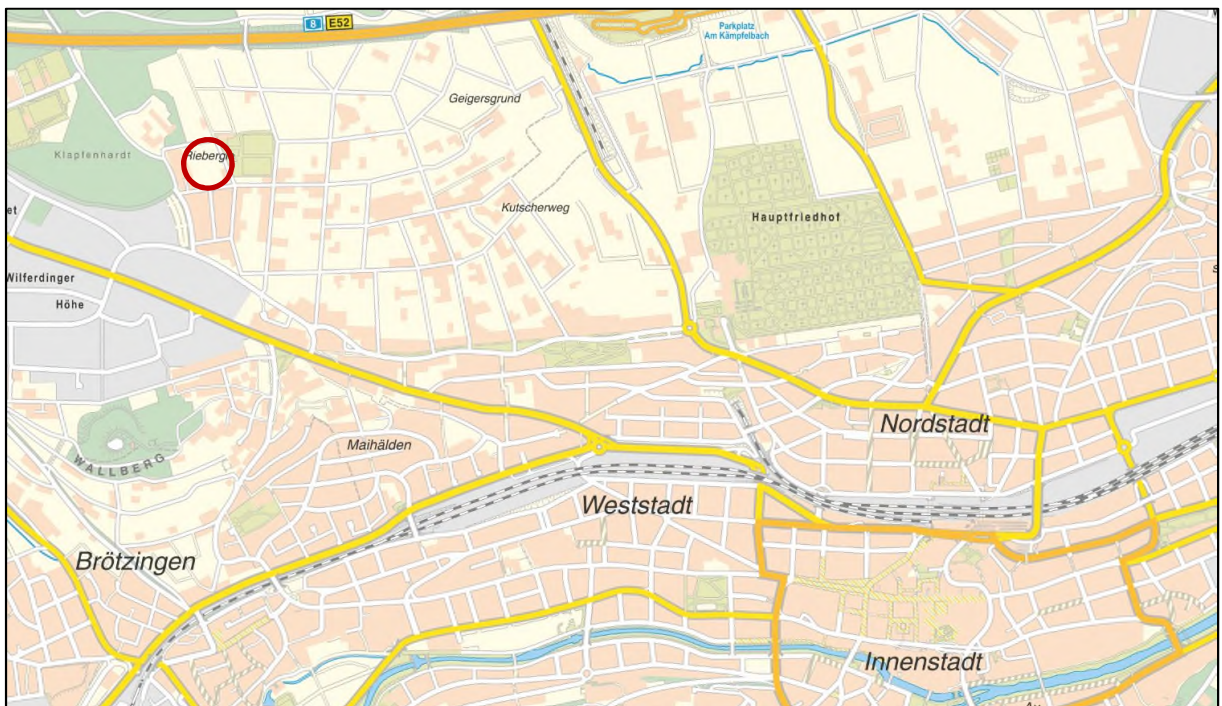


Bebauungsplan

„Riebergle/Krummer Weg“

- Begründung -



**Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB**

Inhalt:

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	- 3 -
A. Geltungsbereich	- 3 -
B. Anlass + Ziele der Planaufstellung	- 3 -
C. Verfahrensablauf	- 4 -
D. Übergeordnete Planungen	- 5 -
E. Gebietsbeschreibung	- 6 -
1. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets	- 6 -
2. Vorhandene Nutzungen + Bebauung	- 6 -
3. Rechtliche Bindungen	- 6 -
4. Prüfung der Kampfmittelfreiheit	- 6 -
F. Planungskonzept	- 7 -
1. Nutzungskonzept	- 7 -
2. Erschließung	- 7 -
3. Grün-/Freiraumkonzept	- 7 -
G. Auswirkungen + Folgen der Planung	- 8 -
1. Kosten	- 8 -
2. Flächenbilanz	- 8 -
3. Umweltauswirkungen/ Artenschutz	- 8 -
H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	- 11 -
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	- 11 -
1.1. Art der baulichen Nutzung	- 11 -
1.2. Maß der baulichen Nutzung	- 11 -
1.3. Bauweise	- 11 -
1.4. Flächen für Stellplätze	- 12 -
1.5. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	- 12 -
2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO	- 12 -
2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	- 12 -
2.2. Werbeanlagen	- 12 -
2.3. Grundstückszufahrten	- 12 -
2.4. Gestaltung von Freiflächen	- 13 -

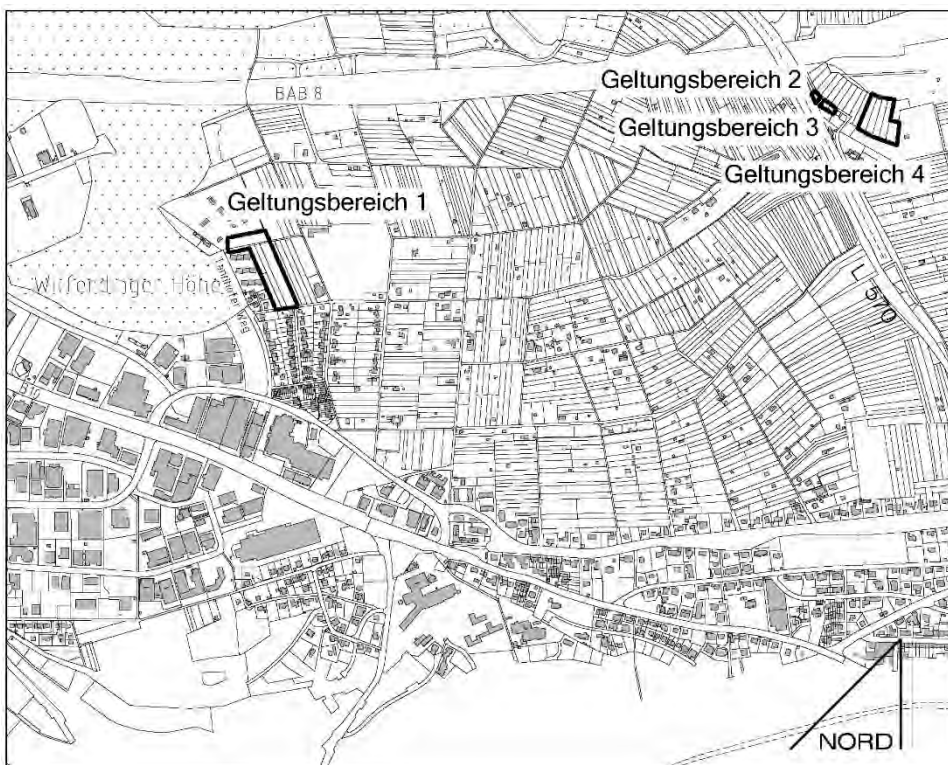
Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt. Ein Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung sind daher nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

A. Geltungsbereich

Da die CEF-Maßnahmen, die in diesem Verfahren notwendig sind, nicht innerhalb des Planungsgebiets stattfinden können, gibt es mehrere Geltungsbereiche. Beim Geltungsbereich 1 handelt es sich um die Flächen, die neu beplant werden (Flurstücke der Gemarkung Pforzheim: 13468, 13469, 13471, 13473, 13460 und Teile von 13441). Er befindet sich nordwestlich der Pforzheimer Innenstadt und östlich des Gewerbegebiets Wilferdinger Höhe. Im Süden befindet sich der Kutscherweg, im Norden der Krumme Weg. Im Osten schließen sich Wiesengrundstücke sowie in weiterer Entfernung ein Sportplatz an. Im Westen grenzt eine Wohnbebauung aus Mehr- und Einfamilienhäusern direkt an das Plangebiet.

Die Geltungsbereiche 2, 3 und 4 bezeichnen die Flurstücke (7710, 7711, 7712, 7713, 7715, 7701/1, 7703/1, 7704/1), die östlich des Geltungsbereichs 1 liegen und auf denen die CEF-Maßnahmen erfolgen.



Geltungsbereich

B. Anlass + Ziele der Planaufstellung

Die Stadtbau GmbH möchte ihre westlich des Planungsgebiets vorhandenen Mehrfamilienhäuser um vier weitere Gebäude ergänzen. Diese dienen dem sozialen Wohnungsbau und werden in Holzbauweise errichtet. Damit wird zur Deckung des erheblichen Bedarfs an sozialem Wohnungsbau der Stadt Pforzheim beigetragen. Die im Südwesten vorhandene Einfamilienhausbebauung wird im Süden des Plangebiets fortgeführt.

Da bereits heute die Parksituation im Gebiet angespannt ist, werden jeweils im Norden und Süden Sammelparkplätze für die Bewohner der bestehenden sowie der neu zu bauenden Mehrfamilienhäuser planungsrechtlich vorbereitet. Langfristig ist die Umgestaltung der Straßen Krummer Weg sowie Kutscherwegs geplant. Im Bebauungsplanentwurf ist dies entsprechend berücksichtigt.

Nach aktuell geltendem Baurecht sind die beschriebenen Vorhaben nicht zulässig, da sie sich am Siedlungsrand, im Außenbereich gem. § 35 BauGB befinden. Zur Sicherung der Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

C. Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird gem. § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen aufgestellt. Im Außenbereich können Bebauungspläne unter folgenden Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden:

- Aufstellung bis spätestens zum 31. Dezember 2019
- Grundfläche von weniger als 10.000 m²
- Wohnnutzung
- Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB.
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

Für das vorliegende B-Planverfahren „Riebergle/Krummer Weg“ sind sämtliche Voraussetzungen erfüllt. Der Bebauungsplangeltungsbereich hat eine Gesamtfläche von unter 10.000 m², auf der Fläche entsteht ausschließlich eine Wohnnutzung und im Westen und Süden des Plangebiets ist eine Bestandsbebauung vorhanden.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden.

D. Übergeordnete Planungen



Auszug regionale Strukturkarte Regionalverband Nordschwarzwald

Im gültigen Regionalplan der Region Nordschwarzwald befindet sich die Fläche am Rand der Siedlungsfläche Bestand und grenzt an einen regionalen Grünzug. Aufgrund der Maßstabsunschärfe des Regionalplans ist eine Anpassung für das Vorhaben nicht notwendig. Die Funktion des Grünzugs kann weiterhin erhalten bleiben, wenn der Baumbestand an der Nahtstelle zwischen alter und neuer Bebauung erhalten bleibt.



Auszug aktuell gültiger FNP Nachbarschaftsverband Pforzheim

Im gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim ist im Bebauungsplangeltungsbereich Fläche für Landwirtschaft eingetragen. Der Flächennutzungsplan wird in diesem Bereich im Zuge der Berichtigung nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens angepasst und die vorhandene Wohnbaufläche in Richtung Osten ergänzt.

E. Gebietsbeschreibung

1. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Kernstadt im Stadtteil Nordstadt. Der Stadtteil Nordstadt ist flächenmäßig einer der größten des Stadtgebiets. Er grenzt im Süden an die Innenstadt, während sich im Norden das Gebiet der Gemeinde Ispringen anschließt. Aufgrund seiner Größe ist der Stadtteil sehr unterschiedlich geprägt, an die Innenstadt angrenzend sind dichte, teils durchmischte Wohnquartiere. Die Wohnbebauung wird im Norden deutlich weniger dicht und geht dann in die freie Landschaft über.

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Stadtteils und bildet den Übergang von Wohnbebauung in die offene Landschaft wobei es von diversen Sporteinrichtungen umgeben ist. Im Südwesten schließt sich ein Gewerbegebiet sowie Einzelhandel an. Das Plangebiet ist hängig und fällt in Richtung Südosten deutlich (rund 12 m) ab.

Östlich liegen Sporteinrichtungen des VfB Pforzheim sowie des Karatezentrums Pforzheim; südlich grenzt eine bestehende Siedlung und weitergehend das Gewerbegebiet Wilferdinger Höhe mit Versorgungseinrichtungen und einer guten ÖPNV- Anbindung an; westlich besteht die Siedlung der Stadtbau.

2. Vorhandene Nutzungen + Bebauung

Aktuell werden die Grundstücke als Streuobstwiesen bzw. als Kleingarten genutzt. Eine Bebauung ist nicht vorhanden.

3. Rechtliche Bindungen

Rechtliche Bindungen für die Umsetzung des Bebauungsplans sind nicht vorhanden.

4. Prüfung der Kampfmittelfreiheit

Die Luftbildauswertung bzw. andere Unterlagen ergaben Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden.

F. Planungskonzept

1. Nutzungskonzept

Das Konzept sieht die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern mit bis zu maximal fünf Vollgeschossen vor. Zudem wird die Einfamilienhausbebauung im Süden des Geltungsbereichs weitergeführt und zwei Parkplätze im Norden und im Süden des Plangebiets geschaffen. Geplant ist eine Wohnbebauung mit Wohnungen in der sozialen Bindung. Die Gebäude sollen in Holzbauweise errichtet werden.

2. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über den Krümmen Weg bzw. über den Kutscherweg. Da aktuell nicht für alle vorhandenen Wohneinheiten in den bestehenden Mehrfamilienhäusern ein Stellplatz vorhanden ist, findet ein ungeordnetes Parken am Straßenrand statt. Daher werden mit dem Bebauungsplan auch zwei neue Parkplätze im Norden und Süden des Plangebiets vorgesehen. Im Norden entstehen Stellplätze für 50 Fahrzeuge, im Süden 14 Stellplätze. Über den südlichen Stellplatz findet auch die Zufahrt für die Feuerwehr statt.

Am westlichen Rand des Gebiets, zwischen der Bestandsbebauung und der Neubebauung, entsteht eine Fuß- und Radwegeverbindung die im Süden an den Lindemannweg führt.

Langfristig ist die Umgestaltung der Straßen Krümmen Weg sowie Kutscherwegs geplant. Im Bebauungsplanentwurf ist dies entsprechend berücksichtigt.

3. Grün-/Freiraumkonzept

Das Grün- und Freiraumkonzept sieht vor, an der Nahtstelle zwischen bestehender und neuer Wohnbebauung den Baumbestand zu erhalten. Es ist erforderlich, den Übergang zur Landschaft mit großen Gehölzen zu gestalten, um die Siedlungserweiterung einzubinden.

G. Auswirkungen + Folgen der Planung

1. Kosten

Durch die Umsetzung des Vorhabens entstehen für die Stadt Pforzheim keine zusätzlichen Kosten.

2. Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche in m ²	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet	8.130	51
Verkehrsfläche	1.250	8
Ausgleichsflächen	6.543	41
Summe	15.923	100

3. Umweltauswirkungen/ Artenschutz

Vorab wurde in Gutachten untersucht, ob durch die Umsetzung des Vorhabens Verbotsstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst wurden. Ergebnis war, dass faunistische Wertigkeit und artenschutzrechtliche Bedeutung überwiegend durch das Vorkommen der Zauneidechse begründet werden. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotsstatbeständen sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Weiterhin ist eine Bauzeitenbeschränkung erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Geltungsbereich 1) sind keine CEF-Maßnahmen möglich, sie werden daher in der näheren Umgebung (Geltungsbereich 2, 3, 4) umgesetzt.



Verortung Plangebiet sowie Maßnahmenflächen auf dem Stadtplan Pforzheims

Faunistische Bestandserfassung

Im Ergebnis konnten folgende artenschutzrechtlich relevante Arten auf der insgesamt 0,93 ha großen Fläche nachgewiesen werden:

Zwergfledermaus

Die Zwergfledermaus wurde hauptsächlich beim Überflug über das Untersuchungsgebiet beobachtet, Wochenstubenquartiere konnten nicht festgestellt werden. Grundsätzlich ist das Gebiet aufgrund seiner Struktur aber dafür geeignet.

Zauneidechse

Für die Zauneidechse liegen acht Nachweise aus dem Untersuchungsgebiet vor. Nach Anwendung des Korrekturfaktors ist von einer Population von 48 Tieren auszugehen.

Körnerbock

Hinweise auf ein Vorkommen wurden während der Begehung entdeckt, zusätzlich ist nicht auszuschließen, dass es potentielle Brutbäume im Untersuchungsgebiet gibt.

26 Vogelarten, darunter der Hausrotschwanz und der Star

Sowohl Nahrungs- als auch Bruthabitate diverser Vogelarten wurden im oder direkt an das Untersuchungsgebiet angrenzend nachgewiesen.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Für die im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Arten wurden die Auswirkungen des Vorhabens untersucht.

Für die vorkommende Fledermausart kann eine Nutzung des Gebiets als Zwischenquartier nicht ausgeschlossen werden. Um eine Tötung bzw. Verletzung gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG weitgehend ausschließen zu können, ist eine Bauzeitenregelung notwendig.

Für die vorkommende Zauneidechse werden durch das Vorhaben Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG im Zusammenhang mit der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgelöst. Als Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung als auch als funktionserhaltende Maßnahmen sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Für die vorkommenden Vogelarten ist eine Bauzeitenregelung in den meisten Fällen ausreichend. Es sollte versucht werden, offene Strukturen sowie vorhandene Bäume zu erhalten. Für den Star und den Gartenrotschwanz sind außerdem Nistkästen aufzuhängen.

Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands

Im Folgenden werden die Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes betroffener Arten begründet, die auch entsprechend im Bebauungsplan als CEF-Maßnahmen festgesetzt wurden.

Bauzeitenregelung

Zum Schutz von Vögeln sowie von potentiellen Fledermaushabitaten werden die Rodung von Gehölzen und die Baufeldfreimachung auf die Zeit von Oktober bis Februar, außerhalb der Vogelbrutzeit, beschränkt.

Da im eigentlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans keine CEF-Maßnahmen möglich sind, werden diese in der näheren Umgebung angestrebt.

Hierfür wurde eine Fläche von rund 0,7 ha im Waisenrain auf der Gemarkung Pforzheims ausgewählt. Hier kann eine Kombination der Maßnahmen für die Zauneidechse, Körnerbock, Star und Hausrotschwanz vor Umsetzung des Vorhabens im Plangebiet durchgeführt werden.

Ersatzmaßnahme 1 (EM 1): Anlage eines Zauneidechsen-Lebensraums und Umsiedlung der Zauneidechsen

Die Zauneidechse ist eine nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützte Art von gemeinschaftlichem Interesse. Fast der gesamte B-Plangeltungsbereich ist für Zauneidechsen als Lebensraum geeignet. Durch die Umsetzung des Vorhabens besteht nicht nur die Gefahr der Tötung und Verletzung, sondern es werden auch die Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechsen zerstört.

Entsprechend sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie funktionserhaltende Maßnahmen notwendig. Diese CEF-Maßnahmen müssen vor einer Umsetzung des Vorhabens erfolgt sein. Hierzu ist zunächst auf der Maßnahmenfläche ein geeigneter Lebensraum herzustellen. Danach sind die im Plangebiet vorhandenen Zauneidechsen zu vergrämen bzw. umzusiedeln.

Ersatzmaßnahme 2 (EM 2): Ersatznisthilfen für Star und Gartenrotschwanz

Für die entfallenden bzw. entwerteten Nistplätze von Star und Gartenrotschwanz im Plangebiet sind für den Star sechs Ersatznisthilfen auf der Maßnahmenfläche anzubringen, für den Hausrotschwanz zwei Nisthilfen.

Ersatzmaßnahme 3 (EM3): Umsiedlung des Körnerbocks

Der vom Aussterben bedrohte Körnerbock wurde im Plangebiet nachgewiesen. Weiterhin kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich in einigen weiteren Bäumen im Plangebiet Larven des Körnerbocks befinden, da diese mehrjährig sind. Daher sind die entsprechend im Gutachten gekennzeichneten Bäume nach einer eventuell notwendigen Rodung in die Maßnahmenfläche zu bringen und dort für mehrere Jahre zu belassen. Parallel wird angeregt, alte Baumbestände im Plangebiet möglichst zu erhalten.

H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit können neben der überwiegend angestrebten Wohnnutzung auch Praxen, kleinere Büroeinheiten und Läden errichtet werden. Zum Schutz des Wohncharakters werden gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung durch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Oberkante der baulichen Anlagen.

Das Plangebiet ist in WA 1 und WA 2 eingeteilt, in denen die Anzahl der festgesetzten Geschosse variieren. Dies ermöglicht es auf die besonderen topographischen Gegebenheiten sowie auf die direkt angrenzende Bestandsbebauung einzugehen, einen Übergang in die offene Landschaft weiterhin erkennbar zu machen und gleichzeitig eine ausreichende städtebauliche Dichte zu gewährleisten, um dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen.

Im Norden des Plangebiets sind, angepasst an die Bestandsbebauung, bis zu 5 Geschosse möglich, ein Staffelgeschoss wird ausgeschlossen. Damit passt sich die neue Bebauung an die westlich angrenzende Bestandsbebauung an, die ebenfalls höher ist als die südlichen Gebäude.

In der Mitte des Plangebiets sind bis zu 4 Vollgeschosse möglich, Staffelgeschosse sind auch hier ausgeschlossen. Auch damit ist eine Anpassung an die im Westen vorhandene Bestandsbebauung umgesetzt.

Im Süden des Plangebiets sind bis zu zwei Vollgeschosse möglich. Auch diese Festsetzung lehnt sich an die im Westen des Plangebiets vorhandene Bestandsbebauung aus Einzel- und Doppelhäusern an. Da das gesamte Gebiet in Richtung Süden abfällt, passt sich die Bebauung auch der vorhandenen Topographie an.

1.3. Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht dem vorhandenen städtebaulichen Charakter des Gebiets bzw. der angrenzenden Gebiete und bildet parallel einen Übergang in die offene Landschaft.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan festgesetzt. Die einzelnen Baufelder sind so bemessen, dass trotz der vorhandenen Planung der Bauherrin noch ausreichender Raum für Veränderungen vorhanden ist und die städtebauliche Ordnung gewahrt bleibt.

1.4. *Flächen für Stellplätze*

Gemäß Planungskonzept sind die Parkplätze auf jeweils zwei Sammelparkplätze im Norden und Süden des Plangebiets verteilt. Diese Parkieranlagen gehen über den reinen Bedarf des Plangebiets hinaus und decken auch den vorhandenen Bedarf der angrenzenden Bebauung. Entsprechend werden Garagen und Carports, abgesehen von der Doppelhausbebauung im WA 2, im gesamten Planungsbereich ausgeschlossen.

1.5. *Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*

Um die Nachhaltigkeit der getroffenen Maßnahmen zu gewährleisten und den Eingriff in den Grünbestand so gering wie möglich zu halten, wird festgesetzt, dass alle Pflanzungen dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen sind.

Die Festsetzungen des Baumerhalts dienen der Durchgrünung des Plangebiets sowohl zwischen Bestandsgebäuden und Neubauten, aber auch am Übergang in die offene Landschaft.

Es wird eine extensive Dachbegrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern festgesetzt, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren und eine weitere Zunahme der versiegelten Fläche und der abzuleitenden Regenwassermenge zu vermeiden.

Durch den Baumerhalt und die Dachbegrünung wird zudem der Verlust an Lebensraum minimiert und eine positive Wirkung auf das Klima des Umfelds erzielt. Für die Substratschicht wird eine Dicke von mindestens 8 cm festgesetzt, um die gewünschte Rückhaltung des Regenwassers und eine gute Qualität der Begrünung zu gewährleisten.

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit der Maßnahme sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduziert werden.

2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

2.1. *Äußere Gestaltung baulicher Anlagen*

Die Festsetzungen zu Dachform, -eindeckung und -aufbauten orientieren sich am Ortsbild in der Umgebung und lassen dennoch genügend Spielraum für individuelle Lösungen.

Bei Doppelhäusern wird aus Gründen des Ortsbilds auf eine harmonisch abgestimmte Gestaltung der einzelnen Baukörper Wert gelegt.

2.2. *Werbeanlagen*

Die Einschränkung von Werbeanlagen erfolgt aus gestalterischen Gründen.

2.3. *Grundstückszufahrten*

Um eine übermäßige Grundstücksversiegelung zu vermeiden und den bestehenden Verkehrsfluss auf den umliegenden Straßen nicht zu beeinträchtigen werden die Grundstückszufahrten in ihrer Anzahl sowie Breite entsprechend der Pforzheimer Stellplatzsatzung begrenzt.

2.4. *Gestaltung von Freiflächen*

Nicht bebaute Flächen sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen zu begrünen. Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies sind aus ökologischen Gründen nicht zulässig.

Die Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen werden getroffen, um einen gleichmäßigen, dem Ortsbild und der natürlichen Topographie angepassten Geländeverlauf zu gewährleisten.

Ebenso wie die Gestaltung der Müllstandorte wird die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen im Hinblick auf das Orts- und Straßenbild festgesetzt.

Pforzheim, den 27.05.2019
61 CG