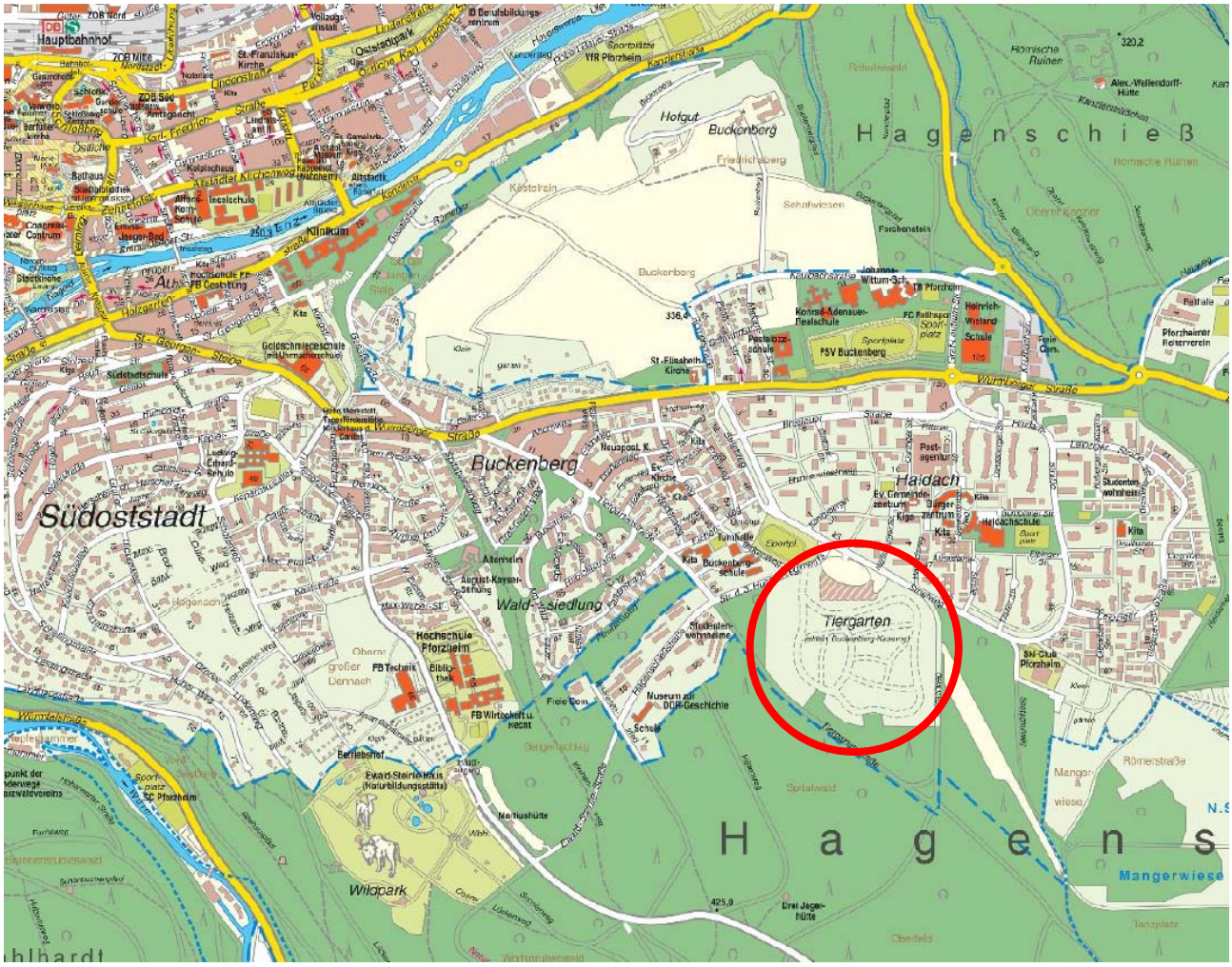
Stadt Pforzheim

Amt für Stadtplanung,
Liegenschaften und Vermessung

Bebauungsplan

„Ehemalige Buckenbergkaserne“
Teilgebiet „Buckenberg“

- Begründung -



Bebauungsplan Ausschnitt „Ehemalige Buckenbergkaserne“
Teilgebiet „Buckenberg“
mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB

Inhalt

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen ..... - 4 -

A. Geltungsbereich ..... - 4 -

B. Erfordernis der Planaufstellung ..... - 4 -

C. Verfahrensablauf ..... - 4 -

D. Einordnung in übergeordnete Planung ..... - 5 -

E. Bestehende Rechtsverhältnisse ..... - 6 -
1. Verbindliche Bauleitplanung ..... - 6 -
2. Baugenehmigung ..... - 6 -
3. Wettbewerb ..... - 6 -
4. Realisierungskonzept ..... - 6 -

F. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ..... - 6 -
1. Vorhandene Nutzungen und Gebäude ..... - 6 -
2. Erschließungssituation ..... - 7 -
3. Kanalnetz ..... - 7 -
4. Altlasten ..... - 7 -
5. Grundbesitzverhältnisse ..... - 8 -

G. Festsetzungen des Bebauungsplans ..... - 9 -
1. Nutzungskonzept ..... - 9 -
   1.1. Art der baulichen Nutzung ..... - 9 -
   1.2. Maß der baulichen Nutzung ..... - 10 -
   1.3. Bauweise ..... - 10 -
2. Erschließung ..... - 11 -
   2.1. Fahrerschließung ..... - 11 -
   2.2. Ruhender Verkehr ..... - 11 -
   2.3. Öffentlicher Personennahverkehr ..... - 11 -
   2.4. Fußwege ..... - 12 -
3. Ver- und Entsorgung ..... - 12 -
4. Grünflächen ..... - 12 -
   4.1. Grünflächen/Kinderspielplätze ..... - 12 -
5. Flächenbilanz ..... - 13 -

H. Örtliche Bauvorschriften nach LBO ..... - 13 -
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen ..... - 13 -
1.1. Dächer ..... - 13 -
1.2. Fassaden ..... - 13 -
2. Werbeanlagen ..... - 14 -
3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke ..... - 14 -
4. Einfriedungen ..... - 14 -
5. Stellplatzverpflichtung ..... - 14 -

I. Folgeverfahren ..... - 14 -

J. Kosten ..... - 14 -

Teil II. Umweltbericht ..... - 16 -

A. Einleitung ..... - 16 -
1. Erfordernis/Methodik der Umweltprüfung ..... - 16 -
2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes ..... - 16 -
3. Ziele des Umweltschutzes aufgrund von Fachgesetzen und -plänen ..... - 16 -

B. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ..... - 17 -
1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ..... - 17 -
2. Übersicht über die geprüften Alternativen ..... - 17 -
3. Überblick über die Schutzgüter, die zu erwartenden Eingriffe und deren Bewertung ..... - 18 -
4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich Wechselwirkungen sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen ..... - 19 -
5. Bilanz ..... - 20 -
6. Kompensation ..... - 21 -

C. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen ..... - 23 -

D. Zusammenfassung des Umweltberichtes ..... - 23 -

Teil III. Zusammenfassende Erklärung ..... - 24 -

A. Ziel der Bebauungsplanaufstellung ..... - 24 -

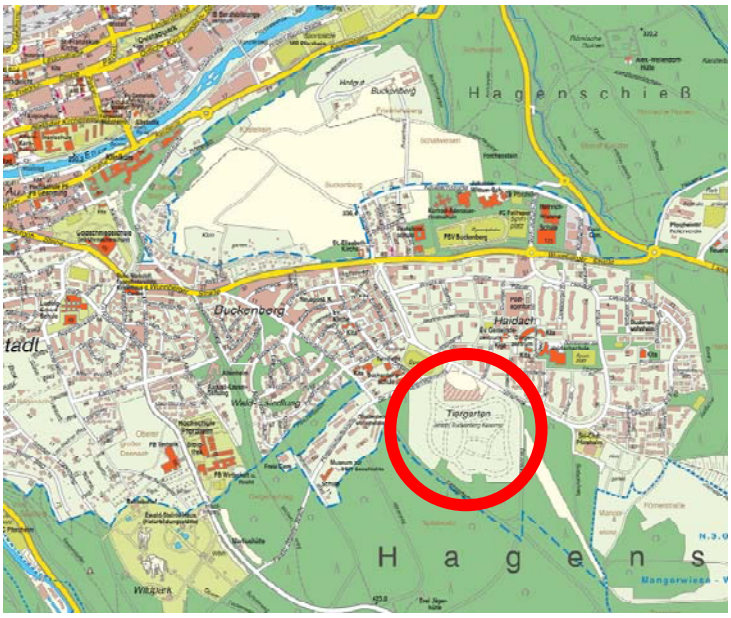
B. Verfahrensablauf ..... - 24 -

C. Berücksichtigung der Umweltbelange ..... - 25 -

D. Berücksichtigung der Beteiligung und Abwägung ..... - 26 -

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

A. Geltungsbereich



Das Areal liegt im Südosten der Kernstadt auf dem Buckenberg südlich der Wohnsiedlungen Buckenberg und Haidach am Rande des Staatswaldes Hagenschieß.

Die Luftlinienentfernung zwischen dem ursprünglichen Kaserneneingang und der Innenstadt beträgt etwa 2,3 km.

Die Größe des ursprünglichen Kasernengeländes betrug ca. 19,3 ha.

Das Gelände steigt nach Süden an von ca. 375 m üNN am Strietweg bis ca. 403 m üNN. Der frühere Hof des „Karrees“ liegt bei ca. 383 m üNN.

B. Erfordernis der Planaufstellung

Durch den Abzug der französischen Streitkräfte im Herbst 1996 ergaben sich für den Bereich der Buckenbergkaserne Veränderungen, die für die Entwicklung des Stadtteils Buckenberg-Haidach Impulse und Chancen eröffnen. Die bisher militärisch genutzten Flächen und Gebäude haben ihre Nutzungen verloren und sollen einer neuen Verwertung zugeführt werden. In diesem Zuge soll auch die Nahversorgung für den Stadtteil verbessert werden.

C. Verfahrensablauf

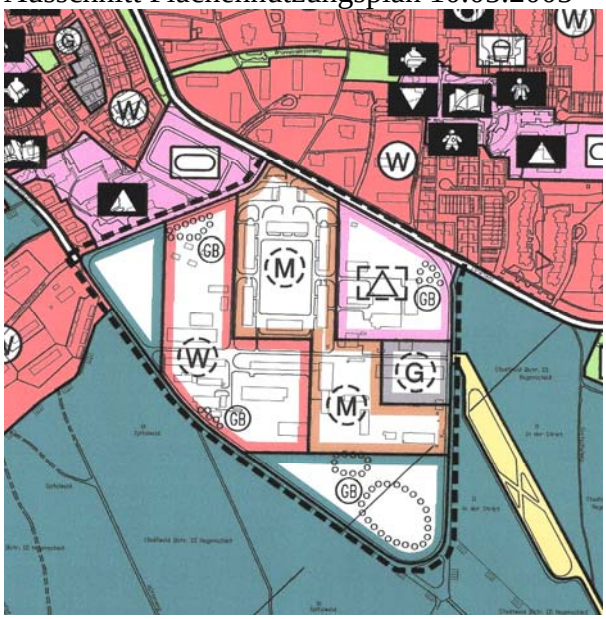
07.07.1999	Planungsausschuss, Vorberatung Aufstellungsbeschluss (Beilage M 2340)
20.07.1999	Gemeinderat, Aufstellungsbeschluss (Beilage M 2340)
19.02.2002	Gemeinderat, Entscheidung, einen Wettbewerb durchzuführen (Beilage N 1046)
19.03.2002	Gemeinderat, Entscheidung über Auslobungstext (Beilage N 1072)
08.11.2002	Preisgerichtssitzung
14.11.- 22.11.2002	Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten
15.01.2003	Planungsausschuss, Vorberatung der Beilage N 1456 (Entscheidung, die Konzeption des ersten Preises dem Bebauungsplanverfahren zugrunde zu legen)
11.02.2003	Gemeinderat, Entscheidung, die Konzeption des ersten Preises dem Bebauungsplanverfahren zugrunde zu legen (Beilage N 1456)
03.03.- 21.03.2003	frühzeitige Bürgerbeteiligung
19.10.2005	Planungs- und Umweltausschuss, Vorberatung der Beilage O 490 (Beschluss über das Konzept „Konversion Buckenbergareal“)
08.11.2005	Gemeinderat, Beschluss über das Konzept „Konversion Buckenbergareal“ (Beilage O 490)

02.05.2006	Verbandsversammlung Nachbarschaftsverband, Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Pforzheim Buckenbergkaserne
11.08.2006- 22.09.2006	Ämter- und Behördenbeteiligung
10.10.2006	Planungs- und Umweltausschuss, Vorberatung Offenlagebeschluss (Beilage O 886)
17.10.2006	Gemeinderat, Offenlagebeschluss (Beilage O 886)
27.10.2006	Verbandsversammlung Nachbarschaftsverband, Entwurfsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Pforzheim Buckenbergkaserne
27.10.2006- 27.11.2006	Offenlage
13.12.2006	Planungs- und Umweltausschuss, Vorberatung Satzungsbeschluss (Beilage O 1002)
19.12.2006	Gemeinderat, Satzungsbeschluss (Beilage O 1002)
11.05.2007	Verbandsversammlung Nachbarschaftsverband, Beschluss über den Plan zur Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Pforzheim Buckenbergkaserne
28.05.2008	Planungs- und Umweltausschuss, Vorberatung Entwurfs- und Offenlagebeschluss (Beilage O 1634)
17.06.2008	Gemeinderat, Entwurfs- und Offenlagebeschluss (Beilage O 1634)
07.07. – 08.08.2008	Offenlage der Entwurfsunterlagen
06.11.2008	Planungs- und Umweltausschuss, Vorberatung Satzungsbeschluss (Beilage O 1865)
11.11.2008	Gemeinderat, Satzungsbeschluss (Beilage O 1865)

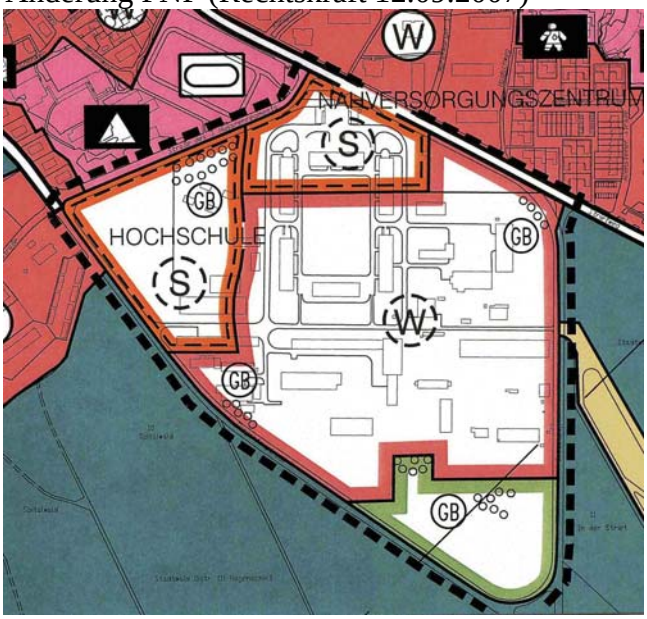
D. <u>Einordnung in übergeordnete Planung</u>

Im Flächennutzungsplan vom 10.05.2005 ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche/gemischte Baufläche/gewerbliche Baufläche/Sonderbaufläche Schule dargestellt. Die Abgrenzungen untereinander und die Schulplanung entsprachen nicht mehr den aktuellen Überlegungen, so dass eine Änderung des FNP erforderlich wurde. Diese wurde in einem Parallelverfahren durchgeführt und am 12.09.2007 rechtskräftig. Die Flächen sind nun als geplante Wohnbaufläche/geplante Sonderbaufläche Hochschule/geplante Sonderbaufläche Nahversorgungszentrum/geplante Grünfläche dargestellt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan 10.05.2005



Änderung FNP (Rechtskraft 12.09.2007)



E. Bestehende Rechtsverhältnisse

1. Verbindliche Bauleitplanung

Für das Planungsgebiet existieren keine Bebauungspläne. Folgende Bebauungspläne grenzen an das Plangebiet an: Im Osten BP 556 Mangerwiese vom 21.03.1986, im Nordwesten BP 486 Buckenbergschule und Umgebung vom 17.12.1973 und im Nordosten die Pläne 463 Neuhaidach, 1. Abschnitt vom 06.04.1970 sowie 459 Althaidach, 2. Bauabschnitt vom 13.12.1969.

2. Baugenehmigung

Für den Einkaufsmarkt im Norden liegt eine Baugenehmigung vom 10.10.2007 vor. Diese genehmigt den Neubau eines Einkaufsmarkts für drei SB Warenhäuser mit einer Brutto-Geschossfläche (BGF) von 5.960 qm, einer Verkaufsfläche von 3.840 qm und 221 Stellplätzen.

3. Wettbewerb

Für den Planungsbereich hat die Stadt Pforzheim im Jahr 2002 einen begrenzt offenen städtebaulichen Ideenwettbewerb durchgeführt. Anfang November 2002 tagte das Preisgericht. Das Grundkonzept des 1. Preisträgers bildet die Grundlage für das Bebauungsplanverfahren. Auf dieser Basis wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

4. Realisierungskonzept

Da zur Realisierung kein geeigneter Investor gefunden werden konnte, bildete sich 2005 eine Projektentwicklungsgesellschaft, die mit dem Bund verhandelte, um das Gelände zu erwerben. In der Gemeinderatssitzung vom 08.11.2005 wurde das Konzept „Konversion Buckenbergareal“ vorgestellt und die Verwaltung mit der Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanentwurfs beauftragt.

Im Frühjahr 2006 wurde durch die Investorengruppe in einem aufwendigen internen Entscheidungsprozess das Realisierungskonzept entwickelt und Ende Juli die vorläufige Erschließungsplanung als Grundlage für den Bebauungsplan übergeben. Mitte September 2006 lag das endgültige Erschließungskonzept vor.

F. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

1. Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Der Gebäudekomplex des Kasernengeländes wurde in seiner Bedeutung und seinem Zustand beurteilt. Die Eingangs-/Einfahrtssituation mit den Wachhäuschen und den dahinter liegenden um einen Innenhof gruppierten Stabs- und Mannschaftsgebäuden wurde als städtebaulich reizvoll und prägend angesehen. Allerdings war die Kasernenbebauung ausschließlich auf ihren militärischen Verwendungszweck ausgerichtet. Die sonstige Bausubstanz wurde als überwiegend minderwertig und in Zusammenhang mit einer zukünftigen Nutzung als nicht vereinbar eingestuft.

Teile der Buckenbergkaserne stellten als Sachgesamtheit ein Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz dar. Die Bewertung des Denkmalschutzes stand allerdings im Wider-

spruch zu verschiedenen Überlegungen für eine nicht zuletzt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu sehende Umnutzung. Im Rahmen eines Gutachtens wurde die wirtschaftliche Unzumutbarkeit nachgewiesen. Auch das Landesdenkmalamt hat sich schließlich dem Abbruch nicht entgegengesellt. Mit Datum vom 17.02.2006 wurde daher vom Baurechtsamt die Abbruchgenehmigung für die Kasernenanlage mit Mannschaftsgebäude, Werkstätten und Lagerhallen erteilt.

Im südwestlichen Planungsbereich, parallel zur Tiergartenstraße, befindet sich eine archäologische Verdachtsfläche. Hier wird die Trasse einer alten Römerstraße vermutet.

2. Erschließungssituation

Das ehemalige Kasernenareal wird durch die Buslinien 6 und 62 der Stadtwerke angefahren. Über diese Buslinien besteht eine direkte Verbindung zur Stadtmitte und zum Hauptbahnhof sowie zu den wichtigsten Umsteigepunkten zu anderen Buslinien. Es ist vorgesehen, die bestehenden Buslinien durch das Gebiet zu führen.

Das Gebiet ist über die St.-Georgen-Steige bzw. Gesellstraße, Wurmberger Straße und Tiergartenstraße bzw. Strietweg an das örtliche und überörtliche Straßennetz bzw. an die Fernverkehrsstraßen (B 10, B 294, B 463, BAB A8) angebunden.

Die innere Erschließung des Areals wird vollständig neu geplant und erstellt.

3. Kanalnetz

Anfang 2006 wurde vom Eigenbetrieb Stadtentwässerung Pforzheim die Baumaßnahme „Regenklärbecken Klingklamm mit Ableitungskanal beim Städtischen Klinikum“ fertig gestellt. Mit dieser Baumaßnahme wurde auch die Engstelle der äußeren entwässerungstechnischen Erschließung für das Gebiet der Buckenberg-Kaserne beseitigt.

Auf dem Gelände der Buckenbergkaserne befinden sich etwa 1.350 m Schmutzwasserkanäle und ca. 1.910 m Regenwasserkanäle. Diese Leitungen sind teilweise nebeneinander als Trennsystem verlegt worden. Dieses Kanalnetz stellt eine private Entwässerung dar. Im Oktober 1996 konnte es befahren werden. Dabei zeigte sich, dass erhebliche Schäden vorhanden sind und von einem desolaten Zustand gesprochen werden muss. Die Schäden reichen von Wurzeleinwüchsen über Risse bis zu Scherbenbildungen und Einstürzen. Das vorhandene Kanalnetz muss daher vollständig erneuert werden.

4. Altlasten

Aufgrund des Altlastenverdachts und durchgeführter Erkundungsmaßnahmen wurden für insgesamt sieben Kontaminationsverdachtsflächen Detailuntersuchungen zur Eingrenzung der seinerzeit festgestellten Schadstoffbelastungen im Untergrund durchgeführt. Alle wurden in Kategorie B (belassen zur Wiedervorlage) eingestuft. Im Zuge des Rückbaus wurden diese entsprechenden Flächen (ausgenommen KVF 05) und während des Rückbaus weitere als auffällig erkannte Flächen gutachterlich überwacht und durch Bodenaushub weitgehend saniert (Rückbaudokumentation Weber Ing. 24.04.2008).

Überwachte und sanierte Kontaminationsverdachtsflächen (KVF):
KVF 01 Heizzentrale
KVF 02 Treibstofflager
KVF 13 Altölsammelstelle

KVF 20 Tankstelle, Zapfinsel und Benzinabscheider
KVF 22 Unterirdische Tanklagerung 2 x 25.000 l
KVF 25 Panzerwaschplatz
KVF 26 Altöltank
KVF 31 Altölsammelstelle
KVF 38 Abschmierrampe
KVF 39 Altölsammelstelle

Noch bestehende Kontaminationsverdachtsflächen (KVF):
KVF 05 Wäscherei und chemische Reinigung
Belastung der Bodenluft durch chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) ist gering und diffus verteilt. Sofern Tiefbauarbeiten beabsichtigt werden, sind die hierzu erforderlichen Grabungsarbeiten unter Wahrung organoleptischer Gesichtspunkte (Aussehen, Geruch) durchzuführen.

Die durchgeführten Untersuchungen/Sanierungen führen dazu, dass die o.g. überwachten und sanierten KVF der ehemaligen Kaserne aus dem Altlastenkataster der Stadt Pforzheim, gemäß den Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes, ausscheiden und kein bodenschutzrechtlicher Handlungsbedarf mehr besteht. Bei Bodeneingriffen kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass abfallrechtlich relevante Restbelastungen zu erhöhten Entsorgungskosten führen können. Hier sind neben den o.g. KVF auch künstliche Geländeauffüllungen, Straßenbereiche, Ver- und Entsorgungsgräben und bisher nicht bekannter Bodenaustausch zu nennen.

Auch unter Einbeziehung aller zur Verfügung stehender Kenntnisse besteht grundsätzlich immer noch ein gewisses Altlasten-Restrisiko in den bislang nicht untersuchten Bereichen. Vergleichbares gilt auch für die untersuchten Teilflächen. Zum Beispiel können bei Bodeneingriffen im Zuge geplanter Bauvorhaben neben den bekannten Belastungen zusätzlich bisher noch nicht erkannte und auch zuvor nicht erkennbare schadstoffbelastete Bodenzonen zu Tage treten. Auch können Eingriffe in den bisherigen Geländezustand (Gebäudeabbruch, Entsiegelungen, Massenumlagerungen) zu massiven Veränderungen der Ausgangslage führen, aufgrund derer eine Neubewertung des Altlastenrisikos in Teilbereichen erforderlich wird.

Kampfmittel
Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg teilt mit, dass die Luftbildauswertung und andere Unterlagen Anhaltspunkte ergaben, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden. Über eventuell festgestellte Blindgängerverdachtspunkte hinaus kann zumindest in den bombardierten Bereichen das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden. In bombardierten Bereichen und Kampfmittelverdachtsflächen sind in der Regel flächenhafte Vorortüberprüfungen zu empfehlen (RPS, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 25.04.2006)

5. Grundbesitzverhältnisse

Das eigentliche Kasernengelände, Flurstück 8260, befindet sich im Eigentum der Konversionsgesellschaft Buckenberg mbH. Das Flurstück 8260/2 (Sondergebiet Hochschule) und das Flurstück 8260/3 (Sondergebiet Nahversorgung) gehört den jeweiligen Investoren.

G. Festsetzungen des Bebauungsplans

1. Nutzungskonzept

Nachdem die Verhandlungen um das Buckenberg-Areal 2004 ins Stocken geraten waren, wurden die Gespräche im Frühjahr 2005 von Seiten der Verwaltung wieder intensiviert und zusammen mit privaten Investoren zeichnete sich eine zukunftsweisende Lösung mit den Schwerpunkten Forschung/Hochschule, hochschulnahes Arbeiten, studentisches Wohnen und generationsübergreifendes natur- und zentrumsnahes Wohnen sowie Versorgung ab. Die nahe gelegene Hochschule macht die Ansiedlung von nachuniversitären Einrichtungen und Instituten sinnvoll. Eine Durchmischung von innovativen Wohnformen für Existenzgründer und junge Familien sowie generationsübergreifende Konzepte unter Einbindung einer funktionsfähigen Nahversorgung sind geeignet, eine neue Identität zu schaffen, welche ihre zukunftorientierten Qualitäten aus der Kombination von Forschung, Arbeiten und Wohnen entwickelt.

Die Stadtbau GmbH wurde mit der Erarbeitung eines entsprechenden Konzeptes zur planerischen und tatsächlichen Umsetzung beauftragt. Es wurde ein Masterplan für die zukünftige Entwicklung des Kasernenbereichs unter folgenden grundsätzlichen Aspekten entwickelt:

- Schwerpunktsetzung auf die Ansiedlung von nachuniversitären Einrichtungen wie Institute, Entwicklungszentren, Kompetenzzentren, Forschungseinrichtungen und Akademien
- Wohnflächenentwicklung, um die Abwanderungstendenz junger Pforzheimer Familien einzudämmen, das heißt, Bereitstellung von geeigneten Grundstücken zu annehmbaren Preisen
- Nutzung der günstigen Lage zur BAB A8, zur Pforzheimer Innenstadt und zu den Naherholungsbereichen
- Arbeiten und Wohnen auf dem Gelände, großzügige Planung, kurze Wege
- Entwicklung von nachhaltigen und zukunftsweisenden Energiekonzepten, unterstützt durch technische und wissenschaftliche Begleitprogramme
- Planung von neuen Konzepten neben qualitätvollen Landschaftsbiotopen und dem Hagenschießwald
- Versorgung des täglichen Bedarfs, auch für den umliegenden Stadtteil

Nach intensiver Abstimmung mit der Verwaltungsspitze entstand ein Ergebnis, dessen besonderer Vorzug darin liegt, dass der Bereich Forschung und hochschulnahes Arbeiten (Sondergebiet im Westen) über eine Stiftung komplett privat finanziert wird und auch die Konversionsgesellschaft Buckenberg mbH ohne direkten Einsatz städtischer Mittel auskommt.

1.1. Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet gliedert sich in verschiedene Nutzungskategorien:

Sondergebiet Nahversorgungszentrum:
Im Norden des Gebiets, am Strietweg, ist ein Nahversorgungszentrum mit 3.840 qm Verkaufsfläche vorgesehen. Bereits das CIMA-Gutachten vom Dezember 2005 hat ergeben, dass im Stadtteil Buckenberg-Haidach eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung vorliegt. Ein Anschlussgutachten (CIMA, Markt- und Wirkungsanalyse, August 2006) mit detaillierter Untersuchung der Situation im Stadtteil und der Auswirkungen eines Nahversorgungszentrums auf dem Gelände der ehemaligen Buckenbergkaserne ergab, dass im Stadtteil von einem zusätzlichen Verkaufsflächenbedarf von 3.800 – 5.900 qm ausgegangen werden kann, ohne dass ein nennenswerter Verdrängungswettbewerb zu befürchten wäre. Es ergibt sich hier die Möglichkeit, die Nahversorgung für die Bevölkerung zu verbessern. Nachdem die Stadt

seit Jahren versucht hat, dies auf verschiedenen anderen Grundstücken umzusetzen, wird an dieser Stelle eine hervorragende Möglichkeit gesehen, das vorhandene Defizit auszugleichen.

Mischgebiet:
Südlich an das Versorgungszentrum grenzt ein Mischgebiet an, in dem neben Dienstleistungen, Praxen und einem Kindergarten/einer Kindertagesstätte auch Senioren- und Mehrgenerationenwohnen angeboten werden soll. Hierdurch entstehen etwa 100 Wohn- und gewerbliche Einheiten.

Allgemeines Wohngebiet:
Den Hauptteil des Gebiets bildet ein Allgemeines Wohngebiet, in dem in dreigeschossiger Bauweise Neubauten errichtet werden können. So werden etwa 300 - 350 zusätzliche Wohneinheiten mit rund 700 - 750 Einwohnern entstehen.

Sondergebiet Hochschule:
Im Westteil soll ein Sondergebiet für Hochschul- und hochschulnahe Einrichtungen wie nachuniversitäre Nutzungen, ein Gründerzentrum, Forschungs-/Entwicklungsbereiche etc. entstehen. Im südlichen Bereich des Sondergebiets sind Flächen für studentisches Wohnen vorgesehen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse, die maximale Höhe der baulichen Anlagen (HbA), die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) abschließend bestimmt. Bezugspunkte für die festgesetzte Höhe sind die mittlere natürliche Geländeoberkante im Bereich des Baukörpers und der obere Schnittpunkt der Außenfläche der aufgehenden Wand mit der Dachhaut bzw. die Attika. Für die Bebauung entlang der Straße des 3. Husarenregiments (SO Hochschule) ist der untere Bezugspunkt die Straße des 3. Husarenregiments (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Im Bereich des Sondergebiets Nahversorgung ist eine 2-geschossige (II) Bebauung zulässig. Im Sondergebiet Hochschule ist eine 4-geschossige (IV) Bebauung mit einer HbA = 14,50 m, im Mischgebiet eine 4-geschossige (IV) Bebauung mit einer HbA = 12,0 m und im Allgemeinen Wohngebiet eine 3-geschossige (III) Bebauung mit einer HbA = 9,60 m zulässig. Darüber hinaus ist am Gebietseingang an der Planstraße A(1) im Mischgebiet eine städtebauliche Signifikante mit einer zulässigen Höhe von 6 Geschossen (VI) und einer HbA = 18,0 m geplant.

Da als wichtiger Entwurfsgedanke der vorhandene Baumbestand weitestgehend erhalten werden soll, sind vorhandene Bäume innerhalb der Baufenster nachrichtlich dargestellt. Dies soll Bauherren und Architekten darauf aufmerksam machen, auch diese wichtigen Vegetationsstrukturen zu erhalten. Erhaltenswerte Bäume außerhalb der Baufenster sind entsprechend festgesetzt. Das Planungskonzept und die Grundstückszuschnitte wurden vom planenden Büro so ausgeformt, um dies weitestgehend zu ermöglichen.

1.3. Bauweise

Die abweichende Bauweise (a1) im WA sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit bis zu vier Häusern zulässig. Damit soll erreicht werden, dass kein zu starker Abriegelungseffekt entsteht und der Aspekt „Wohnen im Grünen“ erkennbar bleibt.

Die abweichende Bauweise (a2) im Mischgebiet lässt Gebäudelängen bis zu 40 m zu. So soll auch hier eine gewisse optische Durchlässigkeit und Durchgrünung des Bereichs gewährleis-

tet werden. Für den Betrieb des Senioren- und Mehrgenerationenwohnens ist ausnahmsweise im Erdgeschossbereich ein Gebäude mit bis zu 100 m Länge zulässig.

Im Sondergebiet Hochschule ist die abweichende Bauweise (a3) festgesetzt. Sie ist so definiert, dass Gebäudelängen bis zu 60 m zulässig sind.

Im Sondergebieten Nahversorgungszentrum ist die abweichende Bauweise (a4) festgesetzt. Sie ist so definiert, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

2. Erschließung

2.1. Fahrerschließung

Die äußere Erschließung erfolgt von der Straße des 3. Husarenregiments und vom Strietweg aus.
Das Plangebiet wird durch eine große Schleife direkt an die Straße des 3. Husarenregiments angebunden. Von dort zweigen weitere Schleifenerschließungen ab.

Dabei erhalten die Sammelstraßen folgende Breiten: Planstraße A(1) im westlichen Bereich 12,0 m (Fahrbahnbreite: 6,50 m, straßenbegleitendes Grün: 3,50 m, einseitiger Gehweg: 2,0 m). Planstraße A(1) im südlichen Bereich sowie C(1) 8,50 m ohne Straßenbegleitgrün (Fahrbahnbreite: 5,0 m, einseitige Parkierung: 2,0 m und einseitiger Gehweg: 1,50 m). Planstraße B(2) 11,0 m (Fahrbahnbreite: 6,0 m, straßenbegleitende Parkierung: 2,0 m, beidseitiger Gehweg: je 1,50 m). Die Wohnstraßen sind als Mischflächen mit einer Breite von 6,0 m vorgesehen (Fahrbahnbreite: 4,0 m mit Gehbereich: 2,0 m – der gleichzeitig als Ausweichzone für die Pkw mitgenutzt werden kann). Planstraße L(10): 13,0 m (Fahrbahnbreite: 6,0 m, Senkrechtparkierung bzw. straßenbegleitendes Grün: 5,0 m, einseitiger Gehweg: 2,0 m). Planstraße M(11) 14,0 m (Fahrbahnbreite: 6,0 m, beidseitig straßenbegleitende Parkierung: je 2,0 m, beidseitiger Gehweg: je 2, 0 m).

Im gesamten Gebiet ist eine Tempo-30-Zone bzw. ein verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen.

Am Ost-, Süd- und Westrand des Gebietes ist an den Grünflächen ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Dadurch wird eine Zerschneidung der Grünstrukturen vermieden.

Die Andienung des Nahversorgungszentrums erfolgt direkt vom Strietweg aus.

2.2. Ruhender Verkehr

Für das Sondergebiet Nahversorgungszentrum wird ein größerer Parkplatz erforderlich. Die Erschließung dieses Parkplatzes ist vom Strietweg vorgesehen.

Zusätzlich sieht das Erschließungskonzept an den Sammelstraßen öffentliche Parkplätze längs der Fahrbahn vor. In den Wohnstraßen (Mischflächen) werden keine öffentlichen Parkplätze eingerichtet.

2.3. Öffentlicher Personennahverkehr

Durch die Busanbindung in den angrenzenden Straßen ist das Planungsgebiet sehr gut an den ÖPNV angebunden. Zur weiteren Erschließung des Gebiets durch den ÖPNV sollen die bestehenden Buslinien durch das Wohngebiet (in einer Schleife von der Straße des 3. Husaren-

regiments über Planstraße A(1) und B(2), mit einer Haltestelle im Verlauf der Planstraße A(1)) sowie durch den Wissenschaftspark und das Sondergebiet Hochschule (von der Haltestelle „Tiergartenstraße“ in einer Schleife über Planstraße M(11) und L(10) zurück über die Planstraße A(1), mit einer Haltestelle im Verlauf der Planstraße L(10)) geführt werden. Die Realisierung dieser Busverbindungen erfolgt mit der baulichen Erschließung der jeweiligen Gebiete. Die abschließende Lage der Haltestellen wird hierzu privat-rechtlich durch die Konversionsgesellschaft in Abstimmung mit den Verkehrsbetrieben erfolgen.

2.4. Fußwege

Das Planungskonzept sieht vor, den Siedlungsbereich abseits des Fahrverkehrs mit einem Fußwegenetz zu durchziehen. Diese Wege haben eine Breite von 2,50 m (mit begleitender wasserführender Rinne) und 1,80 m (ohne wasserführende Rinne). An den Kreuzungsbereichen der Fußwege werden Quartiersplätze als Treffpunkte eingerichtet.

3. Ver- und Entsorgung

Die Regenwasserkanalisation zwischen der Buckenbergkaserne ab dem Strietweg und der Einleitestelle in der Enz muss nicht aufdimensioniert werden, wenn die Annahmen des Generalentwässerungsplans (GEP) für die Bebauung der Buckenbergkaserne eingehalten werden. Die Regenwasserkanalisation ist ab der Anschluss-Stelle der „Straße des 3. Husarenregiments“ an den Kanal im Strietweg für eine abflusswirksame Fläche von insgesamt ca. 14,5 ha ausgelegt.

Die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Kanals in der „Straße des 3. Husarenregiments“ ist begrenzt. Vorzugsweise sollte der Anschluss des Gebiets an die Kanäle im Strietweg erfolgen.

Für das Bebauungsplangebiet kalkuliert der GEP eine maximale Flächenversiegelung von ca. 10 ha. Die überschlägige Flächenbilanzierung auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfs ergibt jedoch eine abflusswirksame befestigte Fläche von ca. 10,7 ha. Daher weist der Bebauungsplan darauf hin, dass geeignete Maßnahmen zur Reduzierung des Regenabflusses auf den Privatgrundstücken umzusetzen und mit dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung Pforzheim im Zusammenhang mit der Entwässerungsgenehmigung abzustimmen sind. Darüber hinaus sind die Begrünung von Flachdächern und die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Fußwege, Zufahrten, Stellplätze und öffentliche Parkplatzflächen festgesetzt.

Außerhalb des Planungsgebiets ist im Strietweg eine Fernwärmeleitung vorhanden, an die das Gelände angeschlossen werden könnte. Zudem sind Standorte für die Trafostationen der Versorgungsbetriebe festgesetzt.

4. Grünflächen

4.1. Grünflächen/Kinderspielplätze

Die vorhandene Baumstockung im Süden wird ausgelichtet, im Wesentlichen beibehalten und als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im westlichen Bereich soll ein Kinderspielplatz eingerichtet werden. Dabei sind die schützenswerten Bereiche zu beachten. Ein weiterer Spielplatz ist auf dem Dach des Nahversorgungszentrums vorgesehen, der aufgrund der topographischen Gegebenheiten von der Wohnbebauung ebenerdig erreichbar sein wird. Die Abgrenzungen der Spielflächen werden bewusst im Bebauungsplan nicht festgesetzt, damit in der Projektplanung die optimale Lage der Spieleinrichtungen und Spielgeräte entwickelt werden kann.

5. Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche in ha	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet	7,61	39,4
Mischgebiet	1,34	6,9
SO Hochschule	2,14	11,1
SO Nahversorgung	1,58	8,2
Verkehrsfläche	2,79	14,5
Öffentliche Grünfläche	2,97	15,4
Private Grünfläche	0,87	4,5
Summe	19,3	100

Es werden etwa 300 - 350 Wohneinheiten für rund 700 - 750 Einwohner im allgemeinen Wohngebiet und etwa weitere 100 Wohn- und gewerbliche Einheiten im Mischgebiet entstehen. Dabei sind mögliche Studentenwohnungen nicht berücksichtigt.

H. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

Ergänzend zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird von Seiten der Konversionsgesellschaft parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Gestaltungshandbuch entwickelt. Es soll als Grundlage für die planerischen Überlegungen der Bauinteressenten, Architekten und Investoren sowie als Basis für den mit dem Grundstücksverkauf gekoppelten Entwurf der Bauvorhaben dienen. Neben den Inhalten des Bebauungsplans, die selbstverständlich zu beachten sind, soll das Gestaltungshandbuch einen ergänzenden Rahmen für die Ausformung der jeweiligen Bebauungskonzepte darstellen. Parallel zum schlank gehaltenen Bebauungsplan sollen dadurch ergänzende gestaltungsrelevante Aspekte in Form von Leitlinien und Anregungen formuliert werden. Das Gestaltungshandbuch wird Anlage zum Kaufvertrag, um im Verlauf der Quartiersentwicklung die Qualität des Gebiets zu sichern und Bauherren und Architekten zu beraten. Dies ist im Sinne einer Wertsteigerung und -erhaltung des Quartiers geboten.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um für das Gesamtgebiet ein gewisses einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, werden die örtlichen Bauvorschriften erlassen.

1.1. Dächer

Um eine gute Ausnutzbarkeit der Dachgeschosse zu ermöglichen, sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 20° festgesetzt. Durch die ebenfalls zulässigen Flachdächer soll moderne Architektur ermöglicht werden. Lediglich für die südlich der Planstraße A(1) gelegenen Grundstücke sollen auch Satteldächer zulässig sein. In diesem Bereich – an der Nahtstelle zum „Waldpark“ – ist dies städtebaulich verträglich und soll die Vermarktbarkeit des Gebiets durch die Befriedigung eines bestimmten Marktsegments erhöht werden

1.2. Fassaden

Damit Hausgruppen und Doppelhäuser ein harmonisches Bild aufweisen, sind sie hinsichtlich des Materials und der Farbe aufeinander abzustimmen.

2. Werbeanlagen

Da es sich um ein hochwertiges Gebiet handelt, sollen die Festsetzungen zu Werbeanlagen Störungen des Erscheinungsbildes vermeiden.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Festsetzungen zur Gestaltung und Nutzung von privaten Grünflächen sollen gewährleisten, dass die Freiräume das Erscheinungsbild des Gebietes nicht beeinträchtigen. Gerade wegen der Nähe zur öffentlichen Grünfläche ist eine angemessene Gestaltung besonders wichtig. Zusätzlich soll damit bewirkt werden, dass ein möglichst großer Teil des Baumbestandes erhalten bleibt.

4. Einfriedungen

Die Festsetzungen bezüglich der Einfriedungen sollen einen qualitätvollen Übergang von der Wohnbebauung zur öffentlichen Fläche schaffen.

5. Stellplatzverpflichtung

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze nachzuweisen. Im WA werden 2 Stellplätze je Wohneinheit gefordert, im MI 1,5 Stellplätze je Wohneinheit (der rechnerisch ermittelte Wert ist bei Bedarf aufzurunden). Diese können auch als Garagen errichtet werden. Dies ist erforderlich, um die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten, da die geplanten Straßen den erwarteten Parkdruck sonst nicht aufnehmen können.

I. Folgeverfahren

Zur Realisierung des Bebauungsplans ist keine Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach dem BauGB notwendig.

Parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren wird für den Ausschnitt „Tiergartenstraße“, Teilgebiet „Buckenberg“, ebenfalls ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. In diesem Zuge wird auch ein Antrag auf Waldumwandlung beim zuständigen Regierungspräsidium gestellt. Bei entsprechender Genehmigung wird somit für den an das städtische Grundstück Flst.Nr. 8260/1 angrenzenden Teil des „Sondergebiet Hochschule“ keine Waldabstandsfläche notwendig.

J. Kosten

Die Planungsmaßnahme soll vollständig privat durchgeführt werden. Nach der Realisierung sollen Verkehrsflächen, Leitungen und Grünflächen etc. in das Eigentum der Stadt übergehen, so dass Instandsetzungs- und Unterhaltungskosten von der Stadt zu tragen sein werden. Es entstehen hierdurch voraussichtlichen Kosten für bauliche und betriebliche Unterhaltung der Verkehrsflächen sowie die Pflegekosten für Grünflächen in Höhe von jährlich ca. 69.094 €.

Die Kosten des Straßenbaus und der entwässerungstechnischen Erschließung des Gebiets (inkl. des gegebenenfalls erforderlichen Kanalbaus in der „Straße des 3. Husarenregiments)

werden von der Entwicklungsgesellschaft getragen, so dass im Zusammenhang mit der Bebauungsplanung von Seiten der Stadt keine Kostenschätzung durchgeführt wurde.

Es entstehen Kosten für externe Ausgleichsmaßnahmen (Bereitstellung der Flächen sowie Umsetzung der Maßnahmen) in Höhe von ca. 70.000 Euro (Kostenschätzung). Die Kosten für interne Ausgleichsmaßnahmen sind noch nicht ermittelt.

Teil II. Umweltbericht

A. Einleitung

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 - Landschaftsschutzgebietsverordnung für den Stadtkreis Pforzheim - Wasserschutzgebietsverordnung „Unteres Enztal“
Gebietsspezifische Grundlagen	- Eigene Begehungen und Kartierung der Biotoptypen (Okt. und Nov. 2005) - Gebietsbrief des Amtes für Umweltschutz (März 2006) - Bebauungsplan Nr. 468 - Baumbestandskartierung (September 2006) - Aufmaß einzelner § 32-Biotope (September 2006)

Durch das Vorhaben entstehende Wechselwirkungen wurden bei der schutzgutspezifischen Darstellung der Auswirkungen berücksichtigt.

2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Festsetzungen des Bebauungsplans:
Der Bebauungsplan setzt Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Sondergebiete für Nahversorgung sowie Hochschule, Verkehrsflächen sowie private und öffentliche Grünflächen fest.
Im Hinblick auf Umweltbelange werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Extensive Dachbegrünung
- Herstellung der Stellplätze als wasserdurchlässige Flächen
- Begrünung der Stellplätze mit Bäumen
- Freihaltung / Gestaltung von öffentlichen und privaten Grünflächen
- Baumpflanzungen / -erhaltung auf den Grundstücken
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des Baugebietes sowie außerhalb (Gewann Nießwiesen) (Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter Arten und Biotope sowie Wasser)

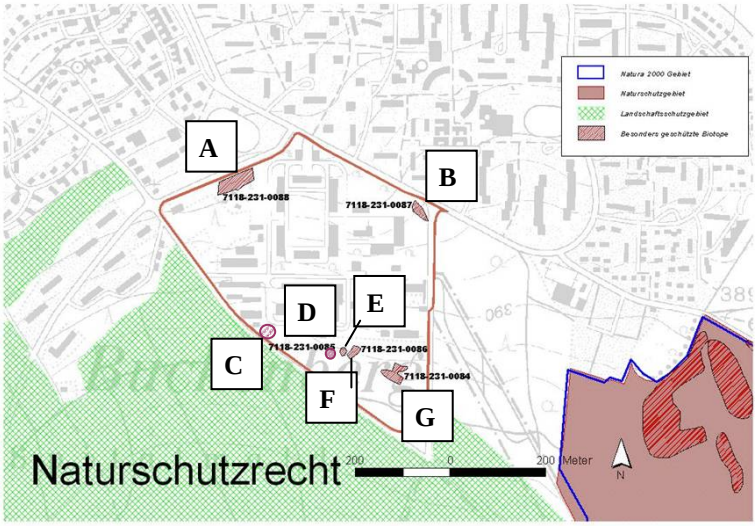
3. Ziele des Umweltschutzes aufgrund von Fachgesetzen und -plänen

Landschaftsplan:
Der geltende Landschaftsplan stellt den zu bebauenden Bereich entsprechend dem Flächennutzungsplan von 2005 als geplante Baufläche (gewerblich, gemischt, für Wohnen und Gemeinbedarf) sowie als Flächen für Wald (westlich, südlich) dar. Es sind die Feuchtstandorte dargestellt, die geschützten Biotope und als Maßnahme der Umbau des südöstlichen Waldbereichs zu Mischwald. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde der Flächennutzungsplan in der Darstellung einzelner Nutzungsarten geändert (Rechtskraft 12.09.2007).

Schutzgebiete:
Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes "Unteres Enztal" in der Zone IIIb, kleinflächig im Portalbereich auch in Zone IIIa.
Direkt südlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet für den Stadtkreis Pforzheim an - Teilgebiet „Würmtal mit angrenzenden Gebieten“.

Ca. 300 m südöstlich entfernt liegt das Naturschutzgebiet „Mangerwiese-Wotanseiche“, getrennt durch einen naturnahen Waldbestand. Dort ist auch ein Natura 2000-Gebiet gemeldet: FFH Nr. 7118-341 „Enz-Nagold-Pforte“. Verschlechterungen sind dort aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

Besonders geschützte Biotope gemäß § 32 NatSchG



Im Geltungsbereich sind besonders geschützte Biotope (§ 32 NatSchG) vorhanden: Binsen- und seggenreiche Nasswiesen und Waldsimsensümpfe sowie Hochstaudenfluren (Biotope Nr. 7118-231-0084 bis -0088).

Quelle: Amt für Umweltschutz, März 2006 (ergänzt vom PLV im September 2006 um die westliche Markierung (C), der die Nr. 0085 zugeordnet wird, sowie ein drittes Teilbiotop (D) der Nr. 0086)

Am 18.10.2006 wurden Ausnahmen von den Verboten des § 32 NatSchG erteilt: Für die Biotope Nr. -0084 (G) und Teile von Nr. -0086 (E, F) sind keine erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten (Erhaltung innerhalb der öffentlichen Grünfläche). Für die übrigen Biotope Nr. -0085 (C), -0086 (westl. Teilbiotop D), -0087 (B) und -0088 (A) wird durch die Ausgleichsmaßnahme Hw 24 ein gleichartiges Biotop geschaffen (Nasswiese im Gewann Nießwiesen). Diese Ausgleichsmaßnahme unterliegt nicht der baurechtlichen Abwägung. Sie ist dauerhaft zu sichern.

B. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bislang konnte das Gelände nicht weiter genutzt werden, die Gebäude alterten, die Freiflächen änderten sich in der Pflanzenzusammensetzung. Eine Wiederaufnahme der militärischen Nutzung kommt nicht in Frage, daher würde sich dieser Zustand der Nicht-Nutzung, des Brachfallens vermutlich fortsetzen.

2. Übersicht über die geprüften Alternativen

Da es um eine Konversion des aufgegebenen Kasernengeländes geht, stellen sich keine räumlichen Alternativen. Eine Entwicklung dieser vorbelasteten Flächen wird im Sinne der Innenentwicklung der Inanspruchnahme freier Landschaft vorgezogen.

Für die tatsächliche Gestaltung der Nutzungen auf dem Kasernegelände wurden seit 1990 viele Varianten entwickelt. 2002 wurde ein Wettbewerb durchgeführt, für die Realisierung fand

sich kein Investor. Das Konzept einer 2005 gegründeten Projektentwicklungsgesellschaft bildet die Grundlage für den Bebauungsplan.

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

Einen Überblick über die Schutzgüter und die geplanten Eingriffe gibt die folgende Tabelle. Eine ausführlichere Darstellung der Bestandssituation ist in der „Ökologischen Gebietsbeschreibung“ des Amtes für Umweltschutz (03/2006) zu finden.

Einstufung der Eingriffe: (+) positiv / (o) neutral / (-) negativ / (--) erheblich negativ

Schutzgut	**Bestand einschließlich Vorbelastungen**	**Zu erwartende Eingriffe**	**Einstufung der Eingriffe**
Mensch / Siedlung	Ein Teil der Gebäude ist von denkmalpflegerischem Interesse. Verdacht auf die Trasse einer alten Römerstraße im Südwesten (parallel zur Tiergartenstraße) Bislang ist das Gelände nicht zugänglich Keine landwirtschaftlichen Nutzflächen betroffen	Die Gebäude werden fast alle abgebrochen, eine Abbruchgenehmigung liegt allerdings bereits vor, dies könnte auch ohne Bebauungsplan realisiert werden Das Gelände wird zukünftig öffentlich zugänglich sein und damit an die Siedlungsbereiche angeschlossen bzw. eine Verbindung zum Erholungswald schaffen Neue, hochwertige Wohnbauflächen werden geschaffen, ohne in die freie Landschaft eingreifen zu müssen Im südlichen Waldbereich werden in der öffentlichen Grünfläche Spielmöglichkeiten geschaffen	(o)
Wasser	Wasserschutzgebiet Kluftgrundwasserleiter mit hohen Grundwasserfließgeschwindigkeiten ist bei Eingriffen in die Bodenoberfläche sehr empfindlich gegen Verschmutzungen Keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden Die Kanäle sowie Entwässerungsgräben auf dem Kasernengelände befinden sich in schlechtem Zustand Geothermienutzung oder andere tiefe Bohrungen auf dem Gelände sind aus Grundwasserschutzgründen nicht möglich (Versickerung von Öl bei früheren Unfällen)	Oberflächenversiegelung durch Gebäude und Straßen verringert die Versickerungsrate – im Gesamtgelände ca. 79.000 m² bestehende Versiegelung durch Straßen und Gebäude, gegenüber ca. 96.000 m² zulässiger Versiegelung nach geplanter GRZ und Erschließung Tiefgaragen- und Kellerbauten greifen in den Untergrund ein, insbesondere durch Kontaminationen besteht ein Gefährdungspotenzial (vgl. unten) Auf die Verunreinigungsgefahr durch Bohrungen wird hingewiesen	(--)
Arten / Biotope	Keine Vorkommen streng geschützter Arten (Untersuchungen wurden durchgeführt) Naturnahe Bereiche: Waldschwingel-Tannen-Buchenwald, Seegras-Tannen-Buchenwald, Sumpf- und Nasswiesen (die Staunässeneigung der Böden bietet Sonderstandorte) Vereinzeltes Auftreten von Orchideen in den mageren Rasenbereichen bzw. im Wald Gehölzsukzessionen, Spontanaufwuchs innerhalb des Gebäudebestandes verbessern Nahrungs- und Nistangebot Erhaltenswert: Altbuchen- und Eichenbestände am Strietweg, Laubholzbestand mit Alteichen im Nordosten (Haidachweg-Strietweg), Zitterpappel-Sukzessionsgehölz neben der Tankanlage, Waldschwingel-Tannen-Buchenwald im Westen (überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches), Laub-Mischwald im Süden (Naturverjüngung, Nassstellen) mit Eichenbestand, sumpfiger Standort im Nordosten, Nasswiese im Nordwesten Besonders geschützte Biotope (Nasswiesen basenreicher Standorte), teilweise beeinträchtigt durch die Sukzession	Die geplanten Straßen und Gebäude werden in den Biotopbestand eingreifen und ihn verändern bzw. zerstören Dies betrifft vor allem den nordwestlichen (Laub-Mischwald, Glatthaferwiese, § 32-Biotop) und nordöstlichen Bereich (Laubwald, Glatthaferwiese, Laubholz-Sukzession, § 32-Biotop) und auch einen Teil des südlichen Laub-Mischwaldes, ansonsten sind große Bereiche des Geländes bereits versiegelt und bebaut. Vorhandene Versiegelung wird teilweise zurückgebaut. Die südlichen §32-Biotope werden überwiegend erhalten, für die übrigen wird Ersatz geschaffen.	(--)
Geologie / Boden	Oberer Buntsandstein, östlich von entkalkten Lößlehmen überdeckt Überwiegend anthropogen überformte Böden, ansonsten (westlich, südlich) Pseudogley-Braunerde, Pseudogley-Parabraunerde oder Pseudogley – Staunässeneigung (Sonderstandorte) Diese Bodentypen weisen im östlichen Bereich hohe Schutzfunktionen auf (geringe	Durch Bebauung wird in den Boden eingegriffen bzw. werden Böden in ihrer Funktion gestört. Allerdings betrifft dies vor allem die weniger wertvollen, überformten Böden. Der südliche Bereich soll weitgehend als öffentliche Grünfläche (ca. 30.000 m²) erhalten werden. Es wird auch ein Teil der bestehenden Versiegelung zurückgebaut und als private Grünfläche (Garten, ca. 8.800 m²)	(-)

Schutzgut	Bestand einschließlich Vorbelastungen	Zu erwartende Eingriffe	Einstufung der Eingriffe
	Sickerwasserrate, hohe Kationenaustauschqualität) Filter und Puffer für Schadstoffe, Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf Es gibt sieben Kontaminationsverdachtsflächen, die untersucht wurden: bei Entfernung der Betonplatten im Bereich der Tankstelle ist ein Bodenaustausch erforderlich; ein Ausbau stillgelegter unterirdischer Lagertanks mitsamt kontaminierten Bodens ist erforderlich, ansonsten ist bei Grabungsarbeiten Aufmerksamkeit geboten	genutzt, da das geplante Wohngebiet weniger dicht versiegelt sein wird als das Kasernengelände. Die Kontaminationsverdachtsflächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet, darüber hinaus gibt es den Hinweis, auf das Altlastenrisiko auch in anderen Bereichen zu achten.	
Klima / Luft	Stark durch Bebauung beeinflusstes Kleinklima, Stadtrandklimatop Vorhandene Bebauung und Versiegelung wirkt aufheizend, die angrenzenden Waldbereiche dagegen ausgleichend, auf den Freiflächen entsteht Kaltluft – allerdings ohne Siedlungsrelevanz Keine besonderen Luftbelastungen im Gebiet bzw. im Stadtteil Haidach	Keine erheblichen Beeinträchtigungen, da bereits ca. 79.000 m² Gebäude- und Straßenflächen im Bestand versiegelt sind, In der Planung bleiben auch Grünflächen erhalten, insbesondere der südliche Waldbereich bleibt überwiegend erhalten	(o)
Landschaftsbild / Erholungsfunktion	Südlich beginnt der Erholungswald Hagenschieß, entsprechend werden die Wege östlich und südlich des Kasernengeländes frequentiert Durch seine Absperrung wirkt das Kasernengelände derzeit als Riegel zwischen Siedlungsgebiet und Erholungsgebieten	Der Charakter des Geländes soll in seiner Topographie und seinem alten Baumbestand möglichst wenig verändert werden, die Form der Gebäude und ihre Nutzung wird sich verändern vom nicht öffentlich zugänglichen Kasernengebiet zum hochwertigen Wohngebiet mit Nahversorgung und dem westlich anschließenden Gebiet mit hochschulnahen Einrichtungen Das Gebiet wird zugänglich, es führen Fußwege hindurch	(+)

Da nur die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Arten/Biotope sowie Wasser als erheblich negativ bewertet werden, werden nur sie im Weiteren betrachtet.

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

Einstufung der Eingriffe: (+) positiv / (o) neutral / (-) negativ / (--) erheblich negativ

Schutzgut	Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung	Auswirkungen der Planung mit den Festsetzungen	Neue Einstufung der Eingriffe
Wasser	Hinweise zur Verwendung des Regenwassers im Bebauungsplan Hinweise auf Verunreinigungsgefahr durch tiefe Bohrungen	Eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate im Bereich der versiegelten Bau- und Erschließungsflächen ist unvermeidbar und erheblich, auf Bebauungsplanebene wird dies durch Festsetzungen nicht weiter gemindert Eine Kontaminationsgefahr des Grund-/Trinkwassers durch Bauarbeiten ist nicht auszuschließen	(--)
Arten / Biotope	Der südliche Bereich (Laub-Mischwald) wird erhalten bleiben und als öffentliche Grünfläche (nur extensive Pflege!) sowie als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, Erhaltung der dortigen §32-Biotope, auf Teilflächen Kompensationsmaßnahmen Für die überplanten Biotope wird Ersatz geschaffen. Die Erschließungsplanung hat, soweit möglich, auf den erhaltenswerten Baumbestand Rücksicht genommen, ansonsten wird er außerhalb der Baufenster festgesetzt. Innerhalb der Baufenster sind weitere erhaltenswerte Bäume nachrichtlich dargestellt. Dies soll Bauherren und Architekten darauf aufmerksam machen, dass es wünschenswert wäre, auch diese wichtigen Vegetationsstrukturen zu erhalten.	Zerstörung der Lebensräume im Bereich der Bauflächen ist unvermeidbar und erheblich Die nachrichtlich dargestellten Bäume (Erhaltung empfohlen) sind auf Bebauungsplanebene nicht gesichert.	(--)

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der geplanten Ausweisung als Baufläche sind auch nach der genannten Festsetzung von Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen für die Schutzgüter Arten/Biotope sowie Wasser zu erwarten. Daher sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

5. Bilanz

Ergänzend zu der verbalen Betrachtung der Eingriffe in die Schutzgüter werden die Eingriffe rechnerisch bilanziert. Dafür werden der Ist-Zustand (Kartierungsstand 2006) und der durch den Bebauungsplan zulässig gemachte Planungszustand einschließlich der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich gegenübergestellt.

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

Die Eingriffsfläche bezieht sich ausschließlich auf die Flächen,
- die nicht bereits versiegelt oder überbaut sind oder
- die nicht innerhalb des Bebauungszusammenhangs liegen (vgl. Linie im Plan)
- oder die nicht als öffentliche Grünfläche / Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden.

Die Eingriffsfläche für die Bilanzierung umfasst rund 5 ha.

Wie in den Tabellen dargestellt, ergibt sich für den Ist-Zustand der Eingriffsfläche (Bestand) ein Wert von 236.526 Wertpunkten. Für den Planungszustand wurden 64.631 Wertpunkte ermittelt.

BESTAND				
Flächentyp	**Größe [m²]**	**%**	**Wertstufe**	**Wertpunkte [Wertstufe x m²]**
Versiegelte Flächen / Gebäude	535	1,04	0,00	0
Laubwald	8.282	16,05	4,50	37.269
Laubholz-Sukzessionswald	6.077	11,78	5,50	33.424
Laub-Mischwald	20.045	38,86	5,50	110.248
Zitterpappel-Sukzessionsgehölz	4.055	7,86	4,50	18.248
Fichtenbestand	1.891	3,67	1,00	1.891
Glatthaferwiese mittlerer Standorte, Brache	8.846	17,15	3,00	26.538
Nasswiese basenarmer Standorte, Brache	1.334	2,59	5,50	7.337
Landschilf-Röhricht	524	1,02	3,00	1.572
Summe	**51.589**	**100,00**		**236.526**

PLANUNG				
Flächentyp	**Größe [m²]**	**%**	**Wertstufe**	**Wertpunkte [Wertstufe x m²]**
Verkehrsflächen versiegelt	7.941	15,39	0,00	0
Verkehrsgrün	766	1,48	1,00	766
Sondergebiet Versorgung GRZ 0,8	*3.176*			
hiervon max. Versiegelungsanteil 80 %	2.541	4,93	0,00	0

hiervon Grünflächenanteil 20 %	635	1,23	2,50	1.588
Sondergebiet Hochschule GRZ 0,8	*11.090*			
hiervon max. Versiegelungsanteil 80 %	8.872	17,20	0,00	0
hiervon Grünflächenanteil 20 %	2.218	4,30	2,50	5.545
Mischgebiet GRZ 0,6	*3.233*			
hiervon max. Versiegelungsanteil 80 %	1.940	3,76	0,00	0
hiervon Grünflächenanteil 20 %	1.293	2,51	2,50	3.233
Wohngebiet GRZ 0,4	*20.789*			
hiervon max. Versiegelungsanteil 40 %	8.316	16,12	0,00	0
hiervon Grünflächenanteil 60 %	12.473	24,18	3,00	37.420
private Grünfläche	4.594	8,90	3,50	16.079
	51.589	**100**		**64.631**

Zu berücksichtigen ist, dass nach dem Stuttgarter Modell bestimmte Festsetzungen des Bebauungsplans 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 Begrünung von Dächern,
– zur intensiven Begrünung von Tiefgaragen,
– bzgl. der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Fußwege, Zufahrten, Stellplätze und öffentliche Parkplatzflächen.

Außerhalb der Eingriffsfläche, die der Bilanz zugrunde liegt, ist von einer Entsiegelung von Flächen insbesondere im Allgemeinen Wohngebiet auszugehen, da dies nicht so dicht bebaut und erschlossen werden wird wie die bestehende Struktur. Außerdem ist beabsichtigt, in einem Gestaltungshandbuch, das verpflichtend für die Eigentümer sein soll, die Erhaltung von Bäumen und eine bestimmte Gestaltung der privaten Grundstücke festzulegen. Da dies außerhalb der Bebauungsplanregelungen liegt, kann es nicht in die Bilanz einfließen.

6. Kompensation

Als Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter Arten/Biotope sowie Wasser werden Kompensationsmaßnahmen sowohl im eigentlichen Baugebiet als auch außerhalb festgesetzt. Im Baugebiet werden folgende Maßnahmen auf Teilflächen der öffentlichen Grünfläche / Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Süden vorgenommen: Entfernung des Zauns zur Tiergartenstraße bzw. zum Haidachweg, Verfüllung des Grabens an der Tiergartenstraße bzw. am Haidachweg, Entfernung der militärischen Übungsstrecke incl. der Geräte und möglicher Befestigungen, Entfernung des Bunkers/Munitionsdepots, naturnahe Entwicklung des Eichenbestandes / Ausstockung der dortigen Nadelgehölze, naturnahe Entwicklung des Waldbestandes mit Erhöhung des Laubholzanteils, Entwicklung und Vergrößerung der nassen Standorte.

Außerhalb wird eine Maßnahme (Hw 24) im Gewann Nießwiesen im Ortsteil Hohenwart zugeordnet, die bereits durchgeführt wurde („Ökokonto-Maßnahme“). Hier wurden Fichtenaufforstungen der 60er-Jahre umgewandelt in extensiv zu bewirtschaftendes Grünland, das wieder vernässt wurde (vorhandene Priele und Mulden). So wird gleichzeitig ein Ausgleich für die überplanten § 32-Biotope erreicht, indem Nasswiesen an anderer Stelle geschaffen werden.

Ausgleichs-maßnahme	Wertpunk-tegewinn	Gemar-kung	Flst.Nr.	Fläche in m²	Kosten der Fläche	Kosten der Maßnahme	Summe der Kosten
intern: Kaserne	77.400	Pforzheim	8260	27.800	0 €	**200.000 €**	**200.000**
extern: Hw 24	47.721	Hohenwart	270, 271, 272, 273, 274, 276, 278, 280, 281, 282, 283, 284, 291, 292, 293, 295, 296 (alle tw.)	15.757	39.745 €	30.920 €	70.665 €
Summe	**125.121**			**43.557**	39.745 €	**230.920 €**	**270.665 €**

Bei Betrachtung der „externen“ Ausgleichsmaßnahmen zusammen mit den im Planungsgebiet vorgesehenen Maßnahmen, die durch das Stuttgarter Modell erfasst werden können, und

– den Maßnahmen, die nicht im Modell erfasst werden können, weil das Stuttgarter Modell ausschließlich den Biotopwert der geplanten Gestaltung des Baugebietes erfasst, nicht aber oder nur indirekt die anderen Naturgüter, und
– den oben genannten Festsetzungen des Bebauungsplans (vgl. 2.5), die nicht in die Bilanzierung einbezogen werden können, weil ihr tatsächlicher Flächenumfang auf Bebauungsplanebene nicht voraussehbar ist,
– den Maßnahmen außerhalb der Eingriffsfläche, für die bilanziert wurde,

ergibt sich in der Gesamtbilanz eine Kompensation der Eingriffe, die als hinreichend bewertet wird.

Die Konversion des ehemaligen Kasernengeländes trägt dazu bei, die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen im sonstigen Gemeindegebiet zu vermeiden. Aufgrund der vorhandenen Versiegelung entspricht dies auch dem Ziel, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Im Rahmen der Abwägung ist außerdem die ökologische Gesamtsituation der Gemeinde mit zu berücksichtigen. Die besonders hochwertige naturräumliche Ausstattung des Stadtgebiets ist naturraumtypisch und wird durch Aufwertungsmaßnahmen, die die Stadt Pforzheim bereits seit Jahren durchführt, gezielt gefördert. Hinzu kommt auch, dass mit dem - im Landesvergleich gesehen geringen - Anteil landwirtschaftlicher Fläche (18,6 % der Gemarkung, der Landesdurchschnitt liegt bei 47,5 %) verhältnismäßig wenige Flächen mit vergleichsweise hohem Aufwertungspotenzial als potenzielle Kompensationsflächen zur Verfügung stehen und auf diesen Flächen wiederum auch die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen sind.

Der festgesetzte Ausgleich kann hinter dem fiktiven Vollausgleich zurückbleiben, auch im Hinblick auf das kommunale Ziel, Wohnbaugelände zu schaffen sowie eine bessere Versorgung der Bevölkerung zu erreichen. Ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung ist es, die Bauwilligen, insbesondere Familien mit Kindern, in der Stadt zu halten, daher sollen Wohnbauflächen möglichst günstig abgegeben werden. Bei ungünstigeren Bedingungen ist eine Abwanderung der Bauwilligen in die umliegenden Gemeinden zu beobachten. In die Kosten der Bauflächen fließen die Ausgleichskosten ein, die daher möglichst niedrig gehalten werden

sollen. Dieses Interesse wird entsprechend in die Abwägung zur Eingriffsregelung eingestellt und rechtfertigt eine Abweichung vom Vollausgleich.

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

Die unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen werden im Rahmen der üblichen Umweltüberwachung (Immissionsschutz, Klimaanalyse: Temperatur, Wind etc. – vgl. entsprechende Berichte wie z. B. „Umweltdaten der Stadt Pforzheim“ des Amtes für Umweltschutz) der damit befassten Umweltbehörden überprüft.

D. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Gegenstand der Umweltprüfung ist der Bebauungsplan Ausschnitt „Ehemalige Buckenbergkaserne“, Teilgebiet „Buckenberg“.

Es ist von erheblichen Eingriffen in die Schutzgüter Arten / Biotope sowie Wasser auszugehen. Im Überblick sind dies:

- Zerstörung von Lebensräumen von Tieren und Pflanzen,
- Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate/Kontaminationsgefahr des Grundwassers.

Zum Ausgleich dieser Eingriffe werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. In der Abwägung mit der naturräumlichen Situation Pforzheims sowie den Zielen der Stadtentwicklung (Innenentwicklung, Wohnraumbereitstellung) wird die Kompensation als hinreichend bewertet.

Teil III. Zusammenfassende Erklärung

A. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Ziel des Bebauungsplans ist es, das durch den Abzug der französischen Streitkräfte im Herbst 1996 in seiner Nutzung brach gefallene Areal der ehemaligen Buckenbergkaserne einer neuen stadtverträglicheren Nutzung zuzuführen. Grundlage der Planung ist das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs und der später konkretisierten Überarbeitungen des Planungsbüros de Architekten Cie aus den Niederlanden.

Das Gebiet wird in vier Bereiche gegliedert:

2. Ein Sondergebiet für Einzelhandelsnutzungen (SO Nahversorgungszentrum) im Norden mit 3.840 qm Einzelhandelsverkaufsflächen.
3. Ein Mischgebiet (MI) südlich an das Einkaufszentrum angrenzend mit Platz für Dienstleistungen, Praxen, Kindergarten / Kindertagesstätte sowie Senioren- und Mehrgenerationenwohnen für etwa 100 Wohn- und gewerbliche Einheiten.
4. Im überwiegenden Teil des Gebiets ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit etwa 300 - 350 zusätzliche Wohneinheiten für rund 700 - 750 Einwohner.
5. Ein Sondergebiet Hochschule (SO Hochschule) für Hochschul- und hochschulnahe Einrichtungen sowie studentisches Wohnen.

B. Verfahrensablauf

Nach dem Abzug der französischen Streitkräfte im Herbst 1996 wurde am 20.07.1999 der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren durch den Gemeinderat der Stadt Pforzheim gefasst. Im Februar 2002 wurde der Beschluss für einen Wettbewerb gefasst. Auf Basis des ersten Preises wurde das Bebauungsplanverfahren fortgeführt. In der Zeit vom 03.03.2003 bis 21.03.2003 fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung statt. Am 21.05.2003 wurde im Planungsausschuss über die frühzeitige Bürgerbeteiligung berichtet.

Da kein Investor zur Umsetzung der Maßnahme gefunden werden konnte, wurde seitens der Verwaltung eine Investoren- bzw. Projektentwicklungsgesellschaft initiiert, die das Gelände neu überplanen und das Konzept auch umsetzen sollte. Im Sommer 2006 lag das vorläufige Erschließungskonzept vor, auf dessen Grundlage der Bebauungsplanentwurf und das weitere Beteiligungsverfahren erarbeitet wurden.

Die Behörden wurden mit Schreiben vom 11.08.2006 über die Planung unterrichtet und um Stellungnahme bis zum 22.09.2006 gebeten. Der Gemeinderat hat am 17.10.2006 die öffentliche Auslegung beschlossen. Die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB fand vom 27.10.2006 bis 27.11.2006 statt. Dabei wurden auch die Stellungnahmen der Forstdirektion und des Amts für Umweltschutz offengelegt. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 20.10.2006 gemäß § 4 BauGB über die öffentliche Auslegung verständigt.

Am 19.12.2006 hat der Gemeinderat den Satzungsbeschluss gefasst. Von einer Veröffentlichung des Plans wurde jedoch abgesehen, da sich abzeichnete, dass aufgrund der weitergeführten Diskussion in der Konversionsgesellschaft noch Änderungen erforderlich werden würden, die eine Wiederholung der Offenlage nötig machen.

Der Gemeinderat hat am 17.06.2008 auf der Basis der Beilage O 1634 die (wiederholte) öffentliche Auslegung mit entsprechenden Änderungen bezüglich des Satzungsbeschlusses vom 19.12.2006 beschlossen. Die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB fand vom 07.07.2008 bis 08.08.2008 statt. Die öffentliche Bekanntmachung in den Pforzheimer Tageszeitungen erfolg-

te am 27.06.2008. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 04.07.2008 gemäß § 4 BauGB über die öffentliche Auslegung verständigt.

Auf Basis der Beilage O 1865 hat der Gemeinderat am 11.11.2008 den Bebauungsplan zur Satzung beschlossen. Vor der Veröffentlichung wurde jedoch festgestellt, dass die Satzung in einer Festsetzung unwirksam sein könnte. Zur abschließenden Regelung – auch zur Sicherung, dass eine Teilungültigkeit nicht zur Gesamtungültigkeit des Bebauungsplans führt – wurde die Satzung nicht veröffentlicht.

C. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum Bebauungsplan Ausschnitt „Ehemalige Buckenbergkaserne“, Teilgebiet „Buckenberg“, wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse und Auswirkungen auf die Schutzgüter im vorliegenden Umweltbericht dargelegt wurden.

Im Umweltbericht wurden zur Beurteilung der Planungen folgende Unterlagen berücksichtigt:
Als allgemeine Grundlagen
- Landschaftsplan für den Nachbarschaftsverband Pforzheim
- Landschaftsschutzgebietsverordnung für den Stadtkreis Pforzheim
- Wasserschutzgebietsverordnung „Unteres Enztal“

Als gebietsspezifische Grundlagen
- Eigene Begehungen und Kartierung der Biotoptypen (Okt. und Nov. 2005)
- Gebietsbrief des Amtes für Umweltschutz (März 2006)
- Bebauungsplan Nr. 468
- Baumbestandskartierung (September 2006)
- Aufmaß einzelner § 32-Biotope (September 2006)

Methodisch wird bei der Betrachtung der Eingriffe in die Schutzgüter rechnerisch nach dem Biotopwertmodell der Stadt Stuttgart (Stuttgarter Modell) vorgegangen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass nach diesem Modell bestimmte Festsetzungen des Bebauungsplans 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: Festsetzungen, deren tatsächlicher Flächenumfang auf Bebauungsplanebene nicht voraussehbar ist – Festsetzungen zur Begrünung von Dächern, zur intensiven Begrünung von Tiefgaragen, zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Fußwege, Zufahrten, Stellplätze und öffentliche Parkplatzflächen.

Außerhalb der Eingriffsfläche ist von einer Entsiegelung von Flächen insbesondere im Allgemeinen Wohngebiet auszugehen, da dies nicht so dicht bebaut und erschlossen werden wird wie die bestehende Struktur. Außerdem ist beabsichtigt, in einem Gestaltungshandbuch, das verpflichtend für die Eigentümer sein soll, die Erhaltung von Bäumen und eine bestimmte Gestaltung der privaten Grundstücke festzulegen. Da dies außerhalb der Bebauungsplanregelungen liegt, kann es nicht in die Bilanz einfließen.

Insgesamt ist daher von einer tatsächlichen Kompensation auszugehen, die deutlich über dem rechnerisch ermittelten Wert liegt. Zudem trägt die Konversion des ehemaligen Kasernengeländes dazu bei, die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen im sonstigen Gemeindegebiet zu vermeiden. Aufgrund der vorhandenen Versiegelung entspricht dies auch dem Ziel, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

D. Berücksichtigung der Beteiligung und Abwägung

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen in die Planung aufgenommen und der Entwurf angepasst.

Änderungen nach dem Satzungsbeschluss vom 19.12.2006 (Beilage O 1002)

Durch die intensive Abstimmung mit den Fachämtern, Behörden und der Konversionsgesellschaft wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans insbesondere hinsichtlich der umweltrelevanten Themen optimiert: So werden nun mehr § 32 Biotope erhalten sowie der als öffentliche Grünfläche festgesetzte „Waldpark“ in deutlich geringerem Maße tangiert.
Durch die teilweise Verlegung der Fahr- und Fußwegeerschließung kann der Baumbestand noch effektiver geschützt und erhalten werden. Zudem wurde von der ursprünglichen Idee, den „Waldpark“ mit Spiel-, Streif- und Aufenthaltsbereichen auszugestalten im Zuge der Erörterungen mit dem Umweltschutzbeauftragten der Stadt zugunsten einer natürlicheren Ausgestaltung bzw. Belassung verzichtet. Die vorhandene Baumbestockung im Süden wird ausgelichtet und im Wesentlichen beibehalten und als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Der Anregung, eine Betreuungseinrichtung für Kinder (Kindergarten / Kindertagesstätte) sowie die Bereitstellung kommunikativer Orte für alle Altersgruppen einzuplanen, wurde Rechnung getragen. Neben festgesetzten Spielplatzflächen sollen solche Orte an den „Quartiersplätzen“ – an den Kreuzungspunkten der Fußwege – entstehen. Zudem beabsichtigt die Konversionsgesellschaft im Mischgebiet einen Kindergarten / Kindertagesstätte sowie Mehrgenerationenwohnen mit entsprechenden Treffpunkten zu etablieren.

Sondergebiet Nahversorgungszentrum (SO Nahversorgungszentrum): Durch die konkreten Planungen des Versorgungszentrums und der nördlich gelegenen Stellplatzflächen wurde der Geltungsbereich geringfügig vergrößert. Gleichzeitig konnte im Westen des Sondergebiets eine Teilfläche dem angrenzenden Mischgebiet zugeordnet werden.

Mischgebiet (MI): Der südlich an das Sondergebiet angrenzende ursprünglich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Bereich soll nun als Mischgebiet Platz für Dienstleistungen, Praxen, Kindergarten/Kindertagesstätte sowie Senioren- und Mehrgenerationenwohnen bieten. Die durch die Umplanung des Einkaufzentrums frei gewordene Fläche im Westen wird dem Mischgebiet zugeordnet und soll mit einem Hochpunkt (max. Höhe 18 m) eine städtebauliche Signifikante bilden.

Allgemeines Wohngebiet (WA): Im allgemeinen Wohngebiet wurde die bisher differenzierte Geschossigkeit (2-3 zulässige Vollgeschosse) zugunsten der Flexibilität auf den Baugrundstücken einheitlich auf 3 zulässige Vollgeschosse (III) mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,60 m festgesetzt. In Teilen des Gebiets wurden die Fußwege so verlegt, dass sie dem dichten Baumbestand Rechnung tragen – die Wege verlaufen nun dort, wo der Baumbestand am dichtesten ist und die Bebaubarkeit der Grundstücke unverhältnismäßig stark eingeschränkt hätte.

Sondergebiet Hochschule (SO Hochschule): Im Hochschulareal westlich der Planstraße A(1) wurden die Gebäudehöhen begrenzt (maximale Gebäudehöhe 14,50 m), um eine allzu massive Bebauung gegenüber den dreigeschossigen und max. 9,60 m hohen freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern zu verhindern. Zudem wurde durch die weitergehenden Planungen auch in diesem Gebietsteil die für das Gesamtareal typische geschwungene Straßenerschließung übernommen.

Erschließung: Die Verkehrsflächen wurden durch die Detailplanung geringfügig verschoben. Dies betrifft sowohl die Fahr- als auch die Fußwege. Im Zuge dieser Detaillierung wurde das Fußwegenetz soweit ergänzt, dass alle künftigen Baugrundstücke direkt an das Netz angebunden und so die wichtigen Einrichtungen des Gebiets und die umgebenden Waldflächen kreuzungsfrei erreichbar sind.

Änderungen nach der Offenlage vom 07.07.2008 bis 08.08.2008

Im Rahmen der Offenlage wurde erkannt, dass abweichend zum aushängenden Bebauungsplanentwurf Korrekturen bzw. Änderungen notwendig werden. Es handelt sich um folgende Themen:

b. Festsetzung der Dachformen für die südlich der Planstraße A(1) gelegenen Grundstücke (**Bisher Stand Offenlage:** zulässige Dachformen Flachdach und Pultdach 20° - **Neu Korrektur/Änderung:** zulässige Dachformen Flachdach, Pultdach 20° und Satteldach)
c. Zur Festsetzung der Bauweisen in den Gebietstypen WA, MI, SO Hochschule und SO Nahversorgungszentrum
(**Bisher Stand Offenlage:** Abweichung zwischen Begründung/textliche Festsetzungen und zeichnerischer Darstellung – **Neu Korrektur:** Übereinstimmung)
d. Zur Festsetzung der zulässigen Verkaufsfläche im SO Nahversorgungszentrum (**Bisher Stand Offenlage:** 3.700 qm – **Neu Korrektur/Änderung:** 3.840 qm)
e. Festsetzung von Verkehrsflächen im Zuge der Prüfung für eine Busverbindungen und der Detaillierung der Fußwegeplanung
(**Bisher Stand Offenlage:** der Kurvenradius ist für die Bedürfnisse des Busses zu gering – **Neu Korrektur/Änderung:** anpassen des Kurvenradien im Einmündungsbereich der Planstraße A(1) in die Straße des 3. Husarenregiments (+ 13 m^2 Verkehrsfläche) und im Einmündungsbereich der Planstraße M(11) in die Planstraße L(10) (+ 11 m^2 Verkehrsfläche) sowie im Kreuzungsbereich der Fußwege Planweg 6 und Planweg 1 (+ 27 m^2 Verkehrsfläche)).

Die Korrekturen bzw. Änderungen berühren jeweils nicht die Grundzüge der Planung: Bei der Korrektur b) wird nur klarstellend der ohnehin gegebene Planungswille, der bisher nur versehentlich nicht in allen Teilen übereinstimmend wiedergegeben war, jetzt übereinstimmend wiedergegeben. Bei den Änderungen a) und c) und der Korrektur d) wird der ohnehin im Planungskonzept angelegte Planungswille nur verfeinert.

Da gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung Betroffenen begrenzt werden kann, wurde bei den Betroffenen analog bzw. gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB in gesonderten Schreiben Stellungnahmen zu den jeweiligen Themen eingeholt. Alle Angeschriebenen haben den Korrekturen bzw. Änderungen zugestimmt bzw. haben nichts eingewendet.

Öffentliche Grünfläche im Süden: Die Forstdirektion des Regierungspräsidiums Freiburg hat darauf hingewiesen, dass einzelne Formulierungen bezüglich der südlich gelegenen öffentlichen Grünfläche, dem „Waldpark“, missverstanden werden könnten. Es handle sich nicht mehr um Wald i. S. d. Waldgesetzes. Daher solle der Begriff „Wald“ zur Klarheit nicht mehr weiter verwendet werden. Die Passagen wurden entsprechend redaktionell berichtigt.

Straßenplanung Planstraße M(11): Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 17.06.2008 die Verbreiterung – gegenüber dem Entwurf in der Beilage O 1634 – des Gehweges entlang der

Planstraße L(10) im Sondergebiet Hochschule von 1,50 auf 2,0 m aus Gründen der höheren Verkehrssicherheit für die Fußgänger beschlossen. Entsprechendes soll nach detaillierter Planung der Verkehrsplaner auch für Planstraße M(11) gelten.

Pforzheim, 20.11.2008
62 MW / 62 DA