

**Bebauungsplan Ausschnitt „Weidenweg“
Teilgebiet „Buckenberg“
mit örtlichen Bauvorschriften**

**Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB**

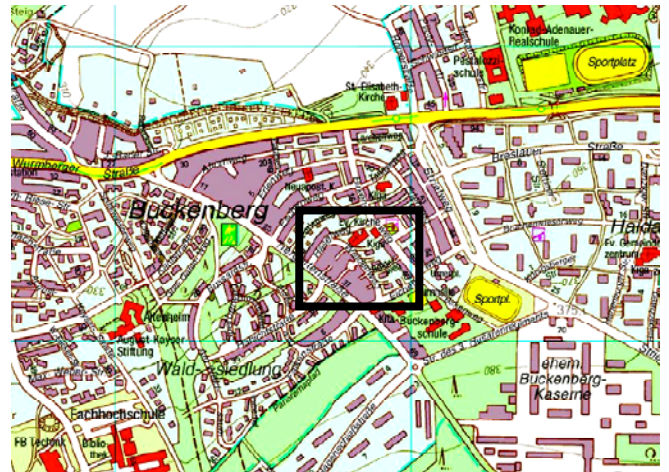
Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

A. Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich im Südosten Pforzheims im Stadtteil Buckenberg und umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha.

Begrenzt wird das Gebiet durch

den Haselweg im Norden,
den Birkenweg im Osten,
den Eichenweg im Süden und
den Weidenweg im Westen.



B. Erfordernis der Planaufstellung

Für das Planungsgebiet gilt derzeit der Bebauungsplan Tiergartengebiet aus dem Jahr 1955. Die in diesem Plan vorgesehene Grünverbindung vom Haselweg zum Eichenweg ist durch die Bebauung auf dem Grundstück der evangelischen Kirche nicht mehr realisierbar und wird aus heutiger Sicht auch nicht benötigt. Der mittlere Teil, der zwischen vorhandener Wohnbebauung liegt und in kleine Gartenparzellen untergliedert ist, kann nicht mehr vollständig verpachtet werden. Deshalb soll er künftig im Sinne einer Nachverdichtung bebaut werden können. Auch der südliche Bereich, der teils als Parkplatz, teils als Garten genutzt wird, soll überplant werden, um den gesamten Bereich der vorgesehenen Grünverbindung neu zu ordnen.

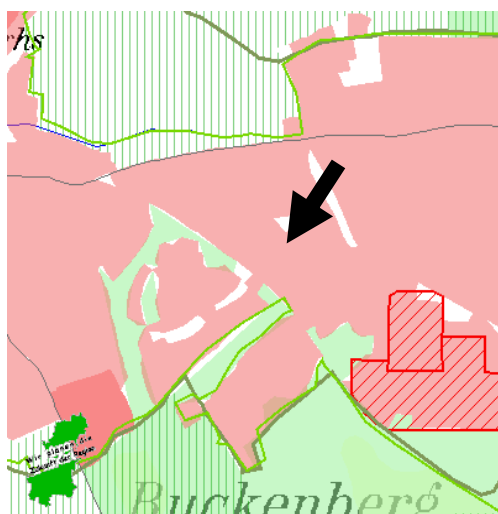
C. Verfahrensablauf

12.04.2006	Planungs- und Umweltausschuss: Empfiehlt Aufstellungsbeschluss
25.04.2006	Gemeinderat: Aufstellungsbeschluss (Beilage O 705)
17.07.-	
04.08.2006	frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
20.09.2006	Planungs- und Umweltausschuss: Weiterbearbeitung der Variante 3 (Beilage O 848)
13.12.2006	Planungs- und Umweltausschuss: Empfiehlt Offenlagebeschluss (Beilage O 1001)
19.12.2006	Gemeinderat: Offenlagebeschluss (Beilage O 1001)

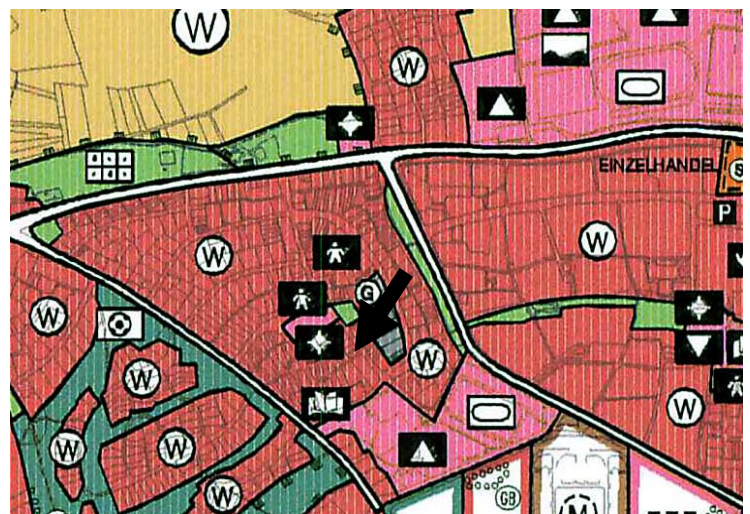
D. Einordnung in übergeordnete Planung

Im Regionalplan des Regionalverbandes Nordschwarzwald ist der gesamte Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim vom 10.05.2005 stellt für den nördlichen Teil des Planungsgebietes Fläche für Gemeinbedarf (Kirche und Kindergarten) und für den südlichen Teil Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist also aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt aus dem Regionalplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

E. Bestehende Rechtsverhältnisse

1. Bauleitplanung

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 344 „Tiergartengebiet“ vom 21.11.55. Ergänzt wurde dieser Plan durch den ebenfalls rechtskräftigen Ergänzungsplan Nr. 504 „Buckenberg – Waldsiedlung – Bauabschnitt I und II und Tiergartengebiet“ vom 04.05.1976, der Festsetzungen für die Kirche und den Kindergarten sowie Nutzungsschablonen beinhaltet.



Ausschnitt „Tiergartengebiet“



Ausschnitt Ergänzungsplan

2. Rahmenpläne

Ein Rahmenplan für den Bereich Buckenberg liegt nicht vor.

3. Baugenehmigungen

Die Gebäude Birkenweg 28 – 36 stammen aus dem Jahr 1921, die Gebäude Birkenweg 38 + 40 und Eichenweg 9 aus dem Jahr 1920. Sie wurden auf der Grundlage eines Bauflichtplanes vom 04.12.1919 genehmigt, der in der Folge mehrfach überplant wurde. Die Baugenehmigungen der übrigen Wohnhäuser wurden auf der Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne erteilt.

Das Gebäude, das jetzt als Gemeindezentrum genutzt wird, wurde im April 1955 noch vor Rechtskraft des Bebauungsplanes „Tiergartengebiet“ genehmigt. Für die Kirche und den Kindergarten wurde Anfang 1968 die Baugenehmigung ausgesprochen.

F. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

1. Erschließungssituation

Das Gebiet ist durch den Eichen- und den Haselweg an die Tiergartenstraße bzw. den Birkenweg angeschlossen, die ihrerseits auf die Wurmberger Straße führen, über die im

weiteren Verlauf nach Westen die Pforzheimer Innenstadt und nach Osten in Zukunft die Autobahn erreicht werden kann.

Bis auf einen Parkplatz, der sich im festgesetzten Grünbereich befindet, gibt es keine öffentlichen Stellplätze. Geparkt wird am Straßenrand. Die acht am Haselweg liegenden Parkplätze sind der evangelischen Kirche zugeordnet, die darüber einen Teil ihrer erforderlichen Stellplätze nachweist.

An den ÖPNV ist das Gebiet durch die Buslinie 6 über die Haltestellen Erlenweg, Eichenweg und Breslauer Straße, durch die Linien 62 und 63 über die Haltestellen Breslauer Straße, Birkenweg und Platanenweg und durch die Linie 763 über die Haltestelle Birkenweg angeschlossen.

Bisher verlaufen die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen über den Weiden-, Eichen- und den Birkenweg. Im Holderweg liegen Leitungen für Gas und Wasser nur im Bereich der Bebauung. Eine Stromleitung verläuft vom Weiden- bis zum Birkenweg durch den Holderweg. Ein öffentlicher Kanal ist innerhalb des Gebietes nicht vorhanden.

2. Grundbesitzverhältnisse

Die unbebauten Grundstücke sowie die Wege befinden sich im Eigentum der Stadt Pforzheim. Die bebauten Grundstücke gehören privaten Eigentümern, einer Wohnbaugesellschaft und der evangelischen Kirche.

3. Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Das Planungsgebiet wird hauptsächlich zu Wohnzwecken genutzt. Die beiden Grundstücke der evangelischen Kirche werden für das Gemeindeleben der dortigen Pfarrei genutzt. Neben der Kirche, dem Gemeindehaus und Pfarrbüro ist dort auch eine Kindertagesstätte integriert.

Der unbebaute Bereich wird nördlich des Holderweges als Kleingärten, südlich als Parkplatz, zum Teil auch als Garten genutzt.

G. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Nutzungskonzept

Anhand von drei Varianten sind Bebauungsmöglichkeiten des Gebietes untersucht worden. Überplant werden die unbebauten Bereiche nördlich und südlich des Holderweges. Da sich dieser Bereich innerhalb einer bestehenden Wohnbebauung befindet und im Flächennutzungsplan als Wohnfläche dargestellt ist, wird auch hierfür die Wohnnutzung in allen drei Varianten übernommen.

Variante 1 sieht eine Bebauung in Form von Zeilen vor. Erschlossen werden die nördlich des Holderweges liegenden Häuser durch einen Stichweg. Die notwendigen Garagen sind auf der östlichen Seite dieses Wohnweges zusammenhängend geplant. Die südlich liegenden Gebäude werden teils vom Holderweg, teils vom Eichenweg über Stichwege her erschlossen. Die Garagen der beiden nördlichen Gebäude befinden sich zwischen diesen und dem Holderweg. Die Erschließung der Garagen der beiden südlichen Häuser ist über den Eichenweg geplant. Hier könnten auch noch Garagen für die

bestehende Bebauung angelegt werden. Die Gärten beider Zeilen orientieren sich nach Westen.

Bei der Planung der Variante 2 wurde die Überlegung der evangelischen Kirche mit einbezogen, das Flurstück 7966 neu zu bebauen. Entsprechend zur Anordnung des Bestandes ist hier eine Zeile mit drei Einfamilienhäusern vorgesehen. Für die städtischen Grundstücke wird eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern vorgeschlagen. Die Erschließung erfolgt vom Holderweg nach Norden bzw. nach Süden entlang der östlichen Flurstücksgrenzen. Die Garagen sind auf der Nordseite der Gebäude angeordnet, um die Südseite nicht zu verbauen. Die Grundstücke variieren aufgrund des Zuschnitts der Gesamtfläche in ihrer Größe.

Auch die dritte Variante bezieht Teile des Geländes der evangelischen Kirche mit ein. Um ausreichend große Flurstücke bilden zu können, ist neben dem Grundstück des Pfarrhauses ein kleiner Teil des Flurstücks 7961/1 überplant worden.

Entsprechend der westlich angrenzenden Bebauung sieht der Entwurf Zeilen vor, die über Wohnwege vom Weidenweg bzw. über den Holderweg erschlossen werden. Durch diese Anordnung wird die vorhandene Struktur des Gebietes aufgenommen, wonach die Erschließung von der Nordseite erfolgt und die Gärten auf der Südseite liegen. Diese Variante dient als Grundlage für den Bebauungsplan.



Variante 1



Variante 2



Variante 3

Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung hat sich die evangelische Kirche dazu entschlossen, ihre Flächen derzeit nicht zu veräußern. Das Grundstück des Kindergartens soll in der jetzigen Form erhalten bleiben, für das des Pfarrhauses soll aber weiterhin die Möglichkeit gegeben sein, eine neue Wohnbebauung zu planen.

1.1. *Art der baulichen Nutzung*

Da der angrenzende Bereich vorwiegend durch Wohnen geprägt ist, wird diese Nutzung auch für die neu überplanten Bereiche übernommen. Das Grundstück der evangelischen Kirche wird gemäß der dort stattfindenden Nutzung als Fläche für Gemeinbedarf, Kirche und Kindergarten festgesetzt.

1.2. *Maß der baulichen Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem Bestand. Da aber mit einer geringeren Grundstücksgröße zu rechnen ist, als sie in den 50er Jahren üblich war, wird die Grundflächenzahl auf das nach Baunutzungsverordnung übliche Maß erhöht.

1.3. *Bauweise*

Die im alten Bebauungsplan festgesetzte Bauweise wird übernommen. Eine die 50 m unterschreitende Bauweise wird nicht als notwendig angesehen. Durch die Baufenster

und die Lage der Wege ergeben sich für die neu zu planenden Bereiche sowieso kürzere Gebäudelängen.

2. Erschließung

2.1. *Fahrerschließung*

Der Verkehr wird hauptsächlich über den Birken-, Eichen- und Weidenweg abgewickelt. Der Holderweg dient lediglich der Erschließung der angrenzenden Gebäude. Die geplante Bebauung wird in Form von privaten Wohnwegen erschlossen.

2.2. *Ruhender Verkehr*

Da der vorhandene Parkplatz am Holderweg überplant werden soll, wird das Parken im öffentlichen Raum nur am Straßenrand stattfinden.

2.3. *Öffentlicher Personennahverkehr*

Das Planungsgebiet ist durch die jetzigen Buslinien und Haltestellen ausreichend erschlossen.

2.4. *Fußwege*

Neue öffentliche Fußwege sind im Gebiet nicht vorgesehen. Die Wohnwege zu den Gebäuden dienen lediglich den Anwohnern zur Erschließung ihrer Häuser.

3. Ver- und Entsorgung

Für eine künftige Bebauung nördlich und südlich des Holderweges müssen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Diese Leitungen sind privat zu erstellen. Für die Bebauung nördlich des Holderweges ist ein Leitungsrecht zum Birkenweg festgesetzt, da aufgrund des Gefälles eine Entsorgung über den Holderweg nicht möglich ist.

4. Lärmschutz

Es ist davon auszugehen, dass ein besonderer Lärmschutz nicht erforderlich ist.

5. Grünflächen

5.1. *Öffentlicher Grünflächen/Kinderspielplätze*

Im alten Bebauungsplan ist am Haselweg eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Ein Teil dieser Fläche liegt mittlerweile auf privaten Grundstücken und ein weiterer ist durch Stellplätze überbaut. Deshalb wird der verbleibende Teil im Planentwurf als Verkehrsgrün festgesetzt, da die Bezeichnung öffentliche Grünfläche nicht mehr den Gegebenheiten entspricht. Durch Neupflanzungen wird der Streifen allerdings aufgewertet.

5.2. *Private Grünflächen*

Private Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB sind nicht festgesetzt. Für die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, bei denen es sich in der Regel um Hausgärten handelt, gilt gemäß Landesbauordnung, dass sie Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

6. Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche in m²	Fläche in %
Wohnfläche	10.034	66,0
Gemeinbedarf	3.264	21,5
Verkehrsfläche	1.914	12,5
Gesamtgebiet	15.212	100,0

H. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1. *Dächer*

Die Begrenzung der Dachneigung auf 30° wird auch in den neuen Plan übernommen. Damit sich Dachaufbauten nicht störend auf den Bestand auswirken, sind sie nur für eingeschossige Gebäude zulässig. Für die Gebäude aus den 1920er Jahren mit steilerer Dachneigung gilt zwar Bestandsschutz, zusätzlich wird jedoch die vorhandene Neigung für diesen Bereich festgesetzt, da die Häuser in ihrer jetzigen Form das Gebiet prägen.

1.2. *Fassaden*

Damit durch unpassende Farbwahl bei Hausgruppen und Doppelhäusern die Qualität des Gebietes nicht gestört wird, sollen angrenzende Gebäude in aufeinander abgestimmten Farben gestaltet werden.

2. Werbeanlagen

Da übergroße und beleuchtete Werbeanlagen die Wohnnutzung beeinträchtigen können, sind Festsetzungen getroffen, damit diese Störungen vermieden werden.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Festsetzungen zur Gestaltung und Nutzung von unbebauten Flächen sollen gewährleisten, dass die Freiräume das Erscheinungsbild des Gebietes nicht beeinträchtigen, zumal die vorhandenen Freiflächen alle als Gärten gestaltet sind.

4. Einfriedigungen gegenüber öffentlichen Flächen

Da die Gärten teilweise unmittelbar an die Wohnwege angrenzen, soll hier durch die Höhe von 2 m ausreichend Sichtschutz gegeben sein. Umgekehrt soll durch die Begrünung gewährleistet werden, dass die Gestaltung adäquat zum Gebiet ist.

I. Kosten

1. Technische Ämter

Die Kosten der technischen Ämter belaufen sich auf ca. 17.200 € (Abbruch Parkplatz und Baumpflanzungen).

2. Stadtwerke

Keine Kosten

Teil II. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. *Erfordernis/Methodik der Umweltprüfung*

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Wahrung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt.

Folgende Unterlagen wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung berücksichtigt:

Allgemeine Grundlagen	– Landschaftsplan für den Nachbarschaftsverband Pforzheim
Gebietsspezifische Grundlagen	– Bebauungsplan „Tiergartengebiet“ vom 21.11.1955 – Ergänzung Nr. 504 vom 04.05.1976 – Eigene Begehungen (März, Mai 2006)

Der Bebauungsplan überplant einen Teil des Bebauungsplanes „Tiergartengebiet“ vom 21.11.1955 (Ergänzung vom 04.05.1976). Daher muss im Rahmen der Umweltprüfung ein Vergleich mit dem geltenden Planungsrecht gezogen werden. Eingriffe im Sinne des § 1 a BauGB liegen nicht vor, wenn sie bereits erfolgt sind oder zulässig waren (vgl. § 1 a (3) BauGB).

1.2. *Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes*

Für das Planungsgebiet ist im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Tiergartengebiet“ Bebauung entlang des Birkenweges bzw. des Weidenweges mit einem innen liegenden Grünzug zwischen Haselweg und Eichenweg festgesetzt. Der Ergänzungsplan setzt eine Fläche für Gemeinbedarf im nördlichen Bereich (Kirche, Kindergarten) fest, südlich anschließend Reines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,33 und zwei zulässigen Geschossen.

Der aktuelle Bebauungsplan soll die Festsetzungen an die heutigen Anforderungen anpassen sowie neuen Wohnraum schaffen.

Eine Übersicht über die geplanten Festsetzungen des bestehenden sowie des geplanten Bebauungsplanes gibt die folgende Tabelle:

Festsetzungen	BP Tiergartengebiet/Ergänzung	BP Weidenweg
Art der baulichen Nutzung	Gemeinbedarf (Kindergarten, Kirche) Reines Wohngebiet (südlich)	Gemeinbedarf (Kindergarten, Kirche) Allgemeines Wohngebiet
GRZ	0,33	0,4
GFZ	0,66	0,8
Zahl der Vollgeschosse	II	II
Bauweise	Im WR (südlich) offene Bauweise	offene
Grünordnerische Festsetzungen	Keine	Baumpflanzgebote auf den unbebauten Grundstücksflächen; Herstellung der Wege, Grundstückseinfahrten sowie Stellplätze als wasser-durchlässige Flächen;

Festsetzungen	BP Tiergartengebiet/Ergänzung	BP Weidenweg
		Begrünung flach geneigter Dächer (0 – 10°); Baumpflanzungen im Verkehrsgrün am Haselweg

1.3. Ziele des Umweltschutzes aufgrund von Fachgesetzen und –plänen

Der Landschaftsplan stellt entsprechend dem Flächennutzungsplan Wohnbauflächen bzw. Fläche für Gemeinbedarf dar.

Der Geltungsbereich befindet sich im Wasserschutzgebiet „Unteres Enztal“ Zone III A. Aus der Verordnung ergeben sich Beschränkungen, z. B. das Verbot von Maßnahmen, die eine wesentliche Verminderung der Grundwasserneubildung zur Folge haben. Für die geplante Wohnbebauung ergeben sich keine Konsequenzen.

Weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1. *Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung*

Das Planungsgebiet stellt sich derzeit als Wohngebiet mit Kirche und Gemeinbedarfseinrichtungen im Norden dar. Der im geltenden Bebauungsplan festgesetzte Grünzug wurde nicht realisiert, eine durchgängige Verbindung zwischen Haselweg und Eichenweg wurde durch die Bebauung am Haselweg unmöglich. Der Haselweg ist von beidseitigen Grünstreifen begleitet. Im nördlichen Drittel des Gebietes befinden sich Gebäude der Kirchengemeinde mit einer Kindertagesstätte, deren Außengelände entsprechend mit Spielgeräten ausgestattet ist. Mit großen Bäumen und unterschiedlichen Geländeebenen hat es zweckgemäße Aufenthaltsqualität. Die Freiflächen sind umzäunt. Südlich schließen sich sieben Gartenparzellen an, die als Gesamtfläche umzäunt sind. Sie werden als Grabeland bzw. Anbauflächen genutzt. Einzelne Teilflächen lassen sich derzeit nicht verpachten und liegen brach. Südlich des Holderweges besteht ein asphaltierter Parkplatz mit 17 Stellplätzen, der mit Strauchpflanzungen eingefasst ist. Am Birkenweg und am Weidenweg stehen jeweils Wohnhäuser mit privaten Freiflächen.

Eine Veränderung könnte sich daraus ergeben, dass weitere Gartenparzellen brach fallen. Ansonsten ist davon auszugehen, dass das Gebiet in den Grundzügen seiner Gestaltung und Nutzung unverändert bleibt. Eine Realisierung des festgesetzten Grünzuges ist nicht wahrscheinlich, da dafür in die Gebäudestruktur und die Flächen der Kindertagesstätte eingegriffen werden müsste.

2.2. *Übersicht über die geprüften Alternativen*

Eine räumliche Alternative stellt sich nicht, da es darum geht, dass in diesem Bereich die als Gartenparzellen genutzten, aber teilweise brach gefallen Flächen sinnvoll verwertet werden sollen.

Für die geplante Bebauung wurden drei Varianten entwickelt. Dem Bebauungsplan liegt die modifizierte Variante III zugrunde.

2.3. Überblick über die Schutzgüter, die zu erwartenden Eingriffe und deren Bewertung

Schutzgut	Bestand einschließlich Vorbelastungen	Zu erwartende Eingriffe	Einstufung der Eingriffe ¹
Mensch/Siedlung	Wohnsiedlung bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen; eingefriedete Gartenparzellen; asphaltierter Parkplatz	die Gartenparzellen werden Bauland, entsprechend wird diese Nutzung verdrängt (allerdings ist die Nachfrage dort nicht groß, daher sind Parzellen brach gefallen) der optische Freiraum für die Wohnhäuser (faktisch nicht nutzbar, da die Gärten eingezäunt sind) wird Bauland der Parkplatz entfällt und wird Bauland eine Umgestaltung der Flächen für Gemeinbedarf aufgrund des Bebauungsplanes ist nicht zu erwarten positive Auswirkung: neuer Wohnraum entsteht innerhalb des Siedlungsbestandes – durch Nachverdichtung werden Flächenausweisungen außerhalb („grüne Wiese“) gespart	(-)
Wasser	in den offenen Gartenflächen kann Niederschlagswasser versickern am Haselweg befindet sich eine gefasste Quelle Oberflächengewässer sind keine vorhanden	die offene Fläche der Gärten wird teilweise überbaubar, damit wird die Grundwasserneubildung reduziert der Parkplatz wird teilweise überbaubar, teilweise als private Gartenfläche genutzt und damit entsiegelt die Quelle wird erhalten	(--)
Arten/Biotop	der bestehende Freiraum nördlich des Holderweges ist gärtnerisch angelegt, nutzbar vor allem durch entsprechend angepasste Arten, es gibt einige Gehölze, die als Lebensraum dienen können (u. a. acht Obstbäume); die Beete werden überwiegend zum Gemüseanbau genutzt der Freiraum an der Kindertagesstätte ist zweckmäßig angelegt zum Spielen mit einzelnen großen Bäumen insgesamt sind keine seltenen Arten zu finden keine besonders geschützten Biotop vorhanden	die Gartenparzellen werden Bauland, entsprechend entfällt Lebensraum, der aus naturschutzfachlicher Sicht allerdings nicht von besonderem Wert ist eine Umgestaltung der Flächen für Gemeinbedarf aufgrund des Bebauungsplanes ist nicht zu erwarten	(--)
Geologie/Boden	es liegen anthropogen überformte Böden vor (Gartennutzung) Altlasten sind nicht bekannt	durch die Überbauung wird der Boden in seinen Funktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter, Wasserspeicher) gestört	(--)
Klima/Luft	die offenen Flächen tragen zur Kaltluftbildung bei, aufgrund der Lage im Wohngebiet und der geringen Fläche jedoch ohne größere Bedeutung	durch zusätzliche Überbauung ist eine stärkere Aufheizung zu erwarten, aufgrund des insgesamt geringen Umfangs jedoch nicht von erheblichem Gewicht störende Emissionen sind von den Wohnhäusern nicht zu erwarten	(-)
Landschaftsbild / Erholungsfunktion	das geschlossene Siedlungsbild der 20er Jahre ist hier schon durch die westliche Bebauung aufgebrochen worden durch die Umzäunung sind die Gartenflächen nicht öffentlich nutzbar, sie dienen nur der privaten Erholung ihrer Pächter die Parkplatzfläche dient ebenfalls nicht der Erholung und entspricht nicht dem Grünzug des geltenden Bebauungsplanes	das Bild der Freifläche innerhalb der Bebauung wird sich durch die geplante Bebauung verändern, durch eine Anpassung dieser Bebauung an die vorhandenen Strukturen ist aber kein erheblicher Eingriff zu erwarten	(o)

¹ (+) positiv / (o) neutral / (-) negativ / (--) erheblich negativ

Erhebliche negative Auswirkungen der Planung sind für die Schutzgüter Wasser, Arten/Biotop sowie Geologie/Boden anzunehmen, die daher Gegenstand des folgenden Kapitels sind.

2.4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich Wechselwirkungen sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen

Schutzgut	Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung	Auswirkungen der Planung mit den Festsetzungen	Neue Einstufung der Eingriffe ²
Wasser	Herstellung der Wege, Grundstückseinfahrten sowie Stellplätze als wasserdurchlässige Flächen; Begrünung flach geneigter Dächer (0 – 10°); Versickerung oder Nutzung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken (§ 3 der Abwassersatzung)	durch die Festsetzungen werden die Eingriffe erheblich minimiert	(-)
Arten/Biotop	Baumpflanzungen im Verkehrsgrün am Haselweg; Baumpflanzgebote auf den unbebauten Grundstücksflächen; Begrünung flach geneigter Dächer (0 – 10°); Erhaltung von Grünflächen am Haselweg sowie auf den privaten Grundstücken	Aufwertung des Gebietes durch die Pflanzgebote gleicht die Eingriffe aus	(o)
Geologie/Boden	Herstellung der Wege, Grundstückseinfahrten sowie Stellplätze als wasserdurchlässige Flächen; Begrenzung der Überbauung (GRZ 0,4); Entsiegelung des Parkplatzes; Erhaltung von Grünflächen am Haselweg sowie auf den privaten Grundstücken; Hinweise zum Bodenschutz	durch die Festsetzungen werden die Eingriffe erheblich minimiert	(-)

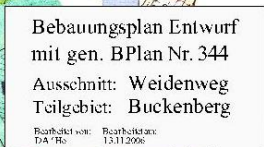
Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Eingriffe erheblich gemindert oder ausgeglichen.

2.5. Bilanz

Aufgrund der geplanten Ausweisung einer Teilfläche des Plangebietes als Wohngebiet ist von einer Veränderung der Gestalt oder Nutzung der Grundflächen auszugehen, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen kann. Der Eingriffstatbestand ist damit gegeben.

Das Bilanzierungsgebiet umfasst nicht den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Abbildung zeigt die Baufenster des geltenden Bebauungsplanes (GRZ 0,33), die bestehende Bebauung sowie die neu geplanten Baufenster (GRZ 0,4).

² (+) positiv / (o) neutral / (-) negativ / (--) erheblich negativ



Methodisch wird dabei nach dem Biotopwertmodell der Stadt Stuttgart vorgegangen, bei dem einzelnen Teilflächen (Biotoptypen) Wertstufen zugeordnet sind. Die Tabelle der Wertstufen baut auf dem baden-württembergischen Biotoptypen-Kartierungs-

schlüssel auf. Flächengröße mal Wertstufenzahl ergibt jeweils eine Wertpunktzahl, die für den Eingriffsraum addiert werden.

BESTAND: Flächentyp	Größe	%	Wertstufe	Wertpunkte
	[m²]			[Wertstufe x m²]
Gebäude	3	0,21	0,00	0
versiegelte Flächen	11	0,76	0,00	0
Schotter, Splitt	46	3,19	0,75	35
Pflaster/Platten	77	5,34	0,50	39
Grabeland/Gemüseanbau	576	39,97	1,50	864
brachgefallene Gartenparzelle	541	37,54	3,00	1.623
Ziergarten	135	9,37	2,00	270
Sträucher	52	3,61	2,00	104
Summe	1.441	100		2.934

PLANUNG: Flächentyp	Größe	%	Wertstufe	Wertpunkte
	[m²]			[Wertstufe x m²]
Wohngebiet GRZ 0,4 mit	1.441	100,00		
<i>Anteil überbaubarer Fläche (40%)</i>	576		0,00	0
<i>Anteil unversiegelter/teilversiegelter Fläche (60%)</i>	865		2,50	2.162
Sonderwertung: zu erhaltende / pflanzende Einzelbäume am Haselweg	15		20 WP je Baum	300
Summe	1.441	100		2.462

Wie in den Tabellen dargestellt, ergibt sich für den Ist-Zustand der Eingriffsfläche (Bestand) ein Wert von 2.934 Wertpunkten. Für den Planungszustand wurden 2.462 Wertpunkte ermittelt.

Zu berücksichtigen ist, dass nach dem Stuttgarter Modell bestimmte Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht in die Bilanzierung einbezogen werden können bzw. im Stuttgarter Modell ausschließlich der Biotopwert erfasst wird und die anderen Naturgüter nicht oder nur indirekt angesprochen werden.

Dazu gehören Festsetzungen, deren tatsächlicher Flächenumfang auf Bebauungsplanebene nicht voraussehbar ist, wie die Festsetzungen

- zur Erhaltung/Pflanzung von Gehölzen auf den Privatgrundstücken sowie in der Grünfläche am Haselweg
- zur Begrünung von Dächern
- zur intensiven Begrünung von Tiefgaragen
- bzgl. der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Zugängen, Zufahrten sowie Stellplätzen.

Insgesamt kann daher für den Planungszustand von einem geringeren Defizit als im Bilanzmodell errechnet ausgegangen werden. Da mit den Festsetzungen keine erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter mehr zu erwarten sind, ist kein weiterer Ausgleich erforderlich.

3. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen

Die planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen werden im Rahmen der üblichen Umweltüberwachung (Immissionsschutz, Klimaaanalyse etc.) der damit befassten Umweltbehörden überprüft. Deren entsprechende Berichte („Umweltdaten der Stadt Pforzheim“ des Amtes für Umweltschutz) sind daraufhin auszuwerten. Weitere gezielte Maßnahmen sind derzeit nicht zu benennen, da keine konkreteren Gefährdungspotenziale abzusehen sind.

4. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Aufgrund der Planung ist zunächst mit erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Arten/Biotope sowie Geologie/Boden zu rechnen. Entsprechende Festsetzungen mindern diese Auswirkungen jedoch oder gleichen sie im Gebiet aus.

Teil III. Wesentliches Abwägungsergebnis

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Sie sollen außerdem eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Plan ist als Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung bearbeitet worden. Wegen der guten Infrastruktur vor Ort wie Kindergärten, Schulen und Spielmöglichkeiten und einer guten Anbindung an die Innenstadt insbesondere mit den örtlichen Buslinien ist die Lage besonders für junge Familien attraktiv. Darüber hinaus sorgt ein Zuzug von neuen Bewohnern für eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur, was wiederum dazu beiträgt, dass der Ortsteil nicht an Qualität verliert.

Gegen eine neue Bebauung generell sind keine Stellungnahmen vorgebracht worden. Auch aus Sicht des Umweltschutzes stehen der Planung keine erheblichen Auswirkungen entgegen. Zudem ist es auch aus ökologischer Sicht sinnvoll, die Innenentwicklung dem Bauen auf der „grünen Wiese“ vorzuziehen. Um die bestehende Bebauung möglichst nicht zu beeinträchtigen, wurden die Baufenster so gewählt, dass nicht nördlich des Holderweges ein Riegel mit Ost-West-Ausrichtung errichtet werden kann, der die Gebäude am Birkenweg verschatten könnte. Zudem soll die Struktur der in Nord-Süd-Ausrichtung liegenden westlich angrenzenden Häuser aufgenommen werden. Von diesen wurde auch die maximale Dachneigung abgeleitet, um Beeinträchtigungen durch zu große Aufbauten und Dachhöhen zu vermeiden. Ein weiterer Aspekt ist die Tatsache, dass das Gebiet nur über Wohnwege und den ebenfalls schmalen Holderweg erschlossen wird. Wenn sich die Anzahl der Bewohner durch mehrere Wohnungen in den neuen Gebäuden zu sehr erhöhen würde, würden die Wege nicht mehr ausreichen. Da aber die Bewohner keine Veränderung – vor allem keine Verbreiterungen – der vorhandenen Erschließungssituation, sowohl der öffentlichen als auch der privaten Wege wünschen, ist eine zu hohe Verdichtung in diesem Bereich nicht sinnvoll. Aus diesem Grund wurde die Zahl der Vollgeschosse auf zwei beschränkt und die Baufenster verhältnismäßig eng gezogen.

Teil IV. Zusammenfassende Erklärung

Die zusammenfassende Erklärung soll sich nach § 10 (4) BauGB mit der Art und Weise befassen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden berücksichtigt wurden. Zudem sollen die Gründe genannt werden, warum der vorliegende Plan nach der Abwägung aus den geprüften Varianten ausgewählt wurde.

Von den drei Varianten, die in der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ausgelegt haben, wurde die Variante 3 als Grundlage für den Bebauungsplan gewählt, da diese sich am besten in die bestehende städtebauliche Struktur einfügt und diese ergänzt. Auch ist die Beeinträchtigung für die bestehenden Gebäude am Birkenweg geringer als bei den Varianten 1 und 2. Durch die Entscheidung der evangelischen Kirche – entgegen der ersten Stellungnahme, ihre Grundstücke umorganisieren und teilweise verkaufen zu wollen – alles im heutigen Zustand zu belassen, wurde der Entwurf so modifiziert, dass nur die städtischen Grundstücke neu überplant werden.

Die Erschließung über den privaten Wohnweg vom Weidenweg her ist nicht festgesetzt worden, damit es für die dortigen Bewohner nicht zu Beeinträchtigungen und Kosten für einen neuen Weg kommt. Die Anbindung der neuen Gebäude kann über den Holderweg und über einen Weg parallel zu der Bebauung am Birkenweg erstellt werden.

Belange des Umweltschutzes sind durch die Planung teilweise betroffen. Durch die Festsetzungen werden die Beeinträchtigungen allerdings erheblich gemindert. Diesbezüglich wird auf den Umweltbericht (Teil II der Begründung) verwiesen.

Pflanzenliste zum Bebauungsplan „Weidenweg“

Für die Begrünung der Baugrundstücke sind die nachfolgend aufgeführten Arten geeignet. Dabei sollte auf folgende Mindestqualitäten geachtet werden:

Einzelbäume: Hochstämme, Stammumfang 18-20

Sträucher: Verpflanzte Sträucher, je nach Art in der Sortierung 60-80, 80-100 oder 100-150

1. kleinkronige Bäume

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn (Sorte)
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Prunus avium 'Plena'	Gefülltblühende Vogel-Kirsche
Pyrus caucasica	Kaukasische Wildbirne
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chinesische Wildbirne
Pyrus communis 'Beech Hill'	Wildbirne
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere (Sorte)
Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata'	Thüringische Vogelbeere

2. Obstbaum-Hochstämme

Hochstämme aller Obstgehölze, bevorzugt ortstypische, standortangepasste und gegen Feuerbrand widerstandsfähige Sorten, z.B.

Mostäpfel	Rheinischer Bohnapfel, Gehrers Rambour, Bratzelapfel, Bergerapfel, Hauxapfel
Tafeläpfel	Ontario, Boskoop, Berlepsch, Brettacher, Jakob Fischer, Öhringer Blutstreifling, Sonnenwirtsapfel, Welschisner
Mostbirnen	Bayerische Weinbirne, Kirchensaller Mostbirne, Schweizer Wasserbirne, Palmischbirne
Tafelbirnen	Alexander Lucas, Pastorenbirne, Köstliche von Charneux
Kirschen	Brenn- und Süßkirschen z. B. Kohlberger, Landele, Hedelfinger, Große Schwarze Knorpelkirsche, Dolleseppler, Benjaminler
Zwetschgen	Hauszwetschge, Haferpflaume, Ersinger Frühzwetschge
Juglans regia	Walnuss
Sorbus aucuparia 'Edulis'	Essbare Vogelbeere (Mährische Eberesche)

3. frei wachsende Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster*

* Früchte ungenießbar / schwach giftig (bei Schnitt üblicherweise ohne Fruchtansatz)

Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehndorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

4. Schnitthecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche

wintergrün:

Ligustrum vulgare	Liguster*
Prunus laurocerasus 'Herbergii'	Kirschlorbeer

Zaunbegrünung:

Clematis vitalba	Waldrebe
Clematis montana	Berg-Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Lonicera tellmanniana	Gold-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein

5. Dachbegrünung

Die flach geneigten Dächer (0° - 10°) der geplanten Gebäude sind gemäß den textlichen Festsetzungen zumindest extensiv zu begrünen. Aufgrund einer höheren Wasserspeicherkapazität sowie eines erweiterten Lebensraumangebots für Flora und Fauna sollte jedoch eine intensive Begrünung bevorzugt werden.

Die Schichtaufbaustärke einschließlich Substrat sollte bei Extensivbegrünung mindestens

10 cm betragen. Aufgrund der geringen Substratstärke sind insbesondere Arten aus dem Bereich der Trocken- und Halbtrockenrasen geeignet. Um wenigstens für einige standortheimische Arten Ersatzstandorte bieten zu können, sollte das Substrat kalkhaltig sein. Es wird keine Artenliste aufgestellt, da diverse geeignete Arten in Form von Ansaat oder Pflanzmatten durch spezielle Fachfirmen angeboten werden. Besonders geeignet und in allen Standardmischungen enthalten sind Sedum-Arten (Fetthenne), die als Sprossensaat ausgebracht werden.