   | zum Verhältnis des „wirtschaftlichen Erhalts“ zu den Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes. Dazu ist ja schon im Rahmen der Einwendungen vom 12.06.2015 dargestellt worden, dass die Erhaltungspflicht im Sinne des § 6 Denkmalschutzgesetzes wegfällt, wenn die Villa sich selbst nicht dauerhaft trägt.  |  |
|     |   | VI.<br>Im Übrigen verbleibt es bei den bereits mit Datum vom 12.06.2015 erhobenen Einwendungen<br>VII.<br>Sie werden nach alledem nochmals aufgefordert, die Planungskonzeption in vorliegender Form aufzugeben und sich ggf. um ein Alternativkonzept zu bemühen.  | Wird zur Kenntnis genommen. Die Einwendungen sind in die Abwägung eingestellt. Eine Anpassung des 2. Planentwurfs ist jedoch nicht erforderlich. Insgesamt überwiegt das öffentliche Interesse an der Planung unter angemessener Berücksichtigung der öffentlichen und der privaten, insbesondere der nachbarlichen Belange. |
| 2   | Stellungnahme<br>2 der<br>Öffentlichkeit<br><br>Schreiben vom<br>17.03.2016 | Als urheberrechtliche Nachfolger von Hansjörg Mosetter, Architekt des unter Denkmalschutz stehenden Bauensembles, haben wir folgende Einwendungen gegen den offengelegten B-Plan und sein Zustandekommen:<br><br>die offengelegten Unterlagen enthalten keine qualifizierten Informationen darüber, wie der Erhalt der denkmalgeschützten und architektonischen Substanz der „Villa Witzenmann“ gewährleistet werden soll.<br><br>In der Begründung von Anlass und Ziel des B-Plans finden sich dazu nur sehr vage Formulierungen:<br><br>S. 22 / B-1 Begründung, 1. Anlass der Planung:<br><br>„Hintergrund der vorhabensbezogenen Bebauungsplanung ist das Ziel, den zumutbaren Erhalt der denkmalgeschützten Villa Witzenmann ... zu erreichen.“<br><br>Hier stellt sich unmittelbar die Frage unter welchen Umständen der Erhalt unzumutbar würde?                            | Wird zur Kenntnis genommen.<br><br>Der Bebauungsplan wird mit dem Ziel des Villenerhalts durch Vertrag flankiert.<br><br>Die Frage der Zumutbarkeit ist denkmalschutzrechtlich geregelt.   |
|     |   | S. 27 / B-1 Begründung, 5.2 Nutzungskonzept und Denkmalschutz:<br><br>„Das Sanierungskonzept der Villa sieht wie bisher eine Wohnnutzung vor, die so ausgelegt wird, dass das räumliche Kontinuum der Villa nicht gestört wird und trotzdem zwei Wohneinheiten entstehen können.“<br><br>Gibt es ein Sanierungskonzept?<br><br>Wenn ja, warum ist es nicht Teil des B-Plan-Verfahrens bzw. der Offenlage?   | Die Umplanung der Villa ist bereits baurechtlich genehmigt und daher im vorhabensbezogenen Bebauungsplan nicht präzisiert. Hierzu besteht auch kein Planungserfordernis.   |
|     |   | Wo ist dargestellt und nachgewiesen, dass die Aufteilung der Villa Witzenmann in zwei Wohneinheiten ohne verunstaltende Eingriffe in die Architektur des Hauses möglich wäre?   | Eine Aufteilung der Villa in 2 Wohneinheiten im Rahmen des Denkmalschutzgesetzes ist grundsätzlich ohne verunstaltende Eingriffe möglich. Für den Tatbestand einer Verunstaltung bestehen vergleichsweise hohe rechtliche Hürden.  |
|     |   | S. 28 / B-1 Begründung, 5.2 Nutzungskonzept und Denkmalschutz:<br><br>„Um die Qualität ... zu sichern, wird der Bebauungsplan als vorhabensbezogener Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag aufgestellt, welcher auch die Verpflichtung zur Sanierung und Umnutzung beinhaltet. Für die Villa wurde bereits ein Bauantrag zur Sanierung und Umnutzung der Villa zu Wohnnutzung genehmigt.“<br><br>Zu dem an das Verfahren gebundene Durchführungsvertrag gibt es in den Unterlagen lediglich eine Absichtserklärung der Baugenossenschaft Arlinger GmbH - nicht etwa z.B. einen Vertragsentwurf von städtischer Seite.<br><br>Warum ist die offenbar bereits vorhandene Genehmigungsplanung der Villa nicht - wie die Neuplanung der 3 Stadtvillen - offengelegt?<br><br>Nebenbei: weshalb „... Umnutzung zur Wohnnutzung...“? Die Villa wurde doch immer zu Wohnzwecken genutzt. | Die Umplanung der Villa ist bereits baurechtlich genehmigt und daher im vorhabensbezogenen Bebauungsplan nicht präzisiert. Der Durchführungsvertrag muss vor Satzungsbeschluss vorliegen. Er muss nicht Teil der Auslegung sein.<br><br>Die Formulierung „Umnutzung zu Wohnnutzung“ wird angepasst.                          |

20. April 2016

Pforzheim\_Villa Witzemann Synopse 2. Offenlage.wpd

| Nr. | Öffentlichkeit | Anregung  | Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag)  |
|-----|----------------|---|--|
|     |                | <p><b>S. 29 / B-1 Begründung, 5.2 Nutzungskonzept und Denkmalschutz:</b></p> <p>„Die vertragliche Bindung, wie sie jetzt ... angestrebt wird, sichert eine Bindung an den Vorhabenträger und sein architektonisch-städtebauliches Konzept. Abweichende Bauvorhaben, welche die gestalterischen Anforderungen nicht in diesem Umfang erfüllen, können hier nicht realisiert werden.“</p> <p>Auf die Sanierung der Villa bezogen ist kein architektonisches Konzept veröffentlicht.</p> <p>Soll mit dem Satzungsbeschluss der Gemeinde der Arlinger Baugenossenschaft GmbH das Privileg und Monopol einer Realisierung zugesprochen werden?</p> | <p>Zur Qualitätssicherung soll im Durchführungsvertrag die Realisierung der Vorhaben- und Erschließungsplanung und flankierend auch die bereits genehmigten Villensanierung durch den Vorhabenträger festgeschrieben werden. Dabei wählt die Stadt den Vorhabenträger nicht aus, sondern trifft Regelungen mit einem Vorhabenträger. Da die Villensanierung bereits genehmigt ist, waren deren genaue Pläne nicht mit ausgelegt. Denn die Genehmigung ist unabhängig von der Bebauungsplanung bestandskräftig.</p> |
|     |                | <p>Unter den gegebenen Umständen und auf Grund der lückenhaften Informationen können wir die vorliegende Bebauungsplanung nicht befürworten und behalten uns ausdrücklich vor, bei Verletzungen unseres Urheberrechts (gemäß UrhG) rechtliche Schritte einzuleiten.</p>   | <p>Der Bebauungsplan verstößt nicht gegen das Urheberrechtsgesetz, welches unabhängig vom Bebauungsplan ebenfalls zu beachten ist.</p>   |