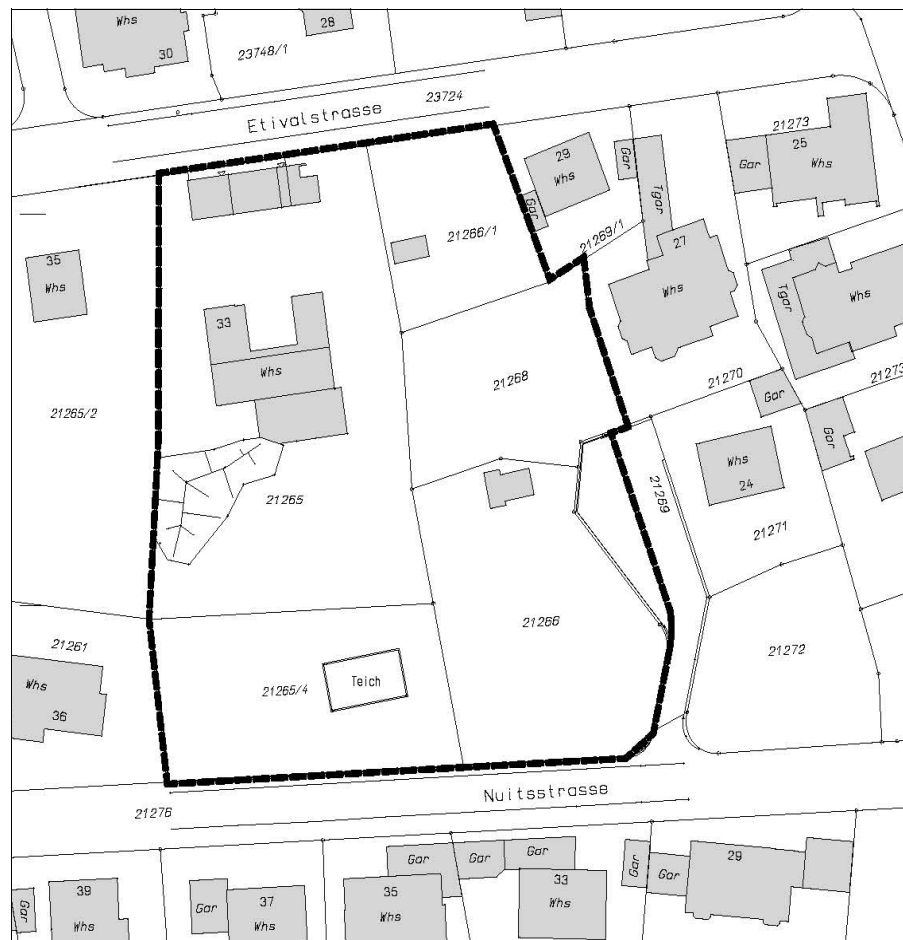


Stadt Pforzheim

Bebauungsplan "Areal Villa Witzenmann"

– Frühzeitige Beteiligung –

Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen
(Abwägungsvorschlag)



Inhaltsverzeichnis:

Träger öffentlicher Belange:

1	Kulturamt -Amt-41 Untere Denkmalschutzbehörde Pforzheim	3
2	Eigenbetrieb Pforzheimer Verkehrsbetriebe	8
3	Technische Dienste Abt. Zentrale Dienste/Abfallwirtschaft	8
4	TransnetBW GmbH	8
5	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	8
6	Amt für Umweltschutz	9
7	Deutsche Telekom	9
8	Deutsche Bahn AG	9
9	Feuerwehr, Bevölkerungs- und Katastrophenschutz	10
10	Baurechtsamt	10
11	Stadtwerke Pforzheim	10
12	Amt für Stadtentwässerung Pforzheim Abteilung 2 - PL/DV	10
13	Industrie- und Handelskammer Nordschwarzwald	11
14	Nachbarschaftsverband Pforzheim	11
15	Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26	11

Öffentlichkeit:

1	Stellungnahme 1 der Öffentlichkeit	17
2	Stellungnahme 2 der Öffentlichkeit	17
3	Stellungnahme 3 der Öffentlichkeit	19
4	Stellungnahme 4 der Öffentlichkeit	22
5	Stellungnahme 5 der Öffentlichkeit	23
6	Stellungnahme 6 der Öffentlichkeit	25
7	Stellungnahme 7 der Öffentlichkeit	27
8	Stellungnahme 8 der Öffentlichkeit	27
9	Stellungnahme 9 der Öffentlichkeit	28
10	Stellungnahme 10 der Öffentlichkeit	29

11. März 2015
 Pforzheim_Areal Villa Witzemann_Synopse frühzeitige.wpd

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.09.2014 - 26.09.2014 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 15.09.2014 - 26.09.2014 zur Aufstellung des Bebauungsplans " Areal Villa Witzemann" der Stadt Pforzheim

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1	Kulturamt -Amt-41 Untere Denkmalschutz- behörde Pforzheim Schreiben vom 16.09.2014	<p>Im Plangebiet liegt die Villa Witzemann mit Villengarten und Nebengebäuden als denkmalgeschützte Sachgesamtheit „Villa Dr. Walter und Ruth Witzemann" (Etivalstraße 33+35) im Sinne § 2 DSchG.</p> <p>Der Umfang des denkmalgeschützten Bereichs ist im MapGuide dargestellt.</p> <p>Die Untere Denkmalschutzbehörde weist auf diesen Sachverhalt hin und fordert das Planungsamt auf, die denkmalgeschützte Sachgesamtheit in Plan und Text korrekt und vollständig auszuweisen bzw. zu benennen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>	
		<p>Aus Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde führt die Vernichtung des Villengartens durch die geplante Bebauung mit Tiefgarage und Wohnhäusern zu einer nicht hinnehmbaren Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes sowie zu einem denkmalzerstörenden Eingriff in den Charakter der Sachgesamtheit „Villa Dr. Walter und Ruth Witzemann".</p> <p>Das RP KA Ref. Denkmalpflege wird gebeten, als Träger öffentlicher Belange Stellung zu nehmen.</p>	<p><u>Sicherung der Villa / Sanierungsaufwand:</u></p> <p>Es ist das erklärte Ziel, die Villa Witzemann zu erhalten und einer angemessenen Nutzung zuzuführen. Vorgesehen ist eine Nutzung zu Wohnzwecken, die der architektonischen Qualität und dem fließenden Übergang von Innen- und Außenraum mit den bestehenden Raumfolgen am besten entspricht.</p> <p>Seit dem Baujahr 1957 wurde das Haus nicht saniert, weder energetisch noch hinsichtlich seiner haustechnischen Komponenten. Für die vorgesehene Nutzung der Villa sind aufwändige Sanierungsarbeiten notwendig, deren baulicher und finanzieller Umfang den Erhalt der Villa grundsätzlich in Frage stellen. Denn Eigentümer und Besitzer von Kulturdenkmälern müssen diese gemäß dem Denkmalschutzgesetz nur im Rahmen des Zumutbaren erhalten und pfleglich behandeln.</p> <p>Aus der Erfahrung und Praxis heraus ist zu konstatieren, dass der Erhalt eines Denkmals nicht losgelöst von seiner Nutzung betrachtet werden kann. Die Erhaltung von Baudenkmalen ist maßgeblich mit einem tragfähigen Nutzungskonzept verbunden.</p> <p>Zusammen mit dem namhaften Pforzheimer Architekten Peter W. Schmidt hat die Arlinger Baugenossenschaft ein solches Konzept für die denkmalgerechte Sanierung und den dauerhaften Erhalt der Industriellenvilla Witzemann vorgelegt. Um diese umfangreiche Sanierung stemmen zu können, ist auf angrenzenden Grundstücken sowie im südlichen Teil des Gartens eine städtebaulich verträgliche Bebauung geplant.</p> <p>Um die Qualität der geplanten Bebauung zu sichern, soll der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag aufgestellt werden, welcher auch die Verpflichtung zur Sanierung der Villa als Teil des Gesamtvorhabens beinhaltet. Für die Villa wurde bereits ein Bauantrag zur Sanierung und Umnutzung der Villa zu Wohnnutzung eingereicht.</p>	

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			<p><u>Wirtschaftlichkeit</u></p> <p>Berechnungen zeigen, dass das geplante Vorhaben nur wirtschaftlich darstellbar ist, wenn als Gegenfinanzierung der Sanierung und des Grunderwerbs eine bauliche Nachverdichtung im aktuell geplanten Umfang realisiert werden kann.</p> <p>Bei der Übertragung des erforderlichen Bauvolumens auf die zur Verfügung stehenden Grundstücke ergeben sich, unter Berücksichtigung städtebaulicher und gestalterischer Kriterien, wie Verträglichkeit mit der Umgebungsbebauung, Rücksichtnahme/Abstand um die denkmalgeschützte Villa etc., die im Bauungsvorschlag vorgesehenen fünf Baukörper die östlich bzw. südlich der Villa vorgesehen werden.</p> <p>Um die Sanierung der Villa wirtschaftliche tragfähig zu ermöglichen, ist ein Bauvolumen erforderlich, welches dem Umfang der geplanten Bebauung entspricht.</p> <p><u>Städtebauliche Alternativendiskussion</u></p> <p>Das Bauvorhaben umfasst fünf Baukörper, von denen drei auf den Grundstücken östlich der Villa angeordnet sind und zwei Baukörper im Süden der Villa, im Bereich des denkmalgeschützten Gartens. Im Süden des Gartens ist im bestehenden Bebauungsplan ein Baufenster festgesetzt. Die Denkmalschutzbehörden führen an, dass durch diese Teilbebauung des Gartens der Wert des Gesamtdenkmals grundsätzlich in Frage steht.</p> <p>Hinsichtlich ihrer Lage können jedoch nur drei der Gebäude auf Flächen ohne denkmalschutzrechtliche Restriktionen angeordnet werden. Die restlichen beiden halten von der Villa bewusst Abstand, sind daher gartenseitig mit Abstand zur Villa (und zwischenliegenden Bäumen) angeordnet, so dass die Villa weiterhin so weit wie möglich im Freiraum steht und mit den verbleibenden Gartenflächen weiterhin Bezüge aufbauen kann.</p> <p>Würde das bisher im Garten (2 Gebäude) geplante Bauvolumen auf die drei Baukörper verteilt, die nicht im denkmalgeschützten Bereich liegen, so wäre eine deutliche Erhöhung dieser Baukörper die Folge. Dies wäre städtebaulich und gestalterisch in dieser Lage und in Anbetracht der umgebenden Bebauung nicht verträglich. Außerdem wären durch eine solche Verdichtung direkt angrenzend an den denkmalrechtlich geschützten Bereich auch negative Auswirkungen auf den Denkmalschutz zu erwarten.</p> <p>Auch eine Realisierung des erforderlichen Bauvolumens</p>	

11. März 2015
Pforzheim_Areal Villa Witzemann_Synopse frühzeitige.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			<p>durch flächenmäßig größere Baukörper im Bereich der östlichen Grundstücke - die Folge wäre dann ein geschlossener Gebäuderiegel - wäre in der bestehenden Bebauungsstruktur städtebaulich nicht verträglich. Baukörper in solch einem Volumen sind in der bestehenden Struktur nicht vorhanden und scheinen auch mit den Belangen des Denkmalschutzes auf den angrenzenden Grundstücken schwer vereinbar.</p> <p>Mehr als die drei geplanten Baukörper sind auf den östlichen Grundstücken, aus Gründen des Abstandsrechts, nicht realisierbar.</p> <p>Mit der Konzeption von insgesamt fünf Stadthäusern, von denen sich zwei auf dem denkmalgeschützten Bereich befinden, wird der die Villa arrondierende Garten in seinem überwiegenden Teil erhalten.</p> <p>In Anbetracht der städtebaulichen Alternativen wird das geplante Bauvorhaben als städtebaulich verträglichste Variante zur Realisierung des erforderlichen Bauvolumens bewertet.</p> <p><u>Architektonisch-städtebauliche Qualität</u></p> <p>Das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Grunde liegende Konzept wurde im Gestaltungsbeirat Pforzheim beraten und von den Mitgliedern einstimmig für gut befunden und zur Umsetzung empfohlen. Den Mitgliedern war es dabei wichtig festzuhalten, dass der Erhalt der Villa mit einer teilweisen Umwidmung der Freiflächen einhergeht, unter Berücksichtigung des ursprünglichen Gedankens, eines großzügigen Freiraums um die Villa. Der Entwurf wurde zwischenzeitlich weiter optimiert, u.a. ist die Tiefgarage an die östliche Grundstücksgrenze verlegt worden, entlang derer zum einen kein Denkmalschutz besteht und wodurch es zum anderen ermöglicht wird, den Freiraum im Übergang zur Neubebauung im Süden gezielt zu bepflanzen. Dieser aktualisierte Entwurf wurde vom Gestaltungsbeirat erneut für gut befunden.</p> <p>Der Bauherr, eine stadtbekanntes Wohnungsbaugesellschaft, sowie der bearbeitende Architekt sind für gute Qualität beim Bauen bekannt und haben in der Vergangenheit bereits an verschiedenen Stellen Fingerspitzengefühl im Umgang mit Baudenkmalen bewiesen. Daher sieht die Stadt Pforzheim hierin einen guten Ansatz, um die Villa einer hochwertigen Sanierung und dauerhaften Erhaltung zuzuführen.</p> <p>Die Konzeption sieht den ruhenden Verkehr für die fünf Stadthäuser komplett in einer Tiefgarage vor. Der</p>	

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			<p>Innenbereich des Grundstücks wird freigehalten und von einem amorphen Wegesystem, das alle Gebäude anbindet, überlagert.</p> <p>Die Gestaltung der Freiflächen kann im weiteren Verfahren noch mit den Denkmalschutzbehörden abschließend abgestimmt werden.</p> <p>Die geplanten Eingriffe in das Denkmal sind jedoch selbstverständlich nur vertretbar, wenn eine hohe städtebauliche Qualität erzielt wird. Um diese zu sichern wurde ergänzend zur Beratung durch den Gestaltungsbeirat abgestimmt, den geplanten Bebauungsplan als vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag aufzustellen. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst dabei die Elemente Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag, die alle drei bindend sind.</p> <p>So kann neben den rein planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplanes über den Vorhaben- und Erschließungsplan das konkrete Vorhaben und dessen architektonisch-städtebauliche Qualität gesichert werden. Im Rahmen des Durchführungsvertrages verpflichtet sich der Vorhabenträger außerdem zur Durchführung der Planung - also hier vor allem zur Sanierung und Erhaltung der Villa. Für die Villa wurde durch den Vorhabenträger bereits ein Bauantrag zur Sanierung und Umnutzung der Villa zu Wohnnutzung eingereicht.</p> <p>Die vertragliche Bindung, wie sie jetzt im Rahmen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan angestrebt wird, sichert eine Bindung an den Vorhabenträger und sein architektonische-städtebauliches Konzept. Abweichende Bauvorhaben, welche die gestalterischen Anforderungen nicht in diesem Umfang erfüllen, können hier nicht realisiert werden.</p> <p><u>Abwägung</u></p> <p>Im vorliegenden Fall sind die Belange des Denkmalschutzes am vollständigen Erhalt der Villa und das zugehörigen Parks als Gesamtdenkmal gegen einen Teileingriff in den denkmalgeschützten Park abzuwägen, der die Sanierung und den Erhalt der Villa sichert.</p> <p>Das vorliegende Bauvorhaben weist eine hohe architektonisch-städtebauliche Qualität und nimmt - soweit in Anbetracht des Bauvolumens möglich - Rücksicht auf den denkmalgeschützten Bestand. Vertretbare Eingriffe im Bereich des Parks würden dafür in</p>	

11. März 2015
Pforzheim_Areal Villa Witzemann_Synopse frühzeitige.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			<p data-bbox="1748 344 2487 371">Kauf genommen werden.</p> <p data-bbox="1748 394 2487 829">Da die gesamte Gartenanlage als Teil des Denkmals gewertet wird, besteht hier noch weitergehender Abstimmungsbedarf mit den zuständigen Fachbehörden. Ohne ein wirtschaftlich tragfähiges Baukonzept erscheint es jedoch schwierig, einen Bauherrn zu finden, der bereit ist, die aufwändige Sanierung und den Erhalt des Baudenkmals zu übernehmen. Vielmehr wird die Gefahr gesehen, dass sich durch langfristige Beibehaltung des Status Quo der Zustand der Villa zunehmend verschlechtert, der Sanierungsbedarf sich entsprechend erhöht und im Endeffekt die Erhaltungsmöglichkeit der Villa aus wirtschaftlichen Gründen grundsätzlich in Frage gestellt wird.</p> <p data-bbox="1748 852 2487 1047">Mit der Planung wird die Innenentwicklung durch Nachverdichtung im Bestand gefördert. Die städtebauliche Fassung der Nuitsstraße und der nach Norden abzweigenden Stichstraße mittels fünf Stadtvillen ist unter Berücksichtigung der Körnung des umgehenden Wohngebietes angemessen.</p> <p data-bbox="1748 1071 2487 1505">Mit der Planung soll in einem allgemeinen Wohngebiet die bauplanungsrechtliche Grundlage für den Erhalt der Villa geschaffen werden. Der innerörtlichen Nachverdichtung soll mit der aufwändigen Sanierung der Villa Witzemann einhergehen, damit dieses Kulturdenkmal langfristig erhalten werden kann. Dies liegt im allgemeinen öffentlichen Interesse. Sanierung und Neubau sind konzeptionell nicht separat zu betrachten. Über den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist mit der Umsetzung der Neubauten die Verpflichtung zur Sanierung und Rückführung der Villa auf ihren originären Zustand verknüpft.</p> <p data-bbox="1748 1528 2487 1963">Unter Berücksichtigung der vorhandenen Rahmenbedingungen wird nach Abwägung aller Belange eine qualitativ hochwertige und maßvolle Nachverdichtung des Gartens zugunsten des Erhalts der Villa befürwortet. Der dauerhafte Erhalt der Villa ist im öffentlichen Interesse und wird als vorrangig erachtet. Denn dieser ist vor dem Hintergrund der hohen Sanierungskosten gefährdet. Mit der Planung kann eine Konzeption erreicht werden, wesentliche Teile der Sachgesamtheit (die komplette Villa sowie große Teile des Gartens) im Wesentlichen erhalten bleiben und die Eingriffe klar begrenzt und gestalterisch hochwertig erfolgen.</p>	

11. März 2015
 Pforzheim_Areal Villa Witzemann_Synopse frühzeitige.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2	Eigenbetrieb Pforzheimer Verkehrs- betriebe Schreiben vom 17.09.2014	Der EPV bringt keine Anregungen/Bedenken vor.	Wird zur Kenntnis genommen.	
3	Technische Dienste Abt. Zentrale Dienste/Abfall- wirtschaft Schreiben vom 17.09.2014	Obiger Vorgang wurde geprüft. Aus abfallwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan keine Einwendungen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
4	TransnetBW GmbH Schreiben vom 17.09.2014	Wir haben Ihre Anfrage zum Bebauungsplan "Areal Villa Witzemann" der Stadt Pforzheim geprüft und festgestellt, dass seitens der TransnetBW GmbH keine Leitungsanlagen gemäß Ihrer Pläne und Karten betroffen sind. Daher haben wir keine grundsätzlichen Bedenken oder Anmerkungen vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
5	Regierungs- präsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Schreiben vom 22.09.2014	Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben. 1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Keine 2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Geotechnik Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten werden aus ingenieurgeologischer Sicht folgende Hinweise vorgetragen: Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt.	Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.	
		Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen	
		Grundwasser Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Bergbau Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.	Wird zur Kenntnis genommen.	

11. März 2015
 Pforzheim_Areal Villa Witzemann_Synopse frühzeitige.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		Geotopschutz Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop- Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	Wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Geotopkataster liegt im Plangebiet kein Biotop.	
		Allgemeine Hinweise Die lokalen Geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk entnommen werden, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten kann der Homepage des LGRB (www.lgrb-bw.de) entnommen werden.	Wird zur Kenntnis genommen.	
6	Amt für Umweltschutz Schreiben vom 23.09.2014	Aus der Sicht des Amtes für Umweltschutz bestehen (vorläufig) keine grundsätzlichen Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan. Insbesondere handelt es sich bei dem vorhandenen Baumbestand nicht um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Die beigefügte artenschutzrechtliche Untersuchung gibt allerdings nur einen Zwischenstand wieder. Bei der avifaunistischen Erfassung fehlt z.B. der gesamte Frühjahrsaspekt Zu den Fledermausaufnahmen fehlen die Begehungstermine und die Art und Weise der Datenerfassung. Aus artenschutzrechtlicher Sicht kann deshalb eine abschließende Stellungnahme erst nach Abschluss aller Untersuchungen und entsprechender Dokumentation (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) erfolgen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die artenschutzrechtliche Untersuchung ist ergänzt worden.	
		Im Hinblick auf die Anwendung der Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB sollte im weiteren Verfahren geklärt werden, ob ein förmliches Verfahren nach §§ 2 ff BauGB oder ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird.	Wird zur Kenntnis genommen. Es findet das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB Anwendung, da die Voraussetzungen hierfür gegeben sind.	
7	Deutsche Telekom Schreiben vom 23.09.2014	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Wie aus den beigefügten TK - Lageplänen ersichtlich, befindet sich im Bebauungsplangebiet teilweise Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom.	Wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um Anschlussleitungen der Villa, die keiner Festnutzung bedürfen.	
		Für eine rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung der TK -Versorgung durch die Dt. Telekom (Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Ver- und Entsorger) bitten wir, den Beginn, Umfang und Ablauf der Baumaßnahmen (Bauzeitenplan) so früh als möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mitzuteilen. Die Beauftragung der Dt. Telekom zur TK- Versorgung erfolgt via Bauherrenberatung (Tel.: 0800 / 330-1903). Anlage: Leitungsplan	Wird zur Kenntnis genommen	
8	Deutsche Bahn AG Schreiben vom 23.09.2014	Gegen die Neuaufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Öffentliche Belange der OB AG werden hierdurch nicht berührt. Wir bitten Sie darum, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.	Wird zur Kenntnis genommen.	

11. März 2015
 Pforzheim_Areal Villa Witzemann_Synopse frühzeitige.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
9	Feuerwehr, Bevölkerungs- und Katastrophenschutz Schreiben vom 23.09.2014	<p>Zum vorliegenden Bebauungsplan nehmen wir Stellung im Sinne von §§ 3 Absatz 1; 4 Absatz 1; 5 Landesbauordnung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Für die zu errichtenden Gebäude muss gemäß den Vorschriften aus § 3 LBO i. V. m. § 2 LBOAVO die Anfahrbarkeit mit Lösch- und Rettungsfahrzeugen sowie die Zugänglichkeit gewährleistet sein. 2. Die Zuordnung und Nummerierung der einzelnen Gebäude zu den Straßen und Wegen muss eindeutig erfolgen. 3. Gebäudeeingänge dürfen nicht mehr als 50 m von einer öffentlichen Straße entfernt sein. 4. Sollten Gebäude nur über Wohnwege zugänglich sein, sind bei den Übergängen von den Straßen zu den Wohnwegen Hinweisschilder in nachstehender Ausführung anzubringen: <ul style="list-style-type: none"> ▸ Grund: weiß ▸ Rand und Schrift: schwarz ▸ Größe: Breite variabel; Höhe 200 mm ▸ Anbringungshöhe über Gelände: ca. 220 cm ▸ Aufschrift: Zum Gebäude.../Zu den Gebäuden.... <p>Die Hinweisschilder sind so anzubringen, daß sie von der Straße aus gut erkenntlich und deutlich lesbar sind.</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. Hausnummern sind an Gebäuden bzw. Grundstücken so anzubringen, daß sie von den jeweiligen Straßen oder Wegen aus gut erkenntlich und deutlich lesbar sind. 6. Auf Fahrbahnen dürfen keine Hindernisse (Schwellen, Höcker, Aufpflasterungen etc.) eingebaut sein. 7. Die Löschwasserversorgung muss gemäß den Vorschriften aus § 33 Absatz 1 LBO gesichert sein. Der Löschwasserbedarf ist nach den Richtlinien des DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 405 - zu bemessen. 	<p>Wird zur Kenntnis genommen und steht der Planung nicht entgegen.</p> <p>Die Anfahrbarkeit des Grundstücks ist über umliegende Straßen gewährleistet. Der Brandschutz ist bei der Hochbauplanung sicherzustellen.</p>	
10	Baurechtsamt Schreiben vom 24.09.2014	<p>Aus Sicht des Baurechtsamtes muss der neue Bebauungsplan so auf das Vorhaben abgestimmt werden, dass keine Ausnahmen/Befreiungen/Abweichungen von dem Bebauungsplan erforderlich werden und die Fragen des Denkmalschutzes sowie des Artenschutzes geklärt sind. Darüber hinaus wurde die Bauherrschaft/Architekt bei einem Gespräch im Dezernat II am 03.03.2014 bereits über teilweise nicht eingehaltene Grenz- und Gebäudeabstände hingewiesen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Themen Denkmalschutz und Artenschutz sind im Bebauungsplanverfahren umfassend behandelt. Ausnahmen/Befreiungen/Abweichungen sind für die Vorhabensplanung nicht erforderlich. Die Abstandsflächen sind gemäß LBO bzw. ergänzend den örtlichen Bauvorschriften beachtet.</p>	
11	Stadtwerke Pforzheim Schreiben vom 24.09.2014	<p>Von Seiten der SWP Stadtwerke Pforzheim GmbH & Co. KG bestehen zu o. g. Bebauungsplan keine Einwände. Die äußere Erschließung Gas, Wasser, und Strom ist in der Etivalstraße und Nuitsstraße vorhanden. Im Weg Flst.-Nr. 21269 ist Wasser und Strom vorhanden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
		<p>Die bestehenden Anschlussleitungen Gas, Wasser und Strom müssen umgelegt / zurückgebaut werden. Netzbaumaßnahmen Gas und Wasser sind in der Etivalstraße und im Weg Flst.-Nr. 21269 mittelfristig vorgesehen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
		<p>Die Medienanschlüsse sind so zu planen, dass diese auf dem kürzesten Wege, geradlinig und im rechten Winkel von der Straße zum Gebäude eingeführt werden können.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
12	Amt für Stadtentwässerung Pforzheim Abteilung 2 - PL/DV Schreiben vom 25.09.2014	<p>Das Plangebiet ist entwässerungstechnisch erschlossen und wird im Trennsystem entwässert (s. Anlage).</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

11. März 2015
 Pforzheim_Areal Villa Witzemann_Synopse frühzeitige.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Bestehendes Gebäude (Etivalstr. 33):</p> <p>Die Villa Witzemann ist zusammen mit dem ehemaligen Gästehaus (Etivalstr. 35) an den Schmutzwasserkanal in der Nuitsstraße angebunden, wobei die private Entwässerungsleitung über das Flst. 21265/4 verläuft. Die Leitung ist im Vorfeld der zukünftigen Bebauung umzulegen bzw. in deren Planung zu berücksichtigen und danach durch eine persönliche Dienstbarkeit zu sichern.</p> <p>Des Weiteren existiert eine Drainageleitung für die beiden Gebäude, zu deren Trasse in unseren Entwässerungsakten nur grobe Angaben enthalten sind. Demnach müsste sie überwiegend außerhalb des Bebauungsplans in Richtung Westen verlaufen und an den öffentlichen Regenwasserkanal im Straßenflurstück 21245 angeschlossen sein.</p> <p>Lt. unseren Akten sind die befestigten Oberflächen der beiden Gebäude an den Schmutzwasserkanal in der Nuitsstraße angebunden. Im Zuge der Sanierung der Villa Witzemann sollte zum einen geprüft werden, ob die Oberflächenentwässerung des Gebäudes mit vertretbarem Aufwand vom Schmutzwasserstrang abgetrennt und in einer separaten Leitung an den Regenwasserkanal in der Nuitsstraße angeschlossen werden kann. Zum anderen ist der Zustand der vorhandenen Mischwasserleitung zu untersuchen. Bei Erfordernis ist die Leitung zu sanieren.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Hinweis für die konkrete Objektplanung wird dem Textteil beigefügt.</p>	
		<p>Geplante Gebäude:</p> <p>Die gemäß Bebauungsplan vorgesehenen Gebäude müssen über die Kanäle in der Nuitsstraße (einschl. Stichstraße) im Trennsystem entwässert werden. Das der dortige Regenwasserkanal nicht auf die mit der Nachverdichtung verbundene Erhöhung des Regenwasserabflusses ausgelegt ist, sind auf den Grundstücken Maßnahmen zu ergreifen, um die abflusswirksame Fläche im gesamten Bebauungsplangebiet (inkl. der Villa Witzemann und Flst. 21266/1) auf 1.200m² zu begrenzen.</p> <p>Anlage: Leitungsplan</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Bereits bisher war Bebauung an der Nuitsstraße zulässig.</p> <p>Ein Hinweis für die Ausführungsplanung wird dem Bebauungsplan beigefügt.</p>	
13	<p>Industrie- und Handelskammer Nordschwarzwald</p> <p>Schreiben vom 26.09.2014</p>	<p>Die Aufgaben der Industrie- und Handelskammer in der Bauleitplanung (gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Satz 1 BauGB) werden durch die Planung nicht berührt. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist unseres Erachtens daher nicht notwendig.</p> <p>Da wir nicht ausschließen können, dass uns auch nach Ablauf der Anhörungsfrist neue Erkenntnisse zugänglich gemacht werden, bitten wir um Verständnis, wenn wir Ihnen diese zu einem späteren Zeitpunkt übermitteln.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
14	<p>Nachbarschaftsverband Pforzheim</p> <p>Schreiben vom 26.09.2014</p>	<p>Im wirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Von Seiten des Nachbarschaftsverbandes gibt es daher keine Anregungen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
15	<p>Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26</p> <p>Schreiben vom 09.10.2014</p>	<p>Bau und Kunstdenkmalpflege:</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich das Kulturdenkmal Etivalstraße 33, 35 gm. § 2 DSchG.</p> <p>Die Villa Dr. Walter und Ruth Witzemann wurde 1957 für das prominente Unternehmerehepaar als zweigeschossiges Landhaus nach Plänen des jungen Pforzheimer Architekten Hansjörg Mosetter errichtet. Die Villa vereint die zeittypische Abschirmung gegen den öffentlichen Raum mit einer</p>	<p><u>Sicherung der Villa / Sanierungsaufwand:</u></p> <p>Es ist das erklärte Ziel, die Villa Witzemann zu erhalten und einer angemessenen Nutzung zuzuführen. Vorgesehen ist eine Nutzung zu Wohnzwecken, die der architektonischen Qualität und dem fließenden Übergang von Innen- und Außenraum mit den bestehenden</p>	

11. März 2015

Pforzheim_Areal Villa Witzemann_Synopse frühzeitige.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>qualitativ hochstehenden und auf vornehme Repräsentation bedachte Gestaltung im Innenraum des Anwesens. Hier öffnet sich die Anlage auf den parkartig angelegten Privatgarten. Dr. Walter Witzemann (1908-2004), Ehrenbürger der Stadt Pforzheim, war über Jahrzehnte Geschäftsführer der Weltfirma Witzemann GmbH und war auch als Politiker und Mäzen eine bedeutende Persönlichkeit im öffentlichen Leben der Stadt Pforzheim. Das Anwesen ist ein gut erhaltener, in seiner architektonischen Qualität hochstehender deshalb exemplarischer Vertreter der deutschen Nachkriegsmoderne, die sich am "International Style" orientierte. Besonders bemerkenswert ist der sorgfältig gestaltete Garten, der aufgrund seiner Gestaltqualität (Bepflanzung, Wegeführung, Einfriedung und Bassin) und seines guten Erhaltungszustandes mit dem Villengebäude eine untrennbare Einheit von Denkmalwert bildet. Das Anwesen bildet deshalb mit den zugehörigen Gebäuden und dem Garten ein Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG von Baden- Württemberg. An seiner Erhaltung besteht aus künstlerischen, wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse.</p> <p>Die neu ausgewiesenen Baufenster würden eine Überbauung und damit Zerstörung der gem. § 2 DSchG geschützten Gartenanlage bedeuten. Wie schon beim Ortstermin besprochen kann die Denkmalpflege einer Überbauung dieser Einheit Villa mit Garten nicht zustimmen.</p> <p>Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 erhebt erhebliche Bedenken gegenüber der Bebauung dieser Freifläche. Wir regen daher dringen an, insbesondere auf die Ausweisung der Baufläche auf den Flurstücken 21265 und 21265/4 zu verzichten, und das sinnstiftende Umfeld der Villa zu belassen.</p>	<p>Raumfolgen am besten entspricht.</p> <p>Seit dem Baujahr 1957 wurde das Haus nicht saniert, weder energetisch noch hinsichtlich seiner haustechnischen Komponenten. Für die vorgesehene Nutzung der Villa sind aufwändige Sanierungsarbeiten notwendig, deren baulicher und finanzieller Umfang den Erhalt der Villa grundsätzlich in Frage stellen. Denn Eigentümer und Besitzer von Kulturdenkmälern müssen diese gemäß dem Denkmalschutzgesetz nur im Rahmen des Zumutbaren erhalten und pfleglich behandeln.</p> <p>Aus der Erfahrung und Praxis heraus ist zu konstatieren, dass der Erhalt eines Denkmals nicht losgelöst von seiner Nutzung betrachtet werden kann. Die Erhaltung von Baudenkmalen ist maßgeblich mit einem tragfähigen Nutzungskonzept verbunden.</p> <p>Zusammen mit dem namhaften Pforzheimer Architekten Peter W. Schmidt hat die Arlinger Baugenossenschaft ein solches Konzept für die denkmalgerechte Sanierung und den dauerhaften Erhalt der Industriellenvilla Witzemann vorgelegt. Um diese umfangreiche Sanierung stemmen zu können, ist auf angrenzenden Grundstücken sowie im südlichen Teil des Gartens eine städtebaulich verträgliche Bebauung geplant.</p> <p>Um die Qualität der geplanten Bebauung zu sichern, soll der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag aufgestellt werden, welcher auch die Verpflichtung zur Sanierung der Villa als Teil des Gesamtvorhabens beinhaltet. Für die Villa wurde bereits ein Bauantrag zur Sanierung und Umnutzung der Villa zu Wohnnutzung eingereicht.</p> <p><u>Wirtschaftlichkeit</u></p> <p>Berechnungen zeigen, dass das geplante Vorhaben nur wirtschaftlich darstellbar ist, wenn als Gegenfinanzierung der Sanierung und des Grunderwerbs eine bauliche Nachverdichtung im aktuell geplanten Umfang realisiert werden kann.</p> <p>Bei der Übertragung des erforderlichen Bauvolumens auf die zur Verfügung stehenden Grundstücke ergeben sich, unter Berücksichtigung städtebaulicher und gestalterischer Kriterien, wie Verträglichkeit mit der Umgebungsbebauung, Rücksichtnahme/Abstand um die denkmalgeschützte Villa etc., die im Bebauungsvorschlag vorgesehenen fünf Baukörper die östlich bzw. südlich der Villa vorgesehen werden.</p> <p>Um die Sanierung der Villa wirtschaftliche tragfähig zu</p>	

11. März 2015
Pforzheim_Areal Villa Witzemann_Synopse frühzeitige.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			<p>ermöglichen, ist ein Bauvolumen erforderlich, welches dem Umfang der geplanten Bebauung entspricht.</p> <p><u>Städtebauliche Alternativendiskussion</u></p> <p>Das Bauvorhaben umfasst fünf Baukörper, von denen drei auf den Grundstücken östlich der Villa angeordnet sind und zwei Baukörper im Süden der Villa, im Bereich des denkmalgeschützten Gartens. Im Süden des Gartens ist im bestehenden Bebauungsplan ein Baufenster festgesetzt. Die Denkmalschutzbehörden führen an, dass durch diese Teilbebauung des Gartens der Wert des Gesamtdenkmals grundsätzlich in Frage steht.</p> <p>Hinsichtlich ihrer Lage können jedoch nur drei der Gebäude auf Flächen ohne denkmalschutzrechtliche Restriktionen angeordnet werden. Die restlichen beiden halten von der Villa bewusst Abstand, sind daher gartenseitig mit Abstand zur Villa (und zwischenliegenden Bäumen) angeordnet, so dass die Villa weiterhin so weit wie möglich im Freiraum steht und mit den verbleibenden Gartenflächen weiterhin Bezüge aufbauen kann.</p> <p>Würde das bisher im Garten (2 Gebäude) geplante Bauvolumen auf die drei Baukörper verteilt, die nicht im denkmalgeschützten Bereich liegen, so wäre eine deutliche Erhöhung dieser Baukörper die Folge. Dies wäre städtebaulich und gestalterisch in dieser Lage und in Anbetracht der umgebenden Bebauung nicht verträglich. Außerdem wären durch eine solche Verdichtung direkt angrenzend an den denkmalrechtlich geschützten Bereich auch negative Auswirkungen auf den Denkmalschutz zu erwarten.</p> <p>Auch eine Realisierung des erforderlichen Bauvolumens durch flächenmäßig größere Baukörper im Bereich der östlichen Grundstücke - die Folge wäre dann ein geschlossener Gebäuderiegel - wäre in der bestehenden Bebauungsstruktur städtebaulich nicht verträglich. Baukörper in solch einem Volumen sind in der bestehenden Struktur nicht vorhanden und scheinen auch mit den Belangen des Denkmalschutzes auf den angrenzenden Grundstücken schwer vereinbar.</p> <p>Mehr als die drei geplanten Baukörper sind auf den östlichen Grundstücken, aus Gründen des Abstandsrechts, nicht realisierbar.</p> <p>Mit der Konzeption von insgesamt fünf Stadthäusern, von denen sich zwei auf dem denkmalgeschützten Bereich befinden, wird der die Villa arrondierende Garten in seinem überwiegenden Teil erhalten.</p>	

11. März 2015
Pforzheim_Areal Villa Witzemann_Synopse frühzeitige.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			<p>In Anbetracht der städtebaulichen Alternativen wird das geplante Bauvorhaben als städtebaulich verträglichste Variante zur Realisierung des erforderlichen Bauvolumens bewertet.</p> <p><u>Architektonisch-städtebauliche Qualität</u></p> <p>Das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Grunde liegende Konzept wurde im Gestaltungsbeirat Pforzheim beraten und von den Mitgliedern einstimmig für gut befunden und zur Umsetzung empfohlen. Den Mitgliedern war es dabei wichtig festzuhalten, dass der Erhalt der Villa mit einer teilweisen Umwidmung der Freiflächen einhergeht, unter Berücksichtigung des ursprünglichen Gedankens, eines großzügigen Freiraums um die Villa. Der Entwurf wurde zwischenzeitlich weiter optimiert, u.a. ist die Tiefgarage an die östliche Grundstücksgrenze verlegt worden, entlang derer zum einen kein Denkmalschutz besteht und wodurch es zum anderen ermöglicht wird, den Freiraum im Übergang zur Neubebauung im Süden gezielt zu bepflanzen. Dieser aktualisierte Entwurf wurde vom Gestaltungsbeirat erneut für gut befunden.</p> <p>Der Bauherr, eine stadtbekanntes Wohnungsbaugesellschaft, sowie der bearbeitende Architekt sind für gute Qualität beim Bauen bekannt und haben in der Vergangenheit bereits an verschiedenen Stellen Fingerspitzengefühl im Umgang mit Baudenkmalen bewiesen. Daher sieht die Stadt Pforzheim hierin einen guten Ansatz, um die Villa einer hochwertigen Sanierung und dauerhaften Erhaltung zuzuführen.</p> <p>Die Konzeption sieht den ruhenden Verkehr für die fünf Stadthäuser komplett in einer Tiefgarage vor. Der Innenbereich des Grundstücks wird freigehalten und von einem amorphen Wegesystem, das alle Gebäude anbindet, überlagert.</p> <p>Die Gestaltung der Freiflächen kann im weiteren Verfahren noch mit den Denkmalschutzbehörden abschließend abgestimmt werden.</p> <p>Die geplanten Eingriffe in das Denkmal sind jedoch selbstverständlich nur vertretbar, wenn eine hohe städtebauliche Qualität erzielt wird. Um diese zu sichern wurde ergänzend zur Beratung durch den Gestaltungsbeirat abgestimmt, den geplanten Bebauungsplan als vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag aufzustellen. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst dabei die Elemente Bebauungsplan, Vorhaben- und</p>	

11. März 2015
Pforzheim_Areal Villa Witzemann_Synopse frühzeitige.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			<p>Erschließungsplan und Durchführungsvertrag, die alle drei bindend sind.</p> <p>So kann neben den rein planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplanes über den Vorhaben- und Erschließungsplan das konkrete Vorhaben und dessen architektonisch-städtebauliche Qualität gesichert werden. Im Rahmen des Durchführungsvertrages verpflichtet sich der Vorhabenträger außerdem zur Durchführung der Planung - also hier vor allem zur Sanierung und Erhaltung der Villa. Für die Villa wurde durch den Vorhabenträger bereits ein Bauantrag zur Sanierung und Umnutzung der Villa zu Wohnnutzung eingereicht.</p> <p>Die vertragliche Bindung, wie sie jetzt im Rahmen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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><u>Abwägung</u></p> <p>Im vorliegenden Fall sind die Belange des Denkmalschutzes am vollständigen Erhalt der Villa und das zugehörigen Parks als Gesamtdenkmal gegen einen Teileingriff in den denkmalgeschützten Park abzuwägen, der die Sanierung und den Erhalt der Villa sichert.</p> <p>Das vorliegende Bauvorhaben weist eine hohe architektonisch-städtebauliche Qualität und nimmt - soweit in Anbetracht des Bauvolumens möglich - Rücksicht auf den denkmalgeschützten Bestand. Vertretbare Eingriffe im Bereich des Parks würden dafür in Kauf genommen werden.</p> <p>Da die gesamte Gartenanlage als Teil des Denkmals gewertet wird, besteht hier noch weitergehender Abstimmungsbedarf mit den zuständigen Fachbehörden. Ohne ein wirtschaftlich tragfähiges Baukonzept erscheint es jedoch schwierig, einen Bauherrn zu finden, der bereit ist, die aufwändige Sanierung und den Erhalt des Baudenkmals zu übernehmen. Vielmehr wird die Gefahr gesehen, dass sich durch langfristige Beibehaltung des Status Quo der Zustand der Villa zunehmend verschlechtert, der Sanierungsbedarf sich entsprechend erhöht und im Endeffekt die Erhaltungsmöglichkeit der Villa aus wirtschaftlichen Gründen grundsätzlich in Frage gestellt wird.</p> <p>Mit der Planung wird die Innenentwicklung durch</p>	

11. März 2015
 Pforzheim_Areal Villa Witzemann_Synopse frühzeitige.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			<p>Nachverdichtung im Bestand gefördert. Die städtebauliche Fassung der Nuitsstraße und der nach Norden abzweigenden Stichstraße mittels fünf Stadtvillen ist unter Berücksichtigung der Körnung des umgehenden Wohngebietes angemessen.</p> <p>Mit der Planung soll in einem allgemeinen Wohngebiet die bauplanungsrechtliche Grundlage für den Erhalt der Villa geschaffen werden. Der innerörtlichen Nachverdichtung soll mit der aufwändigen Sanierung der Villa Witzemann einhergehen, damit dieses Kulturdenkmal langfristig erhalten werden kann. Dies liegt im allgemeinen öffentlichen Interesse. Sanierung und Neubau sind konzeptionell nicht separat zu betrachten. Über den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist mit der Umsetzung der Neubauten die Verpflichtung zur Sanierung und Rückführung der Villa auf ihren originären Zustand verknüpft.</p> <p>Unter Berücksichtigung der vorhandenen Rahmenbedingungen wird nach Abwägung aller Belange eine qualitativ hochwertige und maßvolle Nachverdichtung des Gartens zugunsten des Erhalts der Villa befürwortet. Der dauerhafte Erhalt der Villa ist im öffentlichen Interesse und wird als vorrangig erachtet. Denn dieser ist vor dem Hintergrund der hohen Sanierungskosten gefährdet. Mit der Planung kann eine Konzeption erreicht werden, wesentliche Teile der Sachgesamtheit (die komplette Villa sowie große Teile des Gartens) im Wesentlichen erhalten bleiben und die Eingriffe klar begrenzt und gestalterisch hochwertig erfolgen.</p>	
		<p>Archäologische Denkmalpflege:</p> <p>Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird. (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG)</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.</p>	

11. März 2015
 Pforzheim_Areal Villa Witzemann_Synopse frühzeitige.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1	<p>Stellungnahme 1 der Öffentlichkeit</p> <p>Schreiben vom 17.09.2014</p>	<p>Der gebietstypische Grenzabstand muss auch bei dem angestrebten Bebauungsplan eingehalten werden.</p> <p>Der gebietstypische Vorgartenabstand muss auch bei dem angestrebten Bebauungsplan eingehalten werden.</p> <p>Die gebietstypische Geschossigkeit (2 Geschosse) muss eingehalten werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Umgebung bestehen teilweise Gebäude mit dreigeschossiger Bebauung. Im Geltungsbereich waren bandartige Baufenster zugelassen. Die Grenz-, Gebäude- und Vorgartenabstände im Umfeld sind verschieden.</p> <p>In den Bereichen, in denen künftig 3 Vollgeschosse zugelassen werden sollen, sind kleinteiliger als bisher gegliederte Baufenster vorgesehen. In Verbindung mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (der hochwertige, freistehende Stadtvillen mit Vorgärten und Gemeinschaftstiefgarage vorsieht) wird das Gebäudevolumen städtebaulich verträglich begrenzt, zumal die Abstandsflächen und der bei der Villa der Denkmalschutz zu beachten sind. Die nach § 17 BauNVO erlaubten Höchstwerte sind eingehalten. Zudem sind die Abstandsflächen nach LBO bzw. den örtlichen Bauvorschriften zu beachten.</p> <p>Nach Alternativenprüfung zeigt sich zudem, dass sich die für den zumutbaren Erhalt der Villa notwendigen Bauvolumina mit fünf Baukörpern und mit drei bzw. im WA 2 mit zwei Vollgeschossen im Vorhabensbereich städtebaulich am besten in die Umgebung integrieren, zumal auch der Gestaltungsbeirat diese Lösung, inkl. der Geschossigkeit im WA 2 - WA 4, für gut befunden hat.</p> <p>Damit werden ausreichende Grenz- und Gebäudeabstände gewahrt, ausreichend Abstand für Vorgärten gelassen und die Gebietstypik angemessen berücksichtigt.</p> <p>Dem Ziel der innerörtlichen Nachverdichtung mit drei Vollgeschossen wird, auch im Sinne des zumutbaren Erhalts der Villa, an dem öffentliches Interesse besteht, hier Vorrang gegeben.</p>	
		<p>2 KFZ-Stellplätze pro Wohnung sollten vorgesehen werden. Nur 1 Stellplatz ist in der heutigen modernen Zeit nicht mehr ausreichend.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die aktuelle LBO fordert einen Stellplatz pro Wohneinheit. Auch vor dem Hintergrund des bestehenden Denkmalschutzes und dem Ziel der Erhaltung der Villa wird von einer erhöhten Stellplatzverpflichtung abgesehen. Der Stellplatzbedarf ist grundsätzlich auf den Privatgrundstücken zu decken.</p>	
2	<p>Stellungnahme 2 der Öffentlichkeit</p> <p>Schreiben vom 21.09.2014</p>	<p>Einspruch</p> <p>Meine Ehefrau [...] und ich sind Eigentümer des Anwesens Nuitsstraße 37. Wir erheben bereits jetzt Einspruch gegen den Bebauungsplan "Areal Villa Witzemann" in der Fassung vom August 2014.</p> <p>Das Areal Villa Witzemann befindet sich im Rodgebiet, das weitverbreitet als hochwertiges Wohngebiet bekannt ist. Diese Wertigkeit erhält das Gebiet insbesondere durch freistehende Gebäude mit Vorgärten, geringe bauliche Dichte und wenig Fahrzeugverkehr. Ein- bis Zweifamilienhäuser sind typisch für dieses Gebiet, insbesondere für die Nuitsstraße in direkter Nachbarschaft des Areals Villa Witzemann.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Umgebung bestehen teilweise Gebäude mit dreigeschossiger Bebauung. Im Geltungsbereich waren bandartige Baufenster zugelassen. Die Grenz-, Gebäude- und Vorgartenabstände im Umfeld sind verschieden.</p> <p>In den Bereichen, in denen künftig 3 Vollgeschosse zugelassen werden sollen, sind kleinteiliger als bisher gegliederte Baufenster vorgesehen. In Verbindung mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung und dem</p>	

11. März 2015
 Pforzheim_Areal Villa Witzemann_Synopse frühzeitige.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Mit dem bisherigen Bebauungsplan, der bei maximal erlaubten 2 Vollgeschossen einen Grenzabstand von 6 m festsetzte, war, unter Beibehaltung der Vorgartenkultur, der Erhalt des hochwertigen Charakters gewährleistet.</p> <p>Bei der Betrachtung des neuen Bebauungsplanes drängt sich nun der Eindruck auf, dass, durch Aushebelung der bisherigen Bauvorschriften, die attraktive Lage ausgenutzt und durch die Erstellung möglichst vieler Wohnung ausgebeutet werden soll.</p>	<p>Vorhaben- und Erschließungsplan (der hochwertige, freistehende Stadtvillen mit Vorgärten und Gemeinschaftstiefgarage vorsieht) wird das Gebäudevolumen städtebaulich verträglich begrenzt, zumal die Abstandsflächen und der bei der Villa der Denkmalschutz zu beachten sind. Die nach § 17 BauNVO erlaubten Höchstwerte sind eingehalten. Zudem sind die Abstandsflächen nach LBO bzw. den örtlichen Bauvorschriften zu beachten.</p> <p>Nach Alternativenprüfung zeigt sich zudem, dass sich die für den zumutbaren Erhalt der Villa notwendigen Bauvolumina mit fünf Baukörpern und mit drei bzw. im WA 2 mit zwei Vollgeschossen im Vorhabensbereich städtebaulich am besten in die Umgebung integrieren, zumal auch der Gestaltungsbeirat diese Lösung, inkl. der Geschossigkeit im WA 2 - WA 4, für gut befunden hat.</p> <p>Damit werden ausreichende Grenz- und Gebäudeabstände gewahrt, ausreichend Abstand für Vorgärten gelassen und die Gebietstypik angemessen berücksichtigt.</p> <p>Dem Ziel der innerörtlichen Nachverdichtung mit drei Vollgeschossen wird, auch im Sinne des zumutbaren Erhalts der Villa, an dem öffentliches Interesse besteht, hier Vorrang gegeben.</p>	
		<p>Was noch im Jahr 2012, bei der Erstellung des Bebauungsplans "Weißenburgstraße / Vogelsangstraße, als wichtig und richtig erachtet wurde, soll nun, wenige Meter entfernt, keine Gültigkeit mehr haben. (Textauszüge Bebauungsplan Weißenburgstr./Vogelsangstr.- siehe Anhang).</p> <p>Anhang: Textauszüge Bebauungsplan Weißenburgstr. / Vogelsangstr.</p> <p>...um den Charakter eines hochwertigen Wohngebietes zu erhalten wird als Art der Nutzung ein reines Wohngebiet festgesetzt und die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei Wohnungen begrenzt.</p> <p>... Größere Mehrfamilienhäuser, wie sie östlich der Weißenburgstraße vorzufinden sind, sollen vermieden werden. Der besondere Charakter des Rodgebietes als hochwertiges Wohngebiet rechtfertigt diese engen Festsetzungen.</p> <p>... Zweigeschossige Gebäude sind typisch für die Villenbebauung in der Umgebung. Daher werden maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.</p> <p>... Zusätzlich wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt, um eine höhere Bebauung durch geschicktes Ausnutzen des Vollgeschossbegriffs zu verhindern.</p> <p>... was einer Gebäudehöhe von (max.) ca. 10 m entspricht.</p> <p>Im Areal Witzemann sind bei 4 von 5 Gebäuden 3 Vollgeschosse geplant. Die Vorgartenzone soll nicht fortgeführt und der Grenzabstand bis auf 2,5 m (zum Anwesen Nuitsstraße 36 hin) reduziert werden.</p> <p>Für die Bewohner der geplanten Häuser wurde in deren Zwischenbereich einiges an Grünfläche geplant, die übrigen Anwohner werden jedoch mit hohen Gebäudewänden in kurzen Abständen zur Straße und zu den Grundstücksgrenzen hin konfrontiert.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit der Planung wird auf die spezifische städtebauliche Aufgabenstellung im Gebiet angemessen reagiert.</p> <p>Ein reines Wohngebiet wird nicht festgesetzt, um im Gebiet grundsätzlich eine gewisse positive Nutzungsvielfalt nicht von vorne herein auszuschließen.</p> <p>Die Begrenzung auf 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude würde die Nutzungsmöglichkeit des Grundstückes zu stark begrenzen, zumal im Umfeld Mehrfamilienhäuser bestehen und im bestehenden Bebauungsplan keine Begrenzung der Wohneinheiten besteht.</p> <p>Ergänzend wird auf die vorangegangenen Ausführungen verwiesen.</p>	

11. März 2015
 Pforzheim_Areal Villa Witzemann_Synopse frühzeitige.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Darüber hinaus ist eine Tiefgarage geplant, bei deren Berechnung offensichtlich nicht berücksichtigt wurde, dass, bei der zu erwartenden solventen Käuferschicht, mit mehr als einem PKW pro Wohnung zu rechnen ist. Bei der Anzahl der geplanten Wohnungen wird sich so eine Park- und Verkehrssituation ergeben, die mit Sicherheit die schmale Nuitsstraße überfordern wird.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anzahl der PKW hängt nicht nur an der Solvenz der Bewohner, sondern auch an der Bewohnerzahl der Wohnung. Die aktuelle LBO fordert einen Stellplatz pro Wohneinheit. Auch vor dem Hintergrund des bestehenden Denkmalschutzes und dem Ziel der Erhaltung der Villa wird von einer erhöhten Stellplatzverpflichtung abgesehen.</p> <p>Ergänzend wird auf die vorangegangenen Ausführungen verwiesen.</p>	
		<p>Stellt sich im Weiteren heraus, dass die Aufwendungen zum Erhalt der Villa Witzemann zu hoch werden, ist mit einer weiteren Bebauung des Areals zu rechnen, wobei sich diese mit Sicherheit an den nun geplanten Gebäuden orientieren wird.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung begrenzt die Nachverdichtung auf ein städtebaulich verträgliches Maß. Eine weitere Nachverdichtung ist nicht geplant.</p> <p>Im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Verpflichtung zur Sanierung der Villa und das konkrete Vorhaben festgeschrieben.</p>	
		<p>Sollte der jetzt vorliegende Bebauungsplan umgesetzt werden, würde dies für die vorhandenen Anlieger zu einer erheblichen Minderung der (teuer bezahlten) Wohnqualität führen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit der Planung ist die Quartiersqualität nicht gefährdet, zumal eine hochwertige Objektplanung realisiert werden soll.</p>	
		<p>Im Hinblick auf eine Gleichbehandlung der Anwohner ist eine Orientierung am Bebauungsplan Weißenburgstr./ Vogelsangstr. angezeigt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit der Planung wird auf die spezifische städtebauliche Aufgabenstellung im Gebiet angemessen reagiert.</p>	
3	<p>Stellungnahme 3 der Öffentlichkeit Schreiben vom 25.09.2014</p>	<p>Nach Durchsicht der Unterlagen sind wir sehr überrascht über die verdichtete Bauweise des entsprechenden Grundstückes. Es werden weder die üblichen Geschosshöhen von zwei eingehalten, noch die Gesamthöhe der Baukörper. Dies entspricht nicht mehr dem Parkcharakter. Es fällt auf, dass die üblichen Bauabstände im Rodgebiet nicht eingehalten werden. Zum Teil reichen die Balkone einiger Häuser bis an die Nachbargrundstücksgrenze.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Umgebung bestehen teilweise Gebäude mit dreigeschossiger Bebauung. Im Geltungsbereich waren bandartige Baufenster zugelassen. Die Grenz-, Gebäude- und Vorgartenabstände im Umfeld sind verschieden.</p> <p>In den Bereichen, in denen künftig 3 Vollgeschosse zugelassen werden sollen, sind kleinteiliger als bisher gegliederte Baufenster vorgesehen. In Verbindung mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (der hochwertige, freistehende Stadtvillen mit Vorgärten und Gemeinschaftstiefgarage vorsieht) wird das Gebäudevolumen städtebaulich verträglich begrenzt, zumal die Abstandsflächen und der bei der Villa der Denkmalschutz zu beachten sind. Die nach § 17 BauNVO erlaubten Höchstwerte sind eingehalten. Zudem sind die Abstandsflächen nach LBO bzw. den örtlichen Bauvorschriften zu beachten.</p> <p>Nach Alternativenprüfung zeigt sich zudem, dass sich die für den zumutbaren Erhalt der Villa notwendigen Bauvolumina mit fünf Baukörpern und mit drei bzw. im WA 2 mit zwei Vollgeschossen im Vorhabensbereich städtebaulich am besten in die Umgebung integrieren, zumal auch</p>	

11. März 2015
 Pforzheim_Areal Villa Witzemann_Synopse frühzeitige.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			<p>der Gestaltungsbeirat diese Lösung, inkl. der Geschossigkeit im WA 2 - WA 4, für gut befunden hat.</p> <p>Damit werden ausreichende Grenz- und Gebäudeabstände gewahrt, ausreichend Abstand für Vorgärten gelassen und die Gebietstypik angemessen berücksichtigt.</p> <p>Dem Ziel der innerörtlichen Nachverdichtung mit drei Vollgeschossen wird, auch im Sinne des zumutbaren Erhalts der Villa, an dem öffentliches Interesse besteht, hier Vorrang gegeben.</p>	
		<p>Was den Einschnitt in die Natur betrifft ist hier unbedingt ein ausführliches Umweltgutachten nach dem neuen EU-Recht Flora und Fauna zu erstellen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Ein Fachbeitrag Artenschutz zur Planung ist erstellt worden. Eine Umweltprüfung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht vorgesehen. Aufgrund der geringen zulässigen Grundfläche des Bebauungsplans der Innenentwicklung gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Umweltbelange sind bei der Planung berücksichtigt.</p>	
		<p>Wie schon in mehreren Schreiben erwähnt soll die Villa Witzemann nur erhalten werden, wenn dies wirtschaftlich tragbar ist. Wer beurteilt diesen Faktor? Eine wirtschaftliche Tragbarkeit ist ein sehr dehnbarer Begriff und kann ohne weiteres durch den Bauträger manipuliert werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Eigentümer und Besitzer von Kulturdenkmälern müssen diese gemäß dem Denkmalschutzgesetz nur im Rahmen des Zumutbaren erhalten und pfleglich behandeln. Um die anstehende Sanierung der Villa zumutbar zu halten und qualitativ auszugestalten, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt. Es liegen Wirtschaftlichkeitsberechnungen vor, die plausibel darlegen, dass für eine wirtschaftlich zumutbare Sanierung ergänzende Bauten erforderlich sind. Die Planung wird mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmt.</p>	
		<p>Danach können in einer weiteren Stufe 4-5 Häuser noch dazu kommen. Dies entspricht in keiner Weise der Bebauung im umliegenden Bereich noch dem Parkcharakter des Witzemannsareal.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung begrenzt die Nachverdichtung auf ein städtebaulich verträgliches Maß. Eine weitere Nachverdichtung ist nicht geplant. Im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Verpflichtung zur Sanierung der Villa und das konkrete Vorhaben festgeschrieben.</p>	
		<p>Folgende Punkte sind bei der Bebauung zu beachten: 1. max. Geschosshöhe pro Baukörper von zwei und Einhaltung der üblichen Gebäudehöhe.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Ergänzend wird auf die vorangegangenen Ausführungen verwiesen.</p>	
		<p>2. nur eine parallele Bebauung entlang der Etivalstr. und Nuitstr., lt. gültigem Bebauungsplan mit geringer Vergrößerung der Bauobjekte und Baufenster um den Parkcharakter zu erhalten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die mögliche Bebauung ist städtebaulich verträglich und dient dem Ziel der innerörtlichen Nachverdichtung und dem Erhalt der Villa Witzemann. Im Umfeld ist die Bebauung nicht streng an Baufluchten geordnet. Im bisherigen Bebauungsplan sind größere Gebäuderiegel nicht ausgeschlossen, mit der Planung wird die zulässige Baumasse stärker gegliedert. Dies dient dem auch gemäß Planung vorgesehenen Parkcharakter.</p>	

11. März 2015
 Pforzheim_Areal Villa Witzemann_Synopse frühzeitige.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		3. Es müssen vertraglich haltbare Garantien für den Erhalt der Villa Witzemann gegeben werden.	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Erhaltungspflicht der Villa ist denkmalschutzrechtlich und durch den Durchführungsvertrag in Verbindung mit dem Vorhabens- und Erschließungsplan ausreichend geregelt.</p>	
		4. Einhaltung der im Rod übliche erweiterten Bauabstände.	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Umgebung bestehen teilweise Gebäude mit dreigeschossiger Bebauung. Im Geltungsbereich waren bandartige Baufenster zugelassen. Die Grenz-, Gebäude- und Vorgartenabstände im Umfeld sind verschieden.</p> <p>In den Bereichen, in denen künftig 3 Vollgeschosse zugelassen werden sollen, sind kleinteiliger als bisher gegliederte Baufenster vorgesehen. In Verbindung mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (der hochwertige, freistehende Stadtvillen mit Vorgärten und Gemeinschaftstiefgarage vorsieht) wird das Gebäudevolumen städtebaulich verträglich begrenzt, zumal die Abstandsflächen und der bei der Villa der Denkmalschutz zu beachten sind. Die nach § 17 BauNVO erlaubten Höchstwerte sind eingehalten. Zudem sind die Abstandsflächen nach LBO bzw. den örtlichen Bauvorschriften zu beachten.</p> <p>Nach Alternativenprüfung zeigt sich zudem, dass sich die für den zumutbaren Erhalt der Villa notwendigen Bauvolumina mit fünf Baukörpern und mit drei bzw. im WA 2 mit zwei Vollgeschossen im Vorhabensbereich städtebaulich am besten in die Umgebung integrieren, zumal auch der Gestaltungsbeirat diese Lösung, inkl. der Geschossigkeit im WA 2 - WA 4, für gut befunden hat.</p> <p>Damit werden ausreichende Grenz- und Gebäudeabstände gewahrt, ausreichend Abstand für Vorgärten gelassen und die Gebietstypik angemessen berücksichtigt.</p> <p>Dem Ziel der innerörtlichen Nachverdichtung mit drei Vollgeschossen wird, auch im Sinne des zumutbaren Erhalts der Villa, an dem öffentliches Interesse besteht, hier Vorrang gegeben.</p>	
		5. Erstellung eines Umweltgutachten	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ergänzend wird auf die vorangegangenen Ausführungen verwiesen.</p>	

11. März 2015
 Pforzheim_Areal Villa Witzemann_Synopse frühzeitige.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		6. Maximalanzahl der Baukörper auf 3 bis 4 um den Parkcharakter zu erhalten.	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Baufensterzahl ermöglicht eine angemessene Nachverdichtung auch auf dem Flurstück 21266/1. Sie ist städtebaulich verträglich im Bebauungsplanentwurf geregelt und erlaubt weiterhin eine parkartige Freiflächengestaltung.</p> <p>Um die Sanierung der Villa wirtschaftliche tragfähig zu ermöglichen, ist ein Bauvolumen erforderlich, welches dem Umfang der geplanten Bebauung entspricht. In Anbetracht der städtebaulichen Alternativen wird das geplante Bauvorhaben mit fünf Baukörpern als städtebaulich verträglichste Variante zur Realisierung des erforderlichen Bauvolumens bewertet.</p>	
		7. min. 2 Parkplätze pro Wohnung, was dem heutigen üblichen Standard entspricht und auch so die umliegenden Straßen entlastet.	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die aktuelle LBO fordert einen Stellplatz pro Wohneinheit. Auch vor dem Hintergrund des bestehenden Denkmalschutzes und dem Ziel der Erhaltung der Villa wird von einer erhöhten Stellplatzverpflichtung abgesehen. Der Stellplatzbedarf ist grundsätzlich auf den Privatgrundstücken zu decken.</p>	
4	<p>Stellungnahme 4 der Öffentlichkeit</p> <p>Schreiben vom 25.09.2014</p>	<p>Einwendungen:</p> <p>Die Einhaltung der in diesem Bereich typischen und geprägten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vorgartensituationen - Abstandsflächen - GRZ und GFZ - Baufluchten - Anzahl der Vollgeschosse (max. 2) <p>ist zu gewährleisten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Umfeld ist die Bebauung nicht streng an Baufluchten geordnet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Umgebung bestehen teilweise Gebäude mit dreigeschossiger Bebauung. Im Geltungsbereich waren bandartige Baufenster zugelassen. Die Grenz-, Gebäude- und Vorgartenabstände im Umfeld sind verschieden.</p> <p>In den Bereichen, in denen künftig 3 Vollgeschosse zugelassen werden sollen, sind kleinteiliger als bisher gegliederte Baufenster vorgesehen. In Verbindung mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (der hochwertige, freistehende Stadtvillen mit Vorgärten und Gemeinschaftstiefgarage vorsieht) wird das Gebäudevolumen städtebaulich verträglich begrenzt, zumal die Abstandsflächen und der bei der Villa der Denkmalschutz zu beachten sind. Die nach § 17 BauNVO erlaubten Höchstwerte sind eingehalten. Zudem sind die Abstandsflächen nach LBO bzw. den örtlichen Bauvorschriften zu beachten.</p> <p>Nach Alternativenprüfung zeigt sich zudem, dass sich die für den zumutbaren Erhalt der Villa notwendigen Bauvolumina mit fünf Baukörpern und mit drei bzw. im WA 2 mit zwei Vollgeschossen im Vorhabensbereich städtebaulich am besten in die Umgebung integrieren, zumal auch der Gestaltungsbeirat diese Lösung, inkl. der Geschossigkeit im WA 2 - WA 4, für gut befunden hat.</p>	

11. März 2015
 Pforzheim_Areal Villa Witzemann_Synopse frühzeitige.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			<p>Damit werden ausreichende Grenz- und Gebäudeabstände gewahrt, ausreichend Abstand für Vorgärten gelassen und die Gebietstypik angemessen berücksichtigt.</p> <p>Dem Ziel der innerörtlichen Nachverdichtung mit drei Vollgeschossen wird, auch im Sinne des zumutbaren Erhalts der Villa, an dem öffentliches Interesse besteht, hier Vorrang gegeben.</p>	
		<p>Hinweis:</p> <p>Bei vorausgegangen BVH / Planungen im Bereich der Nuitsstr. Wurde seitens des Baurechts- und Planungsamt auf die strikte Einhaltung vorgenannter Einwendungen geachtet. Ungeachtet dessen fehlt das Verständnis, dass diese bereits vorgetragenen Einwendungen (Bauvoranfrage) bei der B-Plan - Erstellung völlig ignoriert wurden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit der Planung wird auf die spezifische städtebauliche Aufgabenstellung im Gebiet angemessen reagiert.</p>	
		<p>Anregung:</p> <p>Der verpflichtende Nachweis von 2 PKW-Stellpl. Pro Wohneinheit ist unerlässlich und entspricht dem heutigen Anforderungsprofil der beabsichtigten Wohnnutzungen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die aktuelle LBO fordert einen Stellplatz pro Wohneinheit. Auch vor dem Hintergrund des bestehenden Denkmalschutzes und dem Ziel der Erhaltung der Villa wird von einer erhöhten Stellplatzverpflichtung abgesehen. Der Stellplatzbedarf ist grundsätzlich auf den Privatgrundstücken zu decken.</p>	
5	<p>Stellungnahme 5 der Öffentlichkeit</p> <p>Schreiben vom 25.09.2014</p>	<p>Parkcharakter:</p> <p>In diesem Gebiet sollte der Parkcharakter auch bei einer verdichteten Bebauung erhalten werden, dies ist bei der vorgestellten Bebauungsplanänderung von 2 auf 3 Geschosse nicht mehr gegeben.</p> <p>=> Max. 2 Geschosse pro Baukörper genehmigen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die parkartige Freiflächengestaltung ist bei der Planung auch bei der gewählten Geschossigkeit geregelt und möglich. Um die Sanierung der Villa wirtschaftliche tragfähig zu ermöglichen, ist ein Bauvolumen erforderlich, welches dem Umfang der geplanten Bebauung entspricht. In Anbetracht der städtebaulichen Alternativen wird das geplante Bauvorhaben mit fünf Baukörpern und teilweise drei Vollgeschossen als städtebaulich verträglichste Variante zur Realisierung des erforderlichen Bauvolumens bewertet.</p>	
		<p>Neuer Bebauungsplan:</p> <p>Der gültige Bebauungsplan erlaubt nur eine Parallel-Bebauung entlang den beiden Straßen Etival und Nuitstr.</p> <p>=> auch hier sollte nur eine Änderung mit geringen Vergrößerungen der zulässigen Bauobjekte und Baufenster, die zum Parkcharakter passt, durchgeführt werden.</p> <p>=> Außerdem ist hierbei zu beachten, dass die Villa und der im Süden anschließende Garten bis zur Nuitsstr. unter Denkmalschutz stehen und zumindest dieser Gartenanteil nicht als Baugrund dienen kann.</p> <p>Bauabstände:</p> <p>hier sollten ausschließlich die am Rod üblichen "erweiterten Bauabstände" realisiert/erlaubt werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entlang beider Straßen sind im bestehenden Bebauungsplan nicht durchgängig parallele Baufenster festgesetzt. Im Umfeld ist die Bebauung nicht streng parallel zu den Straßen angeordnet.</p> <p>In der Umgebung bestehen teilweise Gebäude mit dreigeschossiger Bebauung. Im Geltungsbereich waren bandartige Baufenster zugelassen. Die Grenz-, Gebäude- und Vorgartenabstände im Umfeld sind verschieden.</p> <p>In den Bereichen, in denen künftig 3 Vollgeschosse zugelassen werden sollen, sind kleinteiliger als bisher gegliederte Baufenster vorgesehen. In Verbindung mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (der hochwertige, freistehende Stadtvillen mit Vorgärten und Gemeinschaftstiefgarage vorsieht) wird das Gebäudevolumen städtebaulich verträglich begrenzt, zumal die Abstandsflächen</p>	

11. März 2015
 Pforzheim_Areal Villa Witzemann_Synopse frühzeitige.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			<p>und der bei der Villa der Denkmalschutz zu beachten sind. Die nach § 17 BauNVO erlaubten Höchstwerte sind eingehalten. Zudem sind die Abstandsflächen nach LBO bzw. den örtlichen Bauvorschriften zu beachten.</p> <p>Nach Alternativenprüfung zeigt sich zudem, dass sich die für den zumutbaren Erhalt der Villa notwendigen Bauvolumina mit fünf Baukörpern und mit drei bzw. im WA 2 mit zwei Vollgeschossen im Vorhabensbereich städtebaulich am besten in die Umgebung integrieren, zumal auch der Gestaltungsbeirat diese Lösung, inkl. der Geschossigkeit im WA 2 - WA 4, für gut befunden hat.</p> <p>Damit werden ausreichende Grenz- und Gebäudeabstände gewahrt, ausreichend Abstand für Vorgärten gelassen und die Gebietstypik angemessen berücksichtigt.</p> <p>Dem Ziel der innerörtlichen Nachverdichtung mit drei Vollgeschossen wird, auch im Sinne des zumutbaren Erhalts der Villa, an dem öffentliches Interesse besteht, hier Vorrang gegeben.</p> <p>Die Planung inkl. die Ausweisung von Baufenstern innerhalb der Sachgesamtheit verfolgen das Ziel der dauerhaften, zumutbaren Erhaltung der Villa Witzemann.</p>	
		<p>Umweltgutachten: hier ist unbedingt ein stichhaltiges ausführliches Gutachten zu erstellen, das dem neuen EU-Recht "Flora und Fauna" entspricht. Das vorliegende Gutachten ist unzureichend.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Ein Fachbeitrag Artenschutz zur Planung ist erstellt worden. Eine Umweltprüfung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht vorgesehen. Aufgrund der geringen zulässigen Grundfläche des Bebauungsplans der Innenentwicklung gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Umweltbelange sind bei der Planung berücksichtigt.</p>	
		<p>Risiko Erhalt der Villa: welche Garantien werden gegeben, dass die Villa wirklich erhalten wird. Hierzu ist ein eindeutiger und rechtlich haltbarer Vertrag zur Absicherung notwendig. Bei Nichterhaltungswürdigkeit der Villa aus wirtschaftlichen Gründen bestünde die Möglichkeit in einer Stufe 2 einer dann möglichen Bebauung auch den Nord-West-Teil des Grundstücks mit weiteren bis zu 5 Häusern zu bebauen. Dann wäre der Parkcharakter in eine "Kasernen-Landschaft" geändert. Dies passt weder zum Grundgedanken "Erhalt des Areals Villa Witzemann" noch zum Rodgebiet</p> <p>=> im neuen Bebauungsplan sollte die Maximalzahl an Baukörpern auf 3 bis 4 sowie die Geschoszahl auf 2 begrenzt werden. Nur so kann gewährleistet werden, dass der Parkcharakter wirklich erhalten bleibt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Erhaltungspflicht der Villa ist denkmalschutzrechtlich ausreichend geregelt und wird im Durchführungsvertrag gesichert.</p> <p>Die Planung begrenzt die Nachverdichtung auf ein städtebaulich verträgliches Maß. Sie steht einem Parkcharakter an der Villa und der Hochwertigkeit des Rodgebietes nicht entgegen.</p> <p>Die parkartige Freiflächengestaltung ist bei der Planung auch bei der gewählten Geschossigkeit geregelt und möglich. Um die Sanierung der Villa wirtschaftliche tragfähig zu ermöglichen, ist ein Bauvolumen erforderlich, welches dem Umfang der geplanten Bebauung entspricht. In Anbetracht der städtebaulichen Alternativen wird das geplante Bauvorhaben mit fünf Baukörpern und teilweise drei Vollgeschossen als städtebaulich verträglichste Variante zur Realisierung des erforderlichen Bauvolumens bewertet.</p>	

11. März 2015
 Pforzheim_Areal Villa Witzemann_Synopse frühzeitige.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Garagen und/oder PKW-Abstellplätze: pro Wohnung sollten entsprechend dem heute üblichen Standard min. 2 Abstellplätze vorgesehen werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die aktuelle LBO fordert einen Stellplatz pro Wohneinheit. Auch vor dem Hintergrund des bestehenden Denkmalschutzes und dem Ziel der Erhaltung der Villa wird von einer erhöhten Stellplatzverpflichtung abgesehen. Der Stellplatzbedarf ist grundsätzlich auf den Privatgrundstücken zu decken.</p>	
6	<p>Stellungnahme 6 der Öffentlichkeit Schreiben vom 10.01.14</p>	<p>Hiermit zeigen wir die Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft Etivalstraße 27, 75173 Pforzheim (im Folgenden: WEG) an. Die ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert. Die Etivalstraße 27 befindet sich auf dem Grundstück Flst.-Nr. 21270. Das Grundstück grenzt unmittelbar an das Vorhabengebiet an und ist damit unmittelbar betroffen. Im Rahmen des § 55 LBO machen wir namens und im Auftrag unserer Partei folgende Einwendungen gegen das Bauvorhaben geltend:</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
		<p>1. Aufgrund der hier vorliegenden Unterlagen ist zunächst festzustellen, dass der Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheids nicht den Vorgaben der LBO bzw. der LBOVVO entspricht. So werden konkrete Fragen, wie sie in § 57 Abs. 1 LBO vorgesehen ist, nicht gestellt - jedenfalls nicht im Rahmen der hier vorliegenden Unterlagen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Bauvorbescheid ist nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens.</p>	
		<p>2. Die erforderlichen Abstandsflächen sind hier nicht eingehalten. Insofern ist insbesondere einzuwenden, dass die vier auf der östlichen Seite des Vorhabengebäudes "Haustyp E" vorgesehenen Vorbauten (Balkone) nicht an der Privilegierung des § 5 Abs. 6 LBO teilhaben können. Ausweislich der Abstandsflächenberechnung und der Planunterlagen wird die Abstandsfläche insbesondere bezüglich der nordöstlich an diesem Gebäude vorgesehenen Balkone nicht eingehalten bzw. diese befindet sich auf dem Grundstück unserer Partei, womit kein Einverständnis besteht.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Abstandsflächen nach LBO werden hinsichtlich der Grundstücke außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) beachtet. Die in der Gestaltungsplanung vorgesehenen Balkone finden im Baufenster Platz. Ihre Abstandsflächen ragen nicht auf das Flst.-Nr. 21270. Für die inneren Bereich des VEP ist eine Abstandsregelung in den örtlichen Bauvorschriften getroffen worden, der Abstandsflächenrecht nicht entgegensteht.</p>	
		<p>3. Aus den Unterlagen ergibt sich, dass für "Haustyp A" eine Traufhöhe von 6,20 m und eine Firsthöhe von 8,07 m vorgesehen ist. Für "Haustyp B" ist eine Traufhöhe von 9,30 m und eine Firsthöhe von 11,17 m vorgesehen. Das gleiche gilt für "Haustyp C" und "Haustyp D". Auch für "Haustyp E" (also der Haustyp, der unmittelbar angrenzend am WEG-Grundstück realisiert werden soll) ist eine Traufhöhe von 9,30 m und eine Firsthöhe von 11,17 m vorgesehen. Wir beanstanden diese Höhen, da diese sich nicht in die nähere Umgebungsbebauung im Sinne des § 34 BauGB einfügen. Die Firsthöhe des Gebäudes unserer Partei beträgt 9,40 m, so dass ein doch sehr deutlicher Höhenunterschied von fast 2 m festzustellen ist. Dieser Höhenunterschied wirkt optisch umso größer, als der Dachfirst des vorgesehenen Gebäudes ("Haustyp E") nicht in der Mitte des Gebäudes (von Nord nach Süd) verläuft, sondern weiter östlich, also in unmittelbarer Nähe zum WEG-Grundstück vorgesehen ist. In den Schnittzeichnungen, die den Bauunterlagen beigelegt sind, wird dieser Eindruck kaschiert, in dem die beiden Gebäude nicht entsprechend dargestellt werden. Die Bauzeichnungen sind insofern nicht maßstabsgetreu.</p> <p>4.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Auf eine Unterschreitung der Firsthöhe des Flst.-Nr. 21270 besteht kein Anspruch. Der Dachfirst liegt im Gestaltungsplan auf dem westseitigen Gebäudeteil und damit vom Flst.-Nr. 21270 abgerückt. In der Umgebung bestehen teilweise Gebäude mit dreigeschossiger Bebauung. Im Geltungsbereich waren bisher die zulässigen Gebäudehöhen nicht festgesetzt und richteten sich nach § 34 BauGB. Für die Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans ist § 34 BauGB nicht maßgeblich. In den Bereichen, in denen künftig 3 Vollgeschosse zugelassen werden sollen, sind kleinteiliger als bisher gegliederte Baufenster vorgesehen. In Verbindung mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung wird das Gebäudevolumen städtebaulich verträglich begrenzt, zumal die Abstandsflächen zu</p>	

11. März 2015
 Pforzheim_Areal Villa Witzemann_Synopse frühzeitige.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Zu bemängeln ist auch, dass die vorgesehenen Gebäude nicht dem Bebauungsniveau der Umgebungsbebauung angepasst sind und auch nicht der prägenden Architektur der Umgebungsbebauung entsprechen. Durch die hier vorgesehene Billigbauweise wird ein architektonischer Stilbruch - zulasten der umliegenden Eigentümer, insbesondere zulasten unserer Partei - in Kauf genommen. Von einem Einfügen im Sinne des § 34 BauGB kann hier keine Rede sein.</p> <p>5.</p> <p>Auch ist einzuwenden, dass die Wohnungsgrößen so bemessen sind, dass von sozialem Wohnungsbau ausgegangen werden muss, was zu einer ganz erheblichen Entwertung des umliegenden Eigentums und damit zu einer Beeinträchtigung unserer Partei führt. Dies beeinträchtigt die Interessen unserer Partei erheblich und nachhaltig, so dass auch unter diesem Aspekt dem Vorhaben entgegen getreten werden muss.</p>	<p>beachten sind, die nach § 17 BauNVO erlaubten Höchstwerte sind eingehalten. Der Gestaltungsbeirat hat die Geschossigkeit im WA 2-4 bereits als städtebaulich gut befunden. Das Gestaltungskonzept lässt keine minderwertige Bauten, die Ausbildung eines negativen sozialen Milieus am Standort oder maßgeblichen negative Auswirkungen auf die Gebietsqualität insgesamt erwarten. Dies gilt um so mehr, da der Denkmalschutz zu berücksichtigen ist und das Umfeld bereits eine Heterogenität aufweist. Dabei schafft das Gestaltungskonzept die Vermittlung zwischen den geneigten Dächern der Umgebung und dem Flachdach der Villa Witzemann. Eine ganz erheblichen Entwertung des umliegenden Eigentums wird vor diesem Hintergrund nicht erwartet, zumal im Plangebiet bereits Baurecht besteht, die Abstandsflächen einzuhalten sind und kein Anrecht auf den Erhalt der Aussicht besteht.</p> <p>Dem Ziel der Nachverdichtung entsprechend der Bebauungsplanung wird hier Vorrang vor möglichen Beeinträchtigungen gegeben. Die Gestaltungspläne sind nicht Teil des Bebauungsplanes.</p>	
		<p>6.</p> <p>Die Realisierung des Bauvorhabens setzt voraus, dass eine erhebliche Anzahl von Bäumen gefällt wird. Nach § 9 Abs. 1 WaldG darf Wald nur mit Genehmigung der höheren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Um Wald dürfte es sich hier durchaus handeln, auch unter Berücksichtigung des § 2 Abs. 4 WaldG. Diese Vorschrift bestimmt diejenigen im bebauten Gebiet gelegenen kleineren, mit Waldbäumen oder Waldsträuchern bestockten Flächen, die nicht Wald im Sinne des Waldgesetzes sind. Allerdings handelt es sich hier weder um eine kleinere Fläche, die lediglich mit einzelnen Baumgruppen und Baumreihen bestockt ist, noch handelt es sich um eine zum Wohnbereich gehörende Parkanlage. Letztere könnte nur dann angenommen werden, wenn die Fläche nach gartenbaulichen Gesichtspunkten gestaltet wäre, eine geordnete Wechselbeziehung von Forstpflanzen mit Rasen-, Blumen- und Strauchflächen besteht, typische Parkbäume eingebracht sind und für Parks typische Anlagen eingerichtet sind (Wege, Bänke; vgl. Dipper, Waldgesetz für Baden-Württemberg, § 2 Rn. 12). Da all dies hier nicht der Fall ist, ist von einer Waldumwandlung auszugehen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es handelt sich bei dem vorhandenen Baumbestand nicht um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes.</p>	
		<p>7.</p> <p>Geht man hier von einem sogenannten Außenbereich im Innenbereich aus (vgl. Brügelmann, BauGB, § 34 Rn. 11, § 35 Rn. 5), so wäre das Vorhaben schon deshalb nicht bauplanungsrechtlich zulässig, weil kein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 BauGB vorliegt. Geht man hier hingegen von einer bloßen Baulücke (im Innenbereich) aus, so hat dies zwar zur Folge, dass die §§ 14 bis 17 BNatSchG grundsätzlich nicht zur Anwendung gelangen (§ 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG). Allerdings haben Baugenehmigungen bzw. Bauvorbescheide über die Errichtung von Vorhaben nach § 34 BauGB im Benehmen mit der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden zu ergehen (§ 18 Abs. 3 Satz 1 BNatSchG). Ergeben sich daraus dann Anhaltspunkte dafür, dass das Errichtungsvorhaben eine Schädigung im Sinne des § 19 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG verursachen kann, müsste dem Rechnung getragen werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Plangebiet liegt heute im beplanten Innenbereich. Für die Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans ist § 34 BauGB nicht maßgeblich.</p>	
		<p>8.</p> <p>Die Tiefgaragenstellplätze belaufen sich lediglich auf 41. Dies ist angesichts der Vielzahl von Wohnungen, die hier realisiert werden soll, bei weitem nicht ausreichend. Denn geht man bei realistischer Betrachtung davon aus, dass pro Wohnung ca. 1,5 Kfz genutzt werden, müssten ca. 35 Kfz in den umliegenden Straßen parken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die aktuelle LBO fordert einen Stellplatz pro Wohneinheit. Auch vor dem Hintergrund des bestehenden Denkmalschutzes und dem Ziel der Erhaltung der Villa wird von einer erhöhten Stellplatzverpflichtung abgesehen. Der</p>	

11. März 2015
 Pforzheim_Areal Villa Witzemann_Synopse frühzeitige.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			<p>Stellplatzbedarf ist grundsätzlich auf den Privatgrundstücken zu decken.</p> <p>Auch vor dem Hintergrund des bestehenden Denkmalschutzes und dem Ziel der Erhaltung der Villa wird von einer erhöhten Stellplatzverpflichtung abgesehen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
		<p>10.</p> <p>Wir fügen ergänzend die Ihnen bereits von einzelnen Eigentümern der WEG vorgebrachten Einwendungen nochmals als Anlage bei und machen diese ausdrücklich und ergänzend fürsorglich zum Gegenstand dieses Einwendungsschreibens.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
7	<p>Stellungnahme 7 der Öffentlichkeit</p> <p>Schreiben vom 26.09.2014</p>	<p>Ich erhebe Einwendungen zum vorgesehenen Bebauungsplan "Areal Villa Witzemann".</p> <p>Das Flurstück 21266/1 wurde mit in den vorgesehenen Bebauungsplan aufgenommen. Zur Nutzung dieses Grundstückes wurde jedoch keine Stellung genommen. Als Besitzer des Grundstücks Flurstück-Nr. 21269/1 möchte ich, dass falls hier im Zuge des Verfahrens eine Ausweitung der Bebauung vorgesehen ist, die Frist- bzw. Attikahöhe des Gebäudes auf dem Flurstück-Nr. 21266/1 mit +327,5 m festgesetzt wird.</p> <p>Begründung: Entlang der S-Seite der Etivalstrasse befinden sich niedrige Wohngebäude (Etivalstr. 25 und 29) bzw. Die niedrigen Garagenbauten der Villa Witzemann.</p> <p>Außerdem hätte ein höheres Gebäude eine erdrückende Wirkung zu Lasten meines Grundstückes. Ferner würde ein höheres Gebäude eine weitgehende Beschattung bewirken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im bestehenden Bebauungsplan besteht auf dem Flurstück 21266/1 bereits Baurecht. Die im Bebauungsplanentwurf im WA 5 festgesetzten Höhen lassen ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen und Satteldach zu und sind hierfür angemessen gewählt, auch unter Berücksichtigung des benachbarten Mehrfamilienhauses. Die Traufhöhe ist dabei unterhalb Firsthöhe des WA 1 festgesetzt.</p> <p>Die Höhendifferenz ist nicht so groß, dass von einer 'erdrückenden Wirkung' auszugehen ist, zumal die Abstandsflächen zu beachten sind.</p>	
		<p>Des Weiteren wurde im Textteil erwähnt, dass die verkehrsrechtliche Erschließung der Gebäude über die Etival- und Nuitsstr. (Stichstrasse) erfolgt sowie dass die Garagen der Villa Witzemann von den Bewohnern der neuen Wohngebäude genutzt werden sollen. Hier möchte ich darauf hinweisen, dass ich dagegen bin, dass von der Etivalstrasse im Zuge der weiteren Planung eine Tiefgaragenzufahrt bzw. weitere Stellplätze der Garagen auf dem Flurstück 21266/1 errichtet werden. Es wäre eine unzumutbare Härte für mein Grundstück, da bereits an der O-Seite die Tiefgaragenzufahrt zum Objekt Etivalstr. 27 direkt an mein Grundstück grenzt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Fläche für Tiefgaragen auf dem Flst. Nr. 21266/1 ist nicht Teil der Planung. Im bestehenden Bebauungsplan reicht das Baufenster, in dem auch Garagen und Stellplätze zulässig sind, bis an die Grenze des Flst.-Nr. 21269/1 heran. Künftig hält die Baugrenze hier einen Grenzabstand ein. Es werden auf diesem Flurstück städtebaulich verträgliche, kleine Flächen für Stellplätze bzw. Garage vorgesehen, so dass ein Garagenanbau an die bestehende Grenzgarage des Flst.-Nr. 21269/1 möglich ist.</p>	
8	<p>Stellungnahme 8 der Öffentlichkeit</p> <p>Schreiben vom 26.09.2014</p>	<p>Ich bitte</p> <ul style="list-style-type: none"> - um Einhaltung der bisher gültigen Begrenzung auf zwei Vollgeschosse. - Einhaltung des bisher gültigen Grenzabstandes. 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Umgebung bestehen teilweise Gebäude mit dreigeschossiger Bebauung. Im Geltungsbereich waren bandartige Baufenster zugelassen. Die Grenz-, Gebäude- und Vorgartenabstände im Umfeld sind verschieden.</p> <p>In den Bereichen, in denen künftig 3 Vollgeschosse zugelassen werden sollen, sind kleinteiliger als bisher gegliederte Baufenster vorgesehen. In Verbindung mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (der hochwertige, freistehende Stadtvillen mit Vorgärten und Gemeinschaftstiefgarage vorsieht) wird das Gebäudevolumen städtebaulich verträglich begrenzt, zumal die Abstandsflächen und der bei der Villa der Denkmalschutz zu beachten sind. Die nach § 17 BauNVO erlaubten Höchstwerte sind</p>	

11. März 2015
 Pforzheim_Areal Villa Witzemann_Synopse frühzeitige.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			<p>eingehalten. Zudem sind die Abstandsflächen nach LBO bzw. den örtlichen Bauvorschriften zu beachten.</p> <p>Nach Alternativenprüfung zeigt sich zudem, dass sich die für den zumutbaren Erhalt der Villa notwendigen Bauvolumina mit fünf Baukörpern und mit drei bzw. im WA 2 mit zwei Vollgeschossen im Vorhabensbereich städtebaulich am besten in die Umgebung integrieren, zumal auch der Gestaltungsbeirat diese Lösung, inkl. der Geschossigkeit im WA 2 - WA 4, für gut befunden hat.</p> <p>Damit werden ausreichende Grenz- und Gebäudeabstände gewahrt, ausreichend Abstand für Vorgärten gelassen und die Gebietstypik angemessen berücksichtigt.</p> <p>Dem Ziel der innerörtlichen Nachverdichtung mit drei Vollgeschossen wird, auch im Sinne des zumutbaren Erhalts der Villa, an dem öffentliches Interesse besteht, hier Vorrang gegeben.</p>	
		<p>- die Argumentation mit dem Erhalt der denkmalgeschützten Villa Witzemann halte ich zumindest für frag-, oder auch für unglaubwürdig.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eigentümer und Besitzer von Kulturdenkmalen müssen diese gemäß dem Denkmalschutzgesetz nur im Rahmen des Zumutbaren erhalten und pfleglich behandeln. Um die anstehende Sanierung der Villa zumutbar zu halten und qualitativ auszugestalten, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt. Die wirtschaftliche Zumutbarkeit wird behördenseitig geprüft. Hierzu liegen Berechnungen vor, die plausibel darlegen, dass für eine wirtschaftlich zumutbare Sanierung ergänzende Bauten erforderlich sind. Im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Verpflichtung zur Sanierung der Villa und das konkrete Vorhaben festgeschrieben.</p>	
		<p>- Schon bisher ist die Nuitsstraße gerade im Bereich der geplanten Zu- und Ausfahrt dauerhaft einseitig beparkt, beidseitiges parken ist nicht möglich. Ich bitte um Vorgabe von zumindest zwei Stellplätzen innerhalb des Areals und um eine zusätzliche Zu- und Ausfahrt zur Etivalstraße.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die aktuelle LBO fordert einen Stellplatz pro Wohneinheit. Auch vor dem Hintergrund des bestehenden Denkmalschutzes und dem Ziel der Erhaltung der Villa wird von einer erhöhten Stellplatzverpflichtung abgesehen. Der Stellplatzbedarf ist grundsätzlich auf den Privatgrundstücken zu decken. Einzelne Stellplätze werden über die Etivalstraße erschlossen. Eine zusätzliche Zufahrt zur Tiefgarage über die Etivalstraße ist topografisch, aufgrund deren Entfernung und da diese über ein bebaubares privates Flurstück außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes oder durch den denkmalgeschützten Park führen würde, städtebaulich nicht sinnvoll.</p>	
9	<p>Stellungnahme 9 der Öffentlichkeit Schreiben vom 26.09.2014</p>	<p>1. Die geplante Wohnungsdichte wäre erheblich höher als bisher. Das bedeutet u.a. eine wesentlich größere Lärmbelastung und eine stark reduzierte Lebensqualität für die bisherigen Anwohner.</p> <p>2. Die neuen Wohnungen würden zu einer stark erhöhten Verkehrsdichte insb. In der Nuitsstr., die schmal und schon meistens zugeparkt ist und daher die zusätzliche Belastung nicht verkraften kann, führen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bereits bisher bestand im Plangebiet ein Wohngebiet mit Baurecht. Der Stellplatzbedarf ist grundsätzlich auf den Privatgrundstücken zu decken. Die zu erwartende Verkehrsmenge steigt durch die Planung nicht maßgeblich.</p>	

11. März 2015
 Pforzheim_Areal Villa Witzemann_Synopse frühzeitige.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>3. Die geplanten Gebäude sind zu groß - und sind ziemlich charakterlos. Sie sehen aus wie Klötze, passen nicht in das über Jahre sorgfältig entwickelte Bild der Nachbarschaft.</p> <p>4. Die Bebauung des Grundstücks nach Sonnenhof-Vorbild würde den Charakter des gesamten Wohngebiets verschlechtern und den Marktwert der bestehenden Häuser nach unten drücken.</p>	<p>Verkehrliche oder schalltechnische Probleme aufgrund der Planung sind daher nicht zu erwarten.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Gestaltungsbeirat hat die Geschossigkeit im WA 2-4 bereits als städtebaulich gut befunden. Das Gestaltungskonzept lässt keine minderwertige Bauten, die Ausbildung eines negativen sozialen Milieus am Standort oder maßgeblichen negative Auswirkungen auf die Gebietsqualität insgesamt erwarten. Dies gilt um so mehr, da der Denkmalschutz zu berücksichtigen ist und das Umfeld bereits eine Heterogenität aufweist. Dabei schafft das Gestaltungskonzept die Vermittlung zwischen den geeigneten Dächern der Umgebung und dem Flachdach der Villa Witzemann. Das mögliche Bauvolumen bleibt dabei, unter anderem aufgrund der kleinteiligen Untergliederung städtebaulich verträglich.</p>	
		<p>5. Der einzige übriggebliebene Freiraum für Wildtiere (Eichhörnchen und Vögel) sowie auch Hauskatzen in der Gegend würde bei der Bebauung vernichtet. Demselben gilt für das Gros des Baumbestandes.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Plangebiet besteht gemäß dem bestehenden Bebauungsplan Baurecht, gerade auch im südlichen Teil des Geltungsbereiches. Die Planung dient dem Erhalt der Villa und der innerörtlichen Nachverdichtung.</p> <p>Es wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, aus dem ersichtlich ist, dass artenschutzrechtliche Belange der Planung nicht entgegenstehen. Im Bebauungsplanentwurf sind Pflanz- und Erhaltungsgebote, auch für Bäume, festgesetzt. Mit den getroffenen Festsetzungen ist der Belang des Schutzgutes Tiere/Pflanzen ausreichend berücksichtigt, zumal im Umfeld ebenfalls Hausgärten bestehen.</p>	
		<p>6. Der Garten um die Villa steht, wie die Villa, unter Denkmalschutz. Diesen Schutz jetzt außer Kraft zu setzen bedeutet, dass ein solcher Schutz, auch anderswo, keine Bedeutung mehr hat.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung dient insbesondere dem dauerhaften Erhalt der denkmalgeschützten Villa Witzemann, der hier im konkreten Einzelfall im überwiegenden öffentlichen Interesse ist.</p>	
10	<p>Stellungnahme 10 der Öffentlichkeit</p> <p>Schreiben vom 29.09.2014</p>	<p>Wir, die Eigentümer der Grundstücke: Nr. 21271 Gisela Huber Nuitstr. 24 und Nr. 21272 Brigitte Ostermayer Landhausstr. 47 57175 Pforzheim erheben folgende Einwände gegen obiges Bebauungsverfahren:</p> <p>a) Abstandsflächen und Baufluchten sind im Vergleich zu der Nachbarschaftsbauung zu gering.</p> <p>b) Anzahl der Vollgeschosse ist zu groß. (max.2)</p> <p>c) zu wenig Stellflächen für PKW</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Umfeld ist die Bebauung nicht streng parallel zu den Straßen angeordnet.</p> <p>In der Umgebung bestehen teilweise Gebäude mit dreigeschossiger Bebauung. Im Geltungsbereich waren bandartige Baufenster zugelassen. Die Grenz-, Gebäude- und Vorgartenabstände im Umfeld sind verschieden.</p> <p>In den Bereichen, in denen künftig 3 Vollgeschosse zugelassen werden sollen, sind kleinteiliger als bisher gegliederte Baufenster vorgesehen. In Verbindung mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (der hochwertige, freistehende Stadtvillen mit Vorgärten und Gemeinschafts-</p>	

11. März 2015
 Pforzheim_Areal Villa Witzemann_Synopse frühzeitige.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			<p>tiefgarage vorsieht) wird das Gebäudevolumen städtebaulich verträglich begrenzt, zumal die Abstandsflächen und der bei der Villa der Denkmalschutz zu beachten sind. Die nach § 17 BauNVO erlaubten Höchstwerte sind eingehalten. Zudem sind die Abstandsflächen nach LBO bzw. den örtlichen Bauvorschriften zu beachten.</p> <p>Nach Alternativenprüfung zeigt sich zudem, dass sich die für den zumutbaren Erhalt der Villa notwendigen Bauvolumina mit fünf Baukörpern und mit drei bzw. im WA 2 mit zwei Vollgeschossen im Vorhabensbereich städtebaulich am besten in die Umgebung integrieren, zumal auch der Gestaltungsbeirat diese Lösung, inkl. der Geschossigkeit im WA 2 - WA 4, für gut befunden hat.</p> <p>Damit werden ausreichende Grenz- und Gebäudeabstände gewahrt, ausreichend Abstand für Vorgärten gelassen und die Gebietstypik angemessen berücksichtigt.</p> <p>Dem Ziel der innerörtlichen Nachverdichtung mit drei Vollgeschossen wird, auch im Sinne des zumutbaren Erhalts der Villa, an dem öffentliches Interesse besteht, hier Vorrang gegeben.</p> <p>Die aktuelle LBO fordert einen Stellplatz pro Wohneinheit. Auch vor dem Hintergrund des bestehenden Denkmalschutzes und dem Ziel der Erhaltung der Villa wird von einer erhöhten Stellplatzverpflichtung abgesehen. Der Stellplatzbedarf ist grundsätzlich auf den Privatgrundstücken zu decken.</p>	
		d) Bei einer Verengung der Sackgasse Nuistr. Besteht keine Möglichkeit mehr, wie bisher, dass Straßenreinigungsfahrzeuge und Müllabfuhr eine Wendemöglichkeit haben.	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Sackgasse dient insbesondere der Erschließung des Flurstückes Nr. 21271.</p> <p>Es ist auch an anderer Stelle üblich, dass Mülltonnen über die Distanz der Sackgasse zur Leerung an die übergeordnete Straße gebracht werden müssen. Auch hier wird diese als zumutbar erachtet, so dass Müllfahrzeuge nicht mehr in der Sackgasse wenden können müssen.</p> <p>Die Straßenreinigung bleibt weiterhin möglich.</p>	