

STADT  
PFORZHEIM

Planungsamt

# Bebauungsplan

## „Innenstadt-Ost“

- Begründung -



**Begründung  
gemäß § 9 (8) BauGB**

**Inhalt:**

<b>Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen</b>	<b>- 4 -</b>
<b>A. Geltungsbereich</b>	<b>- 4 -</b>
<b>B. Anlass + Ziele der Planaufstellung</b>	<b>- 5 -</b>
<b>C. Verfahrensablauf</b>	<b>- 5 -</b>
<b>D. Übergeordnete Planungen</b>	<b>- 5 -</b>
<b>E. Gebietsbeschreibung</b>	<b>- 6 -</b>
1. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets	- 6 -
2. Vorhandene Nutzungen + Bebauung	- 7 -
3. Bestehende Planungen	- 8 -
4. Rechtliche Bindungen	- 8 -
<b>F. Planungskonzept</b>	<b>- 9 -</b>
1. Städtebauliches Konzept	- 9 -
2. Nutzungskonzept	- 10 -
3. Erschließung	- 10 -
4. Grün-/Freiraumkonzept	- 11 -
<b>G. Auswirkungen + Folgen der Planung</b>	<b>- 11 -</b>
1. Auswirkungen und Folgen	- 11 -
2. Kosten	- 12 -
3. Flächenbilanz	- 12 -
4. Emissionen	- 12 -
<b>H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans</b>	<b>- 13 -</b>
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	- 13 -
1.1. Art der baulichen Nutzung	- 13 -
1.2. Maß der baulichen Nutzung	- 13 -
1.3. Bauweise	- 13 -
1.4. Baugrenzen und Baulinien	- 14 -
1.5. Flächen für Nebenanlagen und Garagen und ihre Einfahrten	- 14 -
1.6. Öffentliche Verkehrsflächen	- 14 -
1.7. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	- 14 -
1.8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	- 14 -
1.9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	- 16 -
1.10. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	- 17 -
2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO	- 17 -
2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	- 17 -
2.2. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen, Plätze für bewegliche Abfallbehälter	- 18 -

<b>Teil II. Umweltbericht</b>	<b>- 18 -</b>
<b>A. Einleitung</b>	<b>- 18 -</b>
1. Erfordernis/Methodik der Umweltprüfung	- 18 -
2. Ziele des Umweltschutzes aufgrund von Fachgesetzen und -plänen	- 18 -
2.1. Regionalplan	- 18 -
2.2. Landschaftsplan	- 18 -
2.3. Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplans	- 19 -
2.4. Besonders geschütztes Biotop nach § 32 NatSchG	- 19 -
2.5. Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie	- 19 -
2.6. Weitere Schutzgebiete	- 19 -
3. Auswirkungen der Planung	- 20 -
4. Inhalt und Ziele des bestehenden Bebauungsplans	- 23 -
<b>B. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>- 24 -</b>
1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	- 24 -
2. Übersicht über die geprüften Alternativen	- 24 -
3. Überblick über die Schutzgüter, die zu erwartenden Auswirkungen und deren Bewertung	- 25 -
4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich Wechselwirkungen sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen	- 28 -
<b>C. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen</b>	<b>- 28 -</b>
<b>D. Zusammenfassung des Umweltberichtes</b>	<b>- 28 -</b>

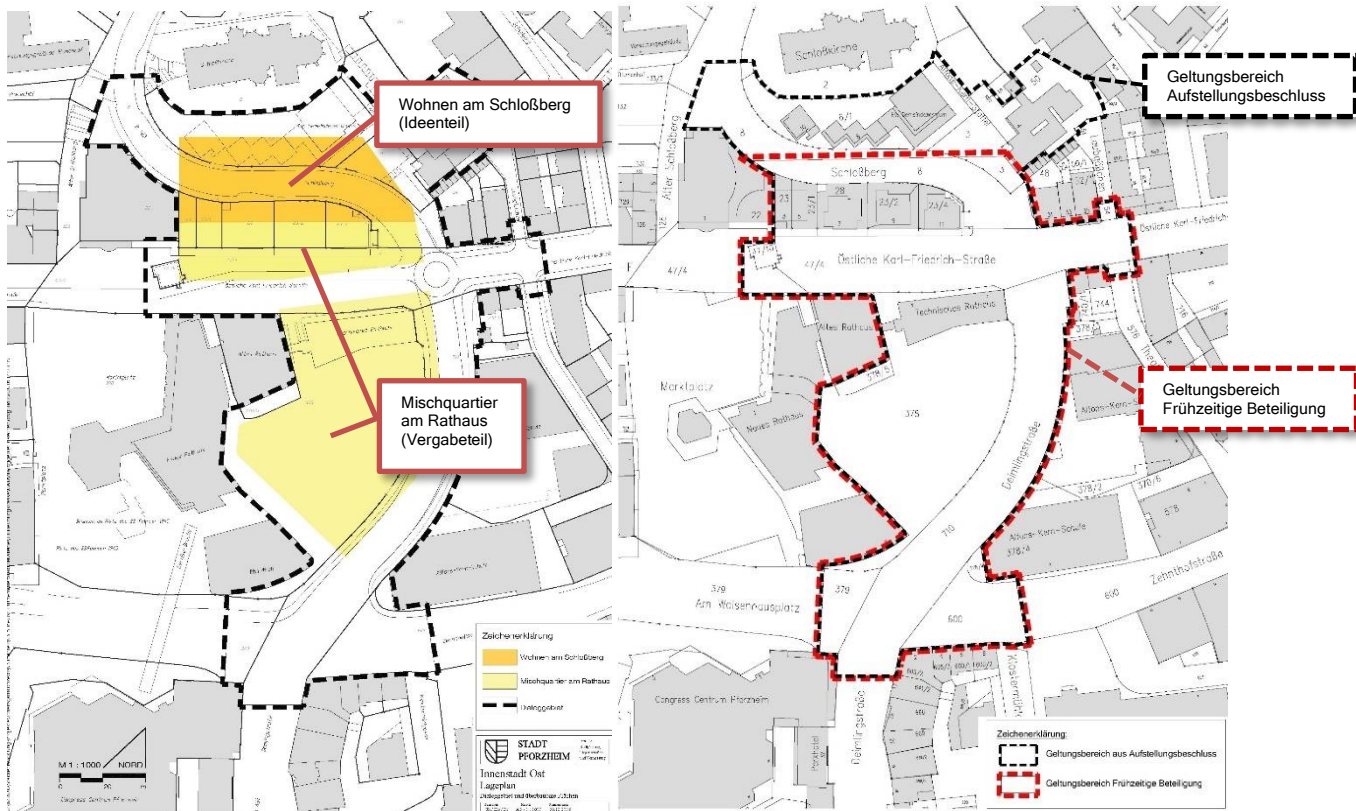
## Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

### A. Geltungsbereich

Die Stadt Pforzheim beabsichtigt für die östliche Innenstadt rund um das Rathaus eine städtebauliche Entwicklung mit Einzelhandel, Gastronomie, Wohnen und Dienstleistung/Stadtverwaltung. Der Gemeinderat der Stadt Pforzheim hat am 10.02.2015 beschlossen, ein Investorenauswahlverfahren in Form des Wettbewerblichen Dialogs Pforzheim-Mitte | Innenstadtentwicklung-Ost durchzuführen. Im Rahmen dieses Wettbewerblichen Dialogs wurde ein Dialoggebiet festgelegt.

Der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Innenstadt-Ost hat das gesamte Dialoggebiet umfasst. Innerhalb des Dialoggebiets wurden zwei Baufelder dargestellt: Mischquartier am Rathaus (Vergabeteil) und Wohnen am Schloßberg (Ideenteil). Im Zuge des Wettbewerblichen Dialogs wurde die Abgrenzung zwischen diesen beiden Baufeldern konkretisiert. Für den Vergabeteil soll nunmehr Planungsrecht geschaffen werden – der Ideenteil wird in einem gesonderten Verfahren zu einem späteren Zeitpunkt geregelt.

Der Geltungsbereich wird daher gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 01.07.2015 (Vorlage Q 0338) auf den Vergabeteil reduziert.



Darstellung Mischquartier am Rathaus und Wohnen am Schloßberg

Veränderung des Geltungsbereichs

## **B. Anlass + Ziele der Planaufstellung**

Am 23.02.1945 wurde die Pforzheimer Innenstadt durch einen Luftangriff nahezu vollständig zerstört. Dies führte zu einem Verlust an Einwohnern, Bausubstanz und Identität. Infolge des Wiederaufbaus in den 50er und 60er Jahren gemäß dem Leitbild der autogerechten Stadt wurden die einst dicht gemischten Funktionen entflochten, die vorkriegszeitliche Parzellierung wurde aufgehoben und es entstanden offene fließende Stadträume. Derzeit bestehen strukturelle Probleme in der östlichen Innenstadt. Die Schloßkirche mit Schloßpark ist durch die Schloßbergauffahrt von der Innenstadt abgetrennt. Es bestehen heute nicht mehr zeitgemäße städtebauliche Strukturen mit stark sanierungsbedürftigen Gebäuden. Ziel ist es nun, umzusteuern und eine Stadtreparatur im Sinne der dichten und durchmischten europäischen Stadt – im Grunde eine Rekonstruktion des öffentlichen Raums – zu gestalten.

Die Stadtverwaltung hat in Anknüpfung an den Masterplanprozess und dessen Ziele in unterschiedlichen Beteiligungsformaten Konzepte zur Entwicklung der Innenstadt insgesamt und des Projektgebiets Innenstadt-Ost im Besonderen erarbeitet: Leitbild und Nutzungskonzept Innenstadt, Verkehrskonzept Innenstadt, Handelskonzept Innenstadt, Konzepte zur Stadtgestalt. Informiert und beteiligt wurde die Öffentlichkeit in mehreren Veranstaltungen, Gesprächs- und Arbeitskreisen.

Im Oktober/November 2012 fand ein Planungsworkshop mit 5 renommierten Architektur- und Stadtplanungsbüros statt, in dem für das Gebiet zwischen Hauptbahnhof und Enz sowie Marktplatz und Deimlingstraße städtebauliche Ideen entwickelt wurden. Darauf aufbauend wurde ein städtebaulicher Rahmenplan für den Bereich erarbeitet, der die übergeordneten Ziele für Städtebau, Freiraum und Verkehr formuliert. Dieser Rahmenplan Innenstadtentwicklung-Ost wurde am 18.02.2014 vom Gemeinderat beschlossen (Vorlage P 1949).

Unter Berücksichtigung der oben genannten Rahmenbedingungen wurde am 05.08.2015 der Wettbewerbliche Dialog Pforzheim-Mitte | Innenstadtentwicklung-Ost europaweit ausgeschrieben. Mit diesem Vergabeverfahren ist im Dialog mit Investoren unter anderem ein städtebauliches Gesamtkonzept (Bebauungsstruktur, Erschließung, Durchwegung, Bezüge zu angrenzenden Quartieren, Maßstäblichkeit, Diversität, Freiraumgestaltung, Abgrenzung und Verzahnung der Baufelder etc.) erarbeitet worden, welches die Grundlage für die Entwicklung der östlichen Innenstadt bilden soll. Am 18.12.2018 hat der Gemeinderat den Zuschlag an die TBB - Ten Brinke Projektentwicklungs GmbH erteilt und damit den Wettbewerblichen Dialog beendet. Im Februar 2019 wurde der entsprechende Projektvertrag unterzeichnet.

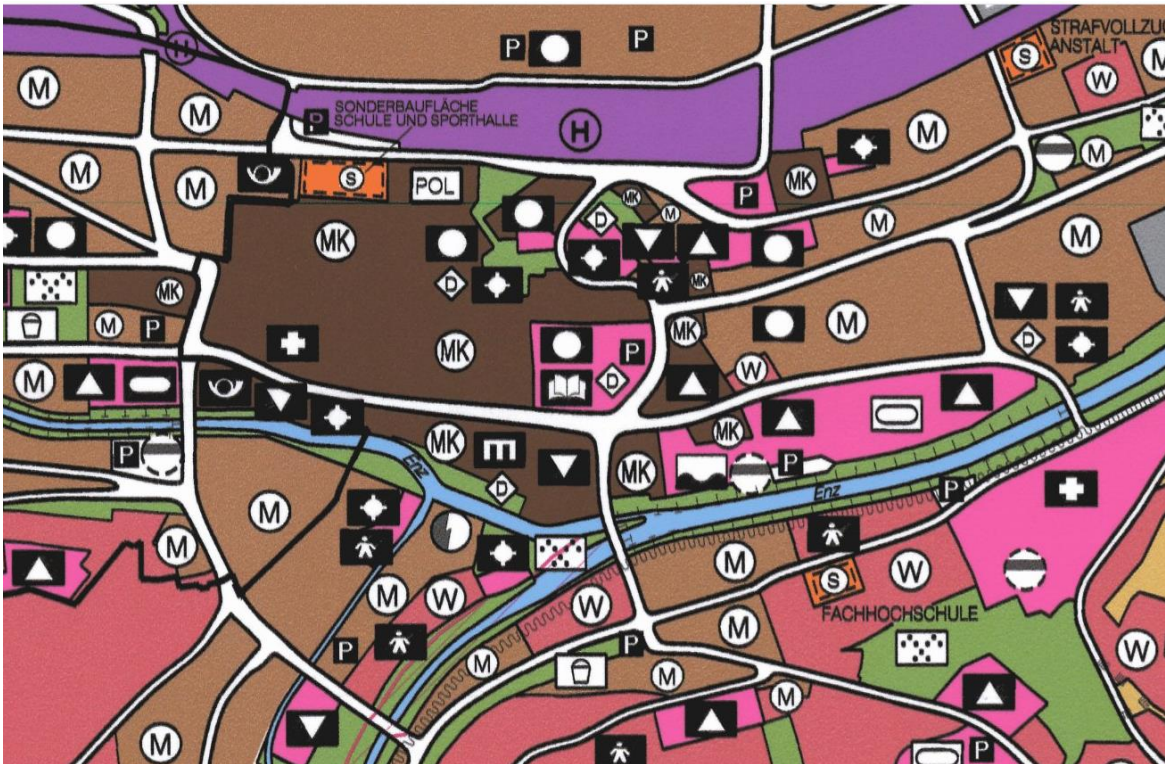
Ziel dieser Planaufstellung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung für das Mischquartier am Rathaus gemäß dem Lösungskonzept im Projektvertrag.

## **C. Verfahrensablauf**

Der Bebauungsplan wird im förmlichen Verfahren mit Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichsbilanz aufgestellt.

## **D. Übergeordnete Planungen**

Der Regionalplan 2015 des Regionalverbandes Nordschwarzwald legt für Pforzheim einen Schwerpunkt für Dienstleistungseinrichtungen fest. Das Plangebiet liegt innerhalb des regionalplanerischen Versorgungskerns, der im Innenstadtbereich Pforzheims festgelegt ist.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim aus dem Jahr 2005, neu bekannt gemacht am 01.07.2016, stellt den Geltungsbereich als „Kerngebietsfläche“ sowie als „Gemeinbedarfsfläche“ dar. Das geplante gemischte Innenstadtquartier ist mit seinen Nutzungen mit öffentlicher Verwaltung, Kindergarten, Einzelhandel, Gastronomie, Kulturellen Einrichtungen und Wohnen gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## E. Gebietsbeschreibung

### 1. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets

#### Topographie

Die topographischen Stufen der Innenstadt verdichten sich am Schloßberg zu einer identitätsstiftenden Hügelsituation, auf der eingebettet im Schloßpark die Schloßkirche thront. Von dort sind vielfältige Blickbeziehungen zu den Hochpunkten im Stadtraum und der gegenüberliegenden Hangseite möglich. Aus dem Schloßpark führen viel begangene Treppen und Wege weiter in die Innenstadt. Südlich der Fußgängerzone fällt das Gelände sanfter in Richtung Enz. Die topographische Prägnanz nimmt hier ab.

Insgesamt besteht im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Höhenunterschied von ca. 18 Metern. Das Gebiet steigt von Süden (Stadtbibliothek) bis zur Fußgängerzone kontinuierlich um ca. 5 Meter an. Der Schloßberg ist durch eine stark ansteigende Topographie geprägt, der die Schloßbergauffahrt ihren „Schwung“ verdankt. Zwischen Fußgängerzone und Schloßkirche steigt das Gelände nochmals um 13 Meter steil an. Zwischen Schloßkirche und Hauptbahnhof sind es nochmals 7 Meter.

#### Unmittelbares Umfeld

Nördlich des Geltungsbereichs liegt der Hauptbahnhof auf der Anhöhe, in dessen Umfeld im Juni 2015 der neue ZOB in Betrieb genommen und das Bürogebäude „Il Tronco“ entstand. Die drei Bauwerke bilden gemeinsam mit dem Stadtbaugebäude ein urbanes neues Gesicht der Stadt am nördlichen Innenstadteingang. Dieses Ensemble

wird durch eine weitere Entwicklung auf dem ehemaligen ZOB-Süd ergänzt werden. Auf dem grünen Hügel des Schloßbergs erhebt sich die Schloßkirche, ein Denkmal von besonderer Bedeutung, im Schloßpark als „steinernes Geschichtsbuch“ der Stadt und bauliche Dominante in der Stadtansicht. Auf der gegenüberliegenden Seite, westlich der Schloßbergauffahrt, befindet sich eine nach dem Krieg wieder aufgebaute Blockrandbebauung, u. a. mit gastronomischen Einrichtungen.

Das Gebäude Östliche 1 (C&A) begrenzt den Geltungsbereich nach Westen und ist derzeit der östliche Frequenzbringer der Einkaufsinnenstadt. Ab hier entwickelt sich die Fußgängerzone als Haupteinkaufsbereich nach Westen zum Leopoldplatz, dessen Abschluss das Volksbankhaus und die Schlössle-Galerie bilden.

Der Rathaushof wird von frequenzstarken öffentlichen Einrichtungen umschlossen: Östlich befindet sich die Alfons-Kern-Schule (Gewerbeschule). Direkt südlich des Rathausofs befindet sich die Stadtbibliothek und über die Zerrennerstraße/Am Waisenhausplatz das Congress-Centrum Pforzheim (CCP), das Parkhotel sowie das Stadttheater. Westlich begrenzen das Alte Rathaus und das neue Rathaus mit den Dienststellen der Stadtverwaltung und dem vorgelagerten Marktplatz das Plangebiet.

Die umgebenden Quartiere sind geprägt durch gemischte Nutzungen: in der Fußgängerzone vorwiegend durch Handels und Geschäftshäuser sowie, in Richtung Osten, durch Wohn- und Geschäftshäuser bzw. Kleingewerbe. Direkt an das Plangebiet angrenzend an der Kreuzung Schloßberg / Östliche Karl-Friedrich-Straße befinden sich kerngebiertypische Nutzungen (Handel, Gastronomie, Gewerbe, Vergnügungsstätten, etc.), oftmals mit Wohnungen in den Obergeschossen.

## 2. Vorhandene Nutzungen + Bebauung

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich das stark sanierungsbedürftige Schloßbergzentrum als typische Bebauung der 1960er Jahre, das diagonal zur Schloßkirche angeordnet steht.

Östlich angrenzend, östlich der Alfons-Kern-Staffel, befindet sich eine 5-gruppige Kindertagesstätte. Das aus den 1960er Jahren stammende Gebäude ist ebenfalls stark sanierungsbedürftig.

Südlich der Schlossbergauffahrt, östlich an das Gebäude C&A (Östliche 1) angrenzend, befindet sich im Geltungsbereich der Gebäudekomplex Östliche 3-11, der die Fußgängerzone nach Norden hin abschließt. Auf einer horizontalen Platte über dem 1. Obergeschoss befinden sich hier vor- und zurückgesetzte Baukörper, die derzeit überwiegend durch Zwischennutzungen (temporäre Büros, Künstlerateliers, etc.) besetzt sind. Die Gebäude sind stark sanierungsbedürftig und weisen erhebliche städtebaulich-strukturelle Mängel auf.

Den östlichen Abschluss der Fußgängerzone bilden das Rathaus-Ensemble mit den unter Denkmalschutz stehenden Rathäusern – Neues Rathaus, Altes Rathaus, Technisches Rathaus. Das Technische Rathaus, das sich innerhalb des Geltungsbereichs befindet, ist ebenfalls stark sanierungsbedürftig.

Der Rathaushof wird als oberirdische Parkplatzfläche mit ca. 150 öffentlichen Parkplätzen und der Zufahrt zur Rathaus Tiefgarage genutzt und liegt ebenfalls im Geltungsbereich.

### 3. Bestehende Planungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 420 „Marktplatz und Umgebung“. Festgesetzt werden Baufelder, Baufluchten und die Staffelung der Höhen der jeweiligen Gebäude.

Zudem liegt der Geltungsbereich innerhalb folgender Planungen bzw. Satzungen:

- Nr. 581 „Teilgebiet Innenstadt, Vergnügungsstättensatzung“
- Nr. 727 „Vorkaufsrechtsatzung Bereich Innenstadtentwicklung-Ost“
- Nr. 736 „Vergnügungsstättensatzung Innenstadt II“
- Stellplatzsatzung
- Sondernutzungssatzung
- Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung
- Sanierungsgebiet „Innenstadt Ost“

### 4. Rechtliche Bindungen

Für die Entwicklung der östlichen Innenstadt wurde im Zuge des Wettbewerblichen Dialogs Pforzheim-Mitte | Innenstadtentwicklung-Ost ein Projektvertrag ausverhandelt. Dieser beinhaltet den Verkauf von zwei Baufeldern mit Bauverpflichtung. Der Wettbewerbliche Dialog wurde am 18. Dezember 2018 mit dem Zuschlag des Gemeinderats an die TBB – Ten Brinke Projektentwicklungs GmbH abgeschlossen, der Projektvertrag im Februar 2019 unterzeichnet.

## F. Planungskonzept



Lösungskonzept des Wettbewerblichen Dialogs

### 1. Städtebauliches Konzept

Innerhalb des Geltungsbereichs werden vier Blöcke mit Innenhof angeordnet, welche sich durch Struktur und Größe in die Umgebungsbebauung selbstverständlich einfügen. Zwischen den vier Häusern entsteht ein Netz aus Straßen, Wegen und Gassen, die durch Geschäfte, Dienstleistungen und Gastronomie belebt werden. Der Städtebau legt Wert auf ein ruhiges Erscheinungsbild, welches das Neue Rathaus als städtebaulichen Sonderbaustein respektiert.

Die Fußgängerzone wird funktional und gestalterisch über den Marktplatz hinaus bis zur Deimlingstraße weitergeführt. Quer zur Fußgängerzone führt eine Achse von der Apsis der Schloßkirche bis zum neuen Rathausplatz. Die öffentlichen Bewegungsräume werden großzügig dimensioniert und bilden gemeinsam mit den ebenso gut dimensionierten Häusern eine städtebauliche Figur, die sich gut in die Baustruktur der Innenstadt einfügt.

## 2. Nutzungskonzept

Das Konzept sieht vier gemischt genutzte Häuser vor. Entlang der Fußgängerzone sind im Erdgeschoss und in Teilen der Obergeschosse öffentlich wirksame Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Hotel) vorgesehen. Zudem entstehen in diesem Bereich eine Kita und Wohnungen.

Im südlichsten Haus im jetzigen Rathaushof befindet sich eine gastronomische Einheit, Einzelhandel und ein Veranstaltungsraum für kulturelle Zwecke. Die oberen Geschosse dieses Hauses werden durch die Stadtverwaltung belegt. Im Dachgeschoss ist eine Kita vorgesehen.

## 3. Erschließung

Das neue Quartier wird über das bestehende Straßen- und Wegenetz gut angebunden. Unter den beiden südlichen Gebäuden ist eine Tiefgarage mit unterirdischem Lieferhof vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt über die Deimlingstraße. Diese Tiefgarage ist mit der bestehenden Tiefgarage unter dem Marktplatz verbunden. Unter den beiden nördlichen Gebäudeblöcken ist eine weitere Tiefgarage mit Zufahrt von Osten vorgesehen.

Die Schloßkirche und der Schloßpark sind durch zwei Treppenanlagen mit der neu gestalteten Fußgängerzone verbunden. Zwischen dem Mischquartier am Rathaus und dem Wohnen am Schloßberg entsteht eine neue Fuß- und Radwegeverbindung.

Durch die öffentlichen Wegeverbindungen zwischen den Gebäudeblöcken entsteht ein offenes, durchlässiges Innenstadtquartier.

Aus dem Fachbeitrag Verkehr zum Bebauungsplan kann festgestellt werden, dass sich die verkehrliche Situation durch die Planung deutlich ändern wird. Die markanteste Änderung bringt die Sperrung des Schloßbergs mit sich (s. Beschluss Vorlage P 1949 vom Februar 2014), denn dadurch wird das Verkehrsaufkommen sehr stark gemindert. Außerdem wird sich das Verkehrsaufkommen auf den Straßen innerhalb des Innenstadtrings weiter reduzieren, hier vor allem auf der Zerrennerstraße und auf der Straße Am Waisenhausplatz. Die Deimlingstraße wird nach diesen Veränderungen nur noch die logische Fortführung der östlichen Karl-Friedrich-Straße sein und könnte eine reduzierte Anzahl an Fahrstreifen aufweisen

Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung zeigt sich, dass weniger Fahrstreifen auch leistungsfähig sein werden, wenn der lichtsignalgeregelte Knoten am Waisenhausplatz die entsprechende Anzahl an Fahrstreifen in erforderlicher Länge aufweist. Zusätzlich wird nachgewiesen, dass die Zufahrt zur Tiefgarage bei den prognostizierten Verkehrsmengen ebenfalls leistungsfähig sein kann.

Der Entfall der Schloßbergauffahrt wird keine Beeinträchtigungen für die verbleibenden Anlieger mit sich bringen. Die durch die Straße erschlossenen Grundstücke sind weiterhin direkt anfahrbar. Die Grundstücke am Knotenpunkt Östliche Karl-Friedrich-Straße / Schloßberg können über die Stichstraße in Verlängerung der Deimlingstraße angefahren werden. Die Grundstücke nördlich des Geltungsbereichs können weiterhin von Norden angefahren werden.

#### 4. Grün-/Freiraumkonzept

Das Lösungskonzept vernetzt die bestehenden Freibereiche der Innenstadt und schafft mit einem mit großen Bäumen gestalteten Platz im Rathaushof einen Ort mit Aufenthaltsqualität. Die Fußgängerzone und der Marktplatz werden durch die Verbindung zwischen den neuen Häusern mit dem Schloßpark und der Schloßkirche verknüpft und sind fußläufig schnell erreichbar. Die Treppenanlagen sind so dimensioniert, dass gute Aufenthaltsflächen mit Ausblicken ins neue Quartier und in die Umgebung entstehen.

Durch die konsequente Fortführung der Fußgängerzone bis zur Deimlingstraße und durch den neuen Platz im Rathaushof wird das Freiraumangebot der Innenstadt ergänzt. Es entstehen urbane Plätze und Aufenthaltsräume, die durch ihre Größe und Dimensionierung flexibel genutzt werden können und zum Verweilen einladen.

Eine detaillierte Freiflächen- und Grünflächenplanung erfolgt im Zuge der Genehmigungs- und Ausführungsplanung. Dabei wird das derzeitige Grün- und Freiflächenkonzept fortgeschrieben und konkrete Baumstandorte festgelegt. Im Geltungsbereich werden 9 bestehende Bäume durch Pflanzbindung erhalten und neue Baumpflanzungen vorgesehen, um Lebensraum- und Nahrungsangebote für Tiere zu erhalten. Ebenso wird eine Fassaden- und Dachbegrünung für Neubauten festgesetzt, um die optische und klimatische Wohlfahrtswirkung der Begrünung zu gewährleisten und artenschutzrechtliche Vorgaben einzuhalten.

### **G. Auswirkungen + Folgen der Planung**

#### 1. Auswirkungen und Folgen

##### Städtebauliche Auswirkungen

Die Umsetzung des Beitrags aus dem Wettbewerblichen Dialogs ist ein Teil der Umsetzung des Rahmenplans Innenstadtentwicklung-Ost. In direkter Verbindung zu dieser Maßnahme steht die Entwicklung eines Wohnquartiers am Schloßberg (Ideenteil des Wettbewerblichen Dialogs) sowie die Projekte zur baulichen Fassung der Raumkante des Marktplatzes (Erweiterung des Gebäudes Östliche 1 und Westliche 1 nach Süden).

Ein zentrales Element des Rahmenplans Innenstadtentwicklung-Ost ist der Entfall der Schloßbergauffahrt zugunsten einer besseren Anbindung der Schloßkirche an die Innenstadt sowie einem gemischt genutzten, urbanen Innenstadtquartier. Die verkehrliche Machbarkeit wurde im Verkehrskonzept Innenstadt Pforzheim 2013 nachgewiesen. Zukünftig werden zwei Treppenanlagen den Schloßberg für Fußgänger leicht und attraktiv erreichbar machen. Zudem ermöglicht die geplante Fuß- und Radwegeverbindung die stufenlose Erreichbarkeit von Enz und Bahnhof und verbessert das städtische Radwegenetz. Die Innenstadt wird von Verkehrslärm und Schadstoffen entlastet, die trennende Wirkung zwischen Schloßkirche mit umgebendem Park wird aufgelöst.

##### Kulturelle Auswirkungen

Mit der Umsetzung des Lösungskonzepts des Wettbewerblichen Dialogs wird das Kulturdenkmal Technisches Rathaus abgebrochen. Im Wettbewerblichen Dialog wurde geprüft, ob das Kulturdenkmal Technisches Rathaus in ein städtebauliches Gesamtkonzept integriert werden kann. Es wurde keine Lösung gefunden, die das Technische Rathaus in geeigneter Weise erhalten hätte.

Im Lösungskonzept ist am neuen Rathausplatz ein multifunktionaler Kulturraum vorgesehen, der für Veranstaltungen, Ausstellungen und Events genutzt werden kann und das kulturelle Leben in der Innenstadt ergänzen soll.

## 2. Kosten

Die Entwicklung des Bauprojektes sowie der umgebenden öffentlichen Flächen werden durch die TBB – Ten Brinke Projektentwicklungs GmbH getragen. Der Stadt entstehen Kosten für die Herstellung der Rad- und Fußwegeverbindung am Schloßberg sowie für die Neuordnung der Deimlingstraße mit den anschließenden Verkehrsknotenpunkten. Ebenso trägt die Stadt die Kosten für die Bündelung und Verlagerung der Infrastrukturlösungen gemäß § 150 BauGB.

## 3. Flächenbilanz

<b>Flächennutzung</b>	<b>Fläche m<sup>2</sup></b>	<b>Fläche %</b>
MK – Kerngebiet	11.822	48,7 %
Öffentliche Verkehrsfläche (Davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich 2.525 m <sup>2</sup> , 10,4 %)	12.440	51,3 %
<b>Gesamtgebiet</b>	<b>24.262</b>	<b>100 %</b>

## 4. Emissionen

Für den Bebauungsplan wurde ein Fachbeitrag Schall des Büros Modus Consult, Bruchsal erstellt. Das Bebauungsplangebiet ist durch verkehrliche sowie durch Innenstadttypische gewerbliche Lärmimmissionen vorbelastet. So verlaufen insbesondere im Nordosten (Schloßbergstraße), im Osten (östliche Karl-Friedrichs-Straße), im Südosten (Deimlingstraße) und im Süden (Am Waisenhausplatz) Hauptverkehrsstraßen, deren Verkehrsgläusche aus unterschiedlichen Richtungen auf das geplante Innenstadtquartier einwirken. Zusätzlich wirken Anlagengeräusche der innerstädtischen Kerngebietsnutzungen (Einzelhandel, Gastronomie) sowie umgebender städtischer Einrichtungen (Alfons-Kern-Gewerbeschule, Congress Centrum Pforzheim, etc.) auf das Plangebiet ein.

Der Fachbeitrag Schall behandelt folgende Thematiken: Gewerbelärmeinwirkungen auf das Plangebiet, Gewerbelärmeinwirkungen durch das Plangebiet unter Berücksichtigung der Vorbelastung sowie die das Plangebiet beeinflussenden Verkehrslärmeinwirkungen.

Durch die im Fachbeitrag vorgeschlagenen Festsetzungen, die in den Bebauungsplan übernommen werden, wird sichergestellt,

- dass die neuen schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet durch den einwirkenden Anlagenlärm von außerhalb nicht beeinträchtigt werden und dass gleichzeitig die neu zu schaffende Bebauung die vorhandenen, in Kerngebieten zulässigen gewerblichen Nutzungen außerhalb des Plangebietes in der Ausübung ihrer vorhandenen bzw. zulässigen Nutzungen nicht einschränkt. Dies wird insbesondere dadurch sichergestellt, dass das Plangebiet, wie das Umfeld auch, ebenfalls als Kerngebiet ausgewiesen wird.

- dass die Geräuschbelastungen durch den vorhandenen Straßenverkehr, die die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Lärmvorsorgewerte der 16. BImSchV entlang der Deimlingstraße deutlich überschreiten, keine Auswirkungen auf die schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet haben. Dies wird durch passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.
- dass außerhalb des Plangebietes keine unzulässigen Beeinträchtigungen schutzbedürftiger Nutzungen entstehen. Handlungsbedarf wurde hier bei den Tiefgaragenzufahrtsbereichen ermittelt, dass diese keine unzulässigen Schallauswirkungen auf die umgebende schutzbedürftige Bebauung ausüben. Dies wird durch Festsetzungen zur entsprechenden Ausgestaltung der Zufahrtsbereiche erzielt.

## **H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans**

### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### *1.1. Art der baulichen Nutzung*

Im Zuge des Wettbewerblichen Dialogs wurde ein Konzept für ein gemischtes innerstädtisches Quartier erstellt, das kerngebietstypische Nutzungen und Wohnen vorsieht. Aus diesem Grund wird ein Kerngebiet festgesetzt. Um das innerstädtische Wohnen zusätzlich zu stärken ist das Wohnen im Kerngebiet in den Obergeschossen zulässig.

Zentrales stadtentwicklerisches Ziel ist es, die Aufenthaltsqualität zu verbessern und die Aufenthaltsdauer in der Innenstadt zu erhöhen. Die im Kerngebiet ausnahmsweise zulässigen oberirdischen Tankstellen werden aus diesem Grund ausdrücklich ausgeschlossen, da diese nicht zur Erreichung der beschriebenen Ziele beitragen.

Bordelle, bordellartige Betriebe, Swinger Clubs sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist; Peepshows, Striptease-Lokale, Sexkinos und Sexshops sowie sonstige auf sexuelle Bedürfnisse orientierte Betriebe und Einrichtungen sind mit der Ausrichtung des neuen Quartiers nicht vereinbar und werden aus diesem Grund ausgeschlossen.

#### *1.2. Maß der baulichen Nutzung*

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlage (HbA) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung und insbesondere die Höhe der baulichen Anlagen richten sich nach dem Lösungskonzept. Um negative Auswirkungen der Gebäudetechnik (Gestaltung, Emissionen) auf den öffentlichen Raum zu vermeiden, dürfen technische Anlagen auch auf dem Dach errichtet werden. Eine Überschreitung der HbA ist ausnahmsweise zulässig.

Die technischen Aufbauten sollen das Gesamtbild des Projektes und der Innenstadt nicht beeinträchtigen. Aus diesem Grund wurden gestalterische Festsetzungen getroffen, die das Maß, die Stellung und die Gestaltung dieser Aufbauten regeln.

#### *1.3. Bauweise*

Im Lösungskonzept werden vier Gebäudeblöcke vorgesehen. Die beiden südlichen Blöcke haben eine Länge von über 50 m. Aus diesem Grund wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, welche auch Häuser mit einer Länge über 50 m zulässt.

#### 1.4. *Baugrenzen und Baulinien*

Die Baugrenzen und Baulinien wurden entsprechend dem Lösungskonzept des Wettbewerblichen Dialogs festgesetzt.

Die Östliche Karl-Friedrich-Straße soll als neu gestaltete Fußgängerzone die wesentlichen Gestaltungsmerkmale der bestehenden Fußgängerzone sowie insbesondere die Bauflucht, aufnehmen. Durch die Festsetzung einer Baulinie entlang der Östlichen wird diesem Umstand Rechnung getragen.

Die Gestaltung der Fassaden sowie der Maßstäblichkeit der einzelnen Fassadenelemente werden in Abstimmung mit der Stadt Pforzheim entwickelt. Da hier verschiedene Gestaltungsmerkmale (z. B. Vor- und Rücksprünge der einzelnen Gebäudeelemente, Erker, usw.) zu einer besseren Gliederung der Fassaden beitragen können, sind geringfügige Über- bzw. Unterschreitungen der Baulinie ausnahmsweise zulässig.

#### 1.5. *Flächen für Nebenanlagen und Garagen und ihre Einfahrten*

Um den öffentlichen Raum zu entlasten sind Nebenanlagen außerhalb der Baufenster unzulässig und alle Stellplätze sind unterirdisch herzustellen. Für das MK 1 und MK2/3 wurde jeweils eine Zufahrt für die Erschließung festgelegt, die vom übergeordneten Straßennetz gut erreichbar ist. Zusätzliche Zufahrten würden Attraktivität und die Aufenthaltsqualität der Freiräume des neuen Quartiers belasten und werden daher ausgeschlossen.

#### 1.6. *Öffentliche Verkehrsflächen*

Die Öffentlichen Flächen werden entsprechend des Lösungskonzepts festgesetzt. Die Fußgängerzone wird über den Marktplatz bis zur Deimlingstraße weitergeführt – eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich wird ausgewiesen.

#### 1.7. *Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten*

In den als Kerngebiet festgesetzten Flächen entsteht ein untergeordnetes Straßen- und Wegenetz, das zu jeder Zeit für die Öffentlichkeit zugänglich ist. Für diese Flächen wird ein Geh- und/oder Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit ausgewiesen.

Die neue Tiefgarage wird an die bestehende Tiefgarage unter dem Marktplatz angebunden. Die Zufahrt von der Deimlingstraße durch das Neubauprojekt zur bestehenden Tiefgarage wird über ein Geh- und Fahrrecht gesichert.

Auf dem Rathaushof befinden sich entlang der Gebäudekante des Alten- und Neuen Rathauses mehrere Infrastrukturleitungen (Entwässerung, Fernmeldenetz, etc.). Diese werden mit einem Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Leitungen gesichert.

#### 1.8. *Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes*

Die Festsetzungen wurden auf Grundlage des Fachbeitrags Schall durch Modus Consult getroffen. Nachdem sich aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund des maßgeblich von

Osten und Süden einwirkenden Straßenverkehrs innerstädtisch nicht zielführend umsetzen lassen, muss die Planung im ersten Schritt durch geeignete Gebäudestellungen auf die hohen Geräuschbelastungen reagieren. Dies wird im Bebauungsplan durch die Anordnung von 2 geschlossenen, langgestreckten Baukörpern parallel der Deimlingstraße erreicht.

An den zur Deimlingstraße orientierten Fassaden im MK 2 und MK 3 wird der hier maßgebende Orientierungswert der DIN 18005 von 60 dB(A) am Tag, im MK 3 zusätzlich auch der maßgebende Lärmvorsorgegrenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen durch Verkehrslärmimmissionen von bis zu 66 dB(A) am Tag deutlich überschritten. Ungeschützte Außenwohnbereiche, in denen der maßgebende Lärmvorsorgegrenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) am Tag überschritten wird, finden sich ausschließlich an der zur Deimlingstraße orientierten Südostfassade im MK 3. Aufgrund der dort geplanten Büronutzungen sind hier jedoch keine Außenwohnbereiche vorgesehen. Im MK 2 sind Außenwohnbereiche ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen zulässig.

Bei hohen Geräuscheinwirkungen an dezidierten Gebäudefassaden, die über den Schwellenwerten einer Gesundheitsbeeinträchtigung von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht liegen, besteht die Möglichkeit, die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109, wie z. B. Aufenthalts-, Büro- oder Sozialräume, etc. an diesen Fassaden auszuschließen bzw. eine Orientierung nach weniger hoch belasteten Fassaden durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu regeln. Es geht in diesen Fällen vor allem darum, die Belüftung der Räume sicher zu stellen, so dass am Tag mit dem sogenannten 'Stoßlüften' geplant werden kann; insofern ist es auch möglich einen Raum so zu planen, dass er auch von einer weniger stark belasteten Fassaden-seite aus belüftet werden kann. Durch eine schalltechnisch optimierte Anordnung der Aufenthaltsräume in den Gebäuden können somit ruhige Bereiche geschaffen werden. Ein Nachteil solcher Grundrissorientierungen stellt dabei die eingeschränkte Möglichkeit der Grundrissgestaltung von Gebäuden dar. Geräuscheinwirkungen von über 70 dB(A) am Tag treten im Plangebiet an den Gebäuden entlang der Deimlingstraße jedoch nicht auf. Eine Festsetzung einer Grundrissorientierung im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

Als Schallschutzmaßnahme wird daher die Durchführung besonderer passiver Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen bestimmen sich nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' Teil 1: 'Mindestanforderungen' und Teil 2 'Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen' vom Juli 2016. In der DIN 4109 werden Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R_{w,ges}$  der Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten genannt, die beim Bau der Gebäude zu berücksichtigen sind.

Zudem ist zum Schutz der Nachtruhe an den zur Deimlingstraße sowie der zur Schlosskirche orientierten Aufenthaltsräumen, die überwiegend dem Schlafen dienen, bei der Belüftung der Schallschutz zu sichern, und zwar durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen, durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade oder durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster.

Mit diesen Maßnahmen wird sichergestellt, dass ein Pegel von 50 dB(A) entsprechend dem maßgebenden Orientierungswert Nacht für Mischgebiete der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) eingehalten wird.

Im Rahmen der Vorgaben der DIN 4109 kann von der Ausbildung der Außenbauteile abgewichen werden, wenn beispielsweise im Zuge der Baugenehmigung nachgewiesen wird, dass auf Grund tatsächlicher Baustrukturen geringere Lärmpegelbereiche, als in Planzeichnung dargestellt, erforderlich sind.

Im Plangebiet ist an ausgewiesenen Stellen die Errichtung von Tiefgaragen einschließlich derer Zufahrtsrampen zulässig. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen zu den üblichen innerstädtischen Alltagserscheinungen gehören und auch in Bereichen mit vorhandener bzw. zulässiger Wohnbebauung keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen. Störungen können dabei einerseits durch den an- und abfahrenden Verkehr im Bereich gegenüber eingehauster Ein- und Ausfahrten, aber auch durch kurzzeitige Geräuschspitzen, wie z.B. beim Überfahren von Regenrinnen oder Schließen des Garagentores entstehen. Zur Vermeidung von Lärmkonflikten mit schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Plangebietes werden Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Tiefgaragen-Zu- und Abfahrten vorgesehen.

#### *1.9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*

Die bestehenden Bäume, die Fassadenbegrünung sowie die Fassaden der bestehenden Gebäude sind zum Teil Lebensraum für besonders und streng geschützte Arten (Brutvögel und Fledermäuse). Durch die Festsetzung verschiedener Maßnahmen - baubedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen vor Baubeginn, anlagenbedingte erforderliche Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen - wird ein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote in den verschiedenen Bauphasen vermieden.

Die baubedingt erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen vermeiden einen Verbotstatbestand während des Eingriffs und Abbruchs vorhandener Bausubstanz und des Entfernen von Gehölzen und Fassadenbegrünungen.

Die anlagenbedingt erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen dienen dazu, zukünftige Verbotstatbestände zu vermeiden und Nahrungshabitate langfristig zu sichern.

Die CEF-Maßnahmen dienen dazu, den Lebensraum der Vögel und Fledermäuse innerhalb des räumlich-funktionalen Zusammenhangs zu verlagern. An den Fassaden von Gebäuden im Umkreis von ca. 200 m sind deshalb Ersatzquartiere für Brutvögel und Fledermäuse zu installieren und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Baumpflanzungen und die Fassaden- und Dachbegrünungen bieten darüber hinaus neue Lebensräume und Nahrungshabitate für die betroffenen Arten. Das südlichste Gebäude (MK 3) im Geltungsbereich wird nach dem Projektvertrag als erstes errichtet und kann diese Funktion auch übernehmen.

Die Fassadenbegrünung hat deshalb hier eine besondere Bedeutung, da sich das Plangebiet in der verdichteten Innenstadt befindet und nur ein Teil des vorhandenen Baumbestands erhalten werden kann. Auch wird die vorhandene Fassadenbegrünung mit dem Technischen Rathaus abgebrochen. Die Begrünung von Dächern und Fassaden hat eine Bedeutung für den Ausgleich des Eingriffs in die vorhandenen Grünstrukturen und ist gleichzeitig erforderlich für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände. Über die Funktion als Lebensraum und Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse hinaus hat die Begrünung von Dächern und Fassaden einen positiven Effekt auf das

Stadtklima und damit auch für die Stadtbewohner und Besucher. Die Begrünung verringert die Aufheizung, kühlt durch Verdunstung und filtert Schadstoffe aus der Luft. Darüber hinaus wird Begrünung als wohltuend erlebt.

Die Dachbegrünung wird über den Abflussbeiwert bestimmt, um den positiven Effekt auf die Wasserrückhaltung/Verdunstung zu sichern, und um eine bestimmte Qualität der Bepflanzung und somit auch die Lebensraumfunktion zu ermöglichen (extensive Begrünung). Die Dächer sollen als Nahrungshabitat für die in der Stadt lebenden Arten dienen. Die Dachbegrünung wird auch aus stadtgestalterischen Gründen festgesetzt. Aufgrund der vorhandenen Topographie blicken die Bewohner der höher gelegenen Quartiere von oben auf die Dächer der Innenstadt.

Die Festsetzungen zur Dach- und Tiefgaragenbegrünung verbessern das Klima im Umfeld, entlasten die Kanalisation, bieten Lebensraum und tragen damit zum Umweltschutz bei. Um die positiven Effekte für das Klima und die Kanalisation zu erreichen, wurden die Festsetzungen mit den zuständigen Fachämtern abgestimmt.

Darüber hinaus ist ein Hinweis zur Herstellung von Regenwassernutzungsanlagen in den Textlichen Festsetzungen enthalten.

#### *1.10. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*

Das Quartier ist durch ein Straßennetz verbunden. Im Rathaushof wird ein neuer urbaner öffentlicher Platz entstehen. Im Plangebiet werden 9 bestehende Bäume als zu erhaltend festgesetzt.

Aus ökologischen/stadtklimatischen sowie gestalterischen Gründen ist darüber hinaus eine Mindestanzahl von 33 hochstämmigen und großkronigen Bäumen zu pflanzen. Erhaltener Baumbestand wird dabei angerechnet. Auf dem neuen Platz südlich des Alten Rathauses sollen 13 neue Bäume zur Aufenthaltsqualität beitragen. Entlang der Östlichen Karl-Friedrich-Straße ist eine Baumreihe aus 9 Bäumen vorgesehen, die in Optik und Funktion die Baumreihe der Fußgängerzone fortsetzt. In den Verkehrsflächen sind 11 straßenbegleitende Bäume vorgesehen.

Die Baumpflanzungen haben eine mindernde Wirkung im Hinblick auf die naturschutzrechtlichen Eingriffe (vgl. Teil II Umweltbericht)

## 2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

### *2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen*

Um den Lebensraum für Vögel in der Innenstadt zu erhalten, werden Festsetzungen getroffen, welche das Gefahrenpotential für Vögel verringern. Bauliche Anlagen, die für anfliegende Vögel eine Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung eröffnen, wie verglaste Hausecken und Verbindungsgänge, sind aus artenschutzrechtlichen Gründen unzulässig. Ebenso sind spiegelnde Fassaden oder Fenster mit einem Außenreflexionsgrad größer 15 % an Gebäudefronten in Nachbarschaft zu Gehölzbeständen unzulässig, um die Tötung von Vögeln zu vermeiden. Es sind Ausnahmen möglich, wenn entsprechende Maßnahmen (z. B. Markierungen auf dem Glas (Siebdruck, Aufkleber), reflexionsarmes Glas, transluzentes Glas, vorgehängte Fassadenberankung) die Transparenz so herabsetzen, dass eine Gefährdung ausgeschlossen ist.

Das neue Stadtquartier soll sich in Form und Gestaltung in die Innenstadt einfügen und das Rathausensemble ergänzen. Aus diesem Grund werden Neon- und glänzende Farben ausgeschlossen. Ebenso sind blendende Materialien – ausgenommen Glasscheiben und Photovoltaikanlagen – ausgeschlossen.

## 2.2. *Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen, Plätze für bewegliche Abfallbehälter*

Das neue Innenstadtquartier soll eine hohe Aufenthaltsqualität bekommen. Aus diesem Grund werden Nutzungen und Gestaltungen, welche die Aufenthaltsqualität beeinträchtigen, geregelt. So werden Lagerplätze ausgeschlossen und die Höhe und Gestaltung der Einfriedungen auf maximal 1,5 m über Gelände begrenzt. Zudem sind Plätze für Abfallsammelbehälter in die Tiefgarage zu integrieren.

## **Teil II. Umweltbericht**

### **A. Einleitung**

#### 1. Erfordernis/Methodik der Umweltprüfung

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

Der vorliegende Bebauungsplan überplant einen Teil des Bebauungsplans „Marktplatz und Umgebung“ vom 22.12.1964. Im Rahmen der Umweltprüfung muss daher auch ein Vergleich zwischen dem geltenden Planungsrecht und den zukünftigen Regelungen gezogen werden. Eingriffe im Sinne des § 1a BauGB liegen nicht vor, wenn sie bereits erfolgt sind oder zulässig waren (vgl. § 1a (3) BauGB).

Folgende Unterlagen wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung berücksichtigt:

- Regionalplan
- Landschaftsplan für den Nachbarschaftsverband Pforzheim
- Bebauungsplan Nr. 420 „Marktplatz und Umgebung“ (22.12.1964)
- Fortschreibung der Stadtklimauntersuchung der Stadt Pforzheim (iMA, 04.02.2015)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro Planbar Güthler (12.09.2019)

#### 2. Ziele des Umweltschutzes aufgrund von Fachgesetzen und –plänen

##### 2.1. *Regionalplan*

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich innerhalb des regionalplanerischen Versorgungskerns. Regionale Grünzüge bzw. Grünzäsuren verlaufen nicht im Siedlungsbereich.

##### 2.2. *Landschaftsplan*

Entlang der Östlichen Karl-Friedrich-Straße und entlang der Deimlingstraße ist die Pflanzung und Erhaltung von Gehölzreihen / Alleen als Maßnahme im Entwicklungskonzept dargestellt.

### 2.3. *Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplans*

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 420 trifft keine spezifischen Aussagen zu den Zielen des Umweltschutzes. Planungsrechtlich sind Straßenflächen, Gebäude sowie Grünflächen am Technischen Rathaus sowie an der Deimlingstraße südlich des Technischen Rathauses zulässig. Bäume sind innerhalb des hier überplanten Bereichs nicht festgesetzt.

### 2.4. *Besonders geschütztes Biotop nach § 32 NatSchG*

Es befindet sich kein besonders geschütztes Biotop innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

### 2.5. *Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie*

Es ist kein Natura 2000-Gebiet betroffen.

### 2.6. *Weitere Schutzgebiete*

#### - Artenschutz

Im Zuge der Realisierung des geplanten Bebauungsplans „Innenstadtentwicklung Ost“ können mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten verschiedener Vogelarten beeinträchtigt bzw. entfernt werden. Es besteht das Risiko, dass vorkommende Individuen getötet oder verletzt werden. Des Weiteren können durch den Abriss von Bestandsgebäuden Quartiere für gebäudebewohnende Fledermäuse zerstört bzw. sich darin befindliche Tiere verletzt oder getötet werden. Durch die Entfernung der im Untersuchungsgebiet befindlichen Gehölze können zudem Nahrungsflächen bzw. Jagdhabitats für die genannten Tierarten entfallen. Vorbereitend zum Bebauungsplan wurde daher eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Planbar Güthler, 12.09.2019) durchgeführt. Hierbei wurde die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 19.11.2015 aktualisiert.

#### Artengruppe Vögel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden sechzehn Vogelarten erfasst, sieben davon wurden näher untersucht, da die Umsetzung des Planes mögliche Auswirkungen auf sie haben kann (Amsel, Buchfink, Blaumeise, Grünfink, Haussperling, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Stieglitz). Für die übrigen ist nicht von einer erheblichen Betroffenheit auszugehen (vgl. Planbar Güthler 2019, S. 14).

Es befinden sich Sperlingskolonien in der südlichen Fassadenbegrünung des Technischen Rathauses sowie an den nördlichen Gebäuden. In der südlichen Fassadenbegrünung des Technischen Rathauses befindet sich ein Hausrotschwanzbrutplatz.

#### Artengruppe Fledermäuse

Als streng geschützte Fledermausart wurde die Zwergfledermaus im Geltungsbereich des Bebauungsplans nachgewiesen. In der Fassade des Gebäudes Östliche Karl-Friedrich-Str. 9 befindet sich ein Zwergfledermausquartier.

Zwei Ahornbäume am Rand des Rathausparkplatzes weisen Strukturen auf, die von höhlenbewohnenden (Astloch) bzw. spaltenbewohnenden Fledermäusen (Stammspalte) als Quartier genutzt werden können (s. folgende Abbildung).

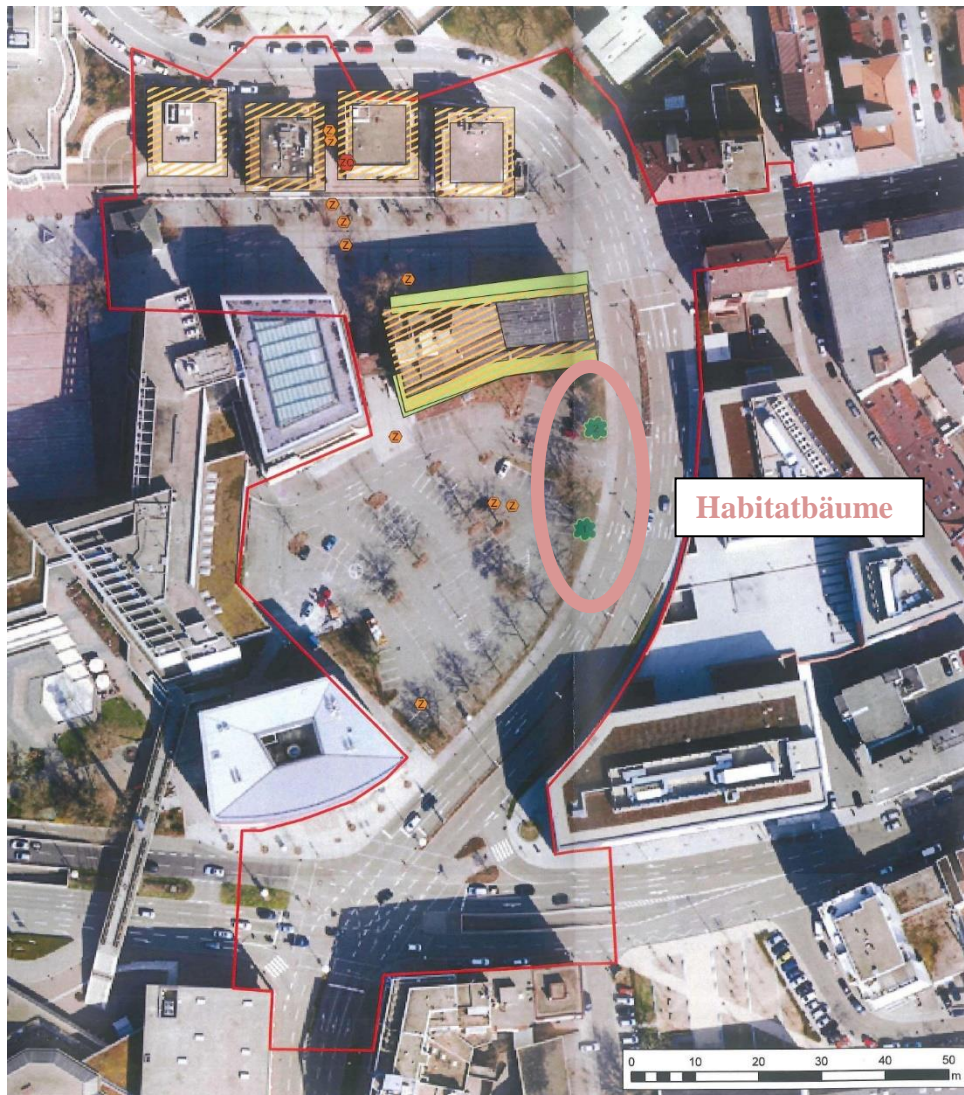


Abb.: Habitatbäume (aus Planbar Güthler 2019)

Der gesamte Gehölzbestand im Gebiet eignet sich für freibrütende Vogelarten als Fortpflanzungs- und Ruhestätte und als Nahrungshabitat sowie als Jagdhabitat für Fledermäuse.

Ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Vertretern der Tiergruppen Reptilien, Amphibien, Fische, Weichtiere, Schmetterlinge, Käfer und Libellen kann aufgrund der Habitatausstattung des Untersuchungsgebietes (fast vollflächige Versiegelung und Bebauung) ausgeschlossen werden. Im Untersuchungsgebiet wurden keine Pflanzen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen.

### 3. Auswirkungen der Planung

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans „Innenstadtentwicklung Ost“ entfallen sowohl Nistplätze verschiedener frei- und gebäudebrütender Vogelarten als auch potenzielle Einzel- und Tagesquartiere von Fledermäusen. Für einzelne artenschutzrechtlich

relevante Tierarten würde bei Umsetzung der Planung die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt. Sofern jedoch die im Gutachten (Planbar Güthler, 12.09.2019) dargestellten Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (s. folgende Absätze) umgesetzt werden, ist die Umsetzung des Bauvorhabens „Innenstadtentwicklung Ost“ nach den Erkenntnissen der durchgeführten Untersuchung nicht geeignet, Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG zu verletzen und damit aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG:

Baubedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen vor Baubeginn:

- Die Entfernung von Gehölzen bzw. Habitatbäumen muss auf ein Minimum beschränkt werden. Können Habitatbäume innerhalb des Vorhabenbereichs erhalten bleiben, sind diese während der Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen, z. B. durch Bauzäune zu sichern.
- Gehölze dürfen nicht für die Herstellung von Baustelleneinrichtungsflächen entfernt werden.
- Bäume im direkten Umfeld der Baumaßnahmen sind vor Beeinträchtigung durch die Bautätigkeit zu schützen.
- Die Eingriffe in Gehölzbestände müssen außerhalb der Brutzeit der Vögel, also zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar stattfinden.  
Alternative: Ist dies aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich, müssen die Gehölze bzw. die Fassadenbegrünung unmittelbar vor der Entfernung durch qualifiziertes Fachpersonal auf ein aktuelles Vorkommen von Vögeln hin überprüft werden. Das weitere Vorgehen ist den Ergebnissen dieser Untersuchung anzupassen.
- Die Entnahme der Habitatbäume sowie Eingriffe in Bestandsgebäude mit aktuell genutzten und potentiellen Fledermausquartieren müssen außerhalb der Hauptaktivitätszeit der Zwergfledermaus im Zeitraum vom 1. November bis zum 28./29. Februar durchgeführt werden, wenn die Temperaturen über einen Zeitraum von etwa drei Tagen unter  $-2^{\circ}\text{C}$  gesunken sind.  
Alternative: Ist die Einhaltung dieser Zeitfenster aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich, müssen die vom jeweiligen Bauvorhaben betroffenen Habitatbäume oder Gebäude durch qualifiziertes Fachpersonal auf ein aktuelles Fledermausvorkommen hin überprüft werden. Das weitere Vorgehen ist den Ergebnissen dieser Untersuchung anzupassen.
- Der Abriss von Gebäuden und die Entfernung von Fassadenbegrünungen muss außerhalb der Brutzeit der betroffenen Gebäudebrüter, also vom 10. September bis 15. März stattfinden  
Alternative: Ist eine Einhaltung dieser Schonzeit nicht möglich, so sind die potentiellen Neststandorte an den betroffenen Gebäuden vor dem 15. März für die Tiere unzugänglich zu machen (z. B. durch Aufstellen von Gerüsten & Abhängen mit Staubnetzen).

Anlagenbedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen:

- Bauliche Anlagen, die für anfliegende Vögel eine Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung eröffnen, wie verglaste Hausecken und Verbindungsgänge, sind unzulässig. Weiterhin sind spiegelnde Fassaden oder Fenster mit einem Außenreflexionsgrad größer 15% an Gebäudefronten unzulässig.
- Zur langfristigen Sicherung potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nahrungshabitate für Vögel und Fledermäuse müssen entfallende Gehölze durch

Nachpflanzungen mit gebietsheimischen Gehölzen ersetzt werden. Diese Empfehlung wird in diesem Fall nicht als Festsetzung umgesetzt, da im dicht bebauten und aufgeheizten Innenstadtbereich Arten gepflanzt werden müssen, die mit den dort herrschenden Bedingungen zurechtkommen. Abgesehen davon zeigen Studien, dass auch die „fremden“ Baumarten geeignete Habitate für die Insektenfauna bieten können.

- Die entfallende Fassadenbegrünung muss zur langfristigen Sicherung der Nahrungshabitate flächengleich ersetzt werden. Dies kann wie folgt erfolgen:
  - o Anlage von Fassadenbegrünung an anderen oder neuen Gebäuden oder
  - o Anlage von artenreichen, extensiv gepflegten Wiesen oder Säumen oder
  - o Anlage von extensiver Dachbegrünung mit Gräsern, Kräutern und ggf. Stauden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF):

Die Funktion der konkret betroffenen Lebensstätte für die betroffenen Individuen / die Individuengruppe muss in qualitativer und quantitativer Hinsicht vollständig erhalten werden. D. h. die Maßnahmen müssen wirksam sein, bevor die Beeinträchtigungen durch das Vorhaben beginnen (CEF: continuous ecological functionality measures). CEF-Maßnahmen bedürfen einer Wirksamkeitskontrolle, um den Erhalt der ökologischen Funktionalität sicher zu stellen. Dies ist in der Regel über ein Monitoring abzusichern. Bei der Wirksamkeitskontrolle ist der Nachweis zu erbringen, dass die durchgeführten Maßnahmen die benötigte Funktionalität der beeinträchtigten Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. der Lebensräume der gestörten Populationen im räumlichen Zusammenhang bereitstellen.

Um die ökologische Funktion für die betroffenen Arten während und nach der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen zu sichern, sind folgende CEF-Maßnahmen nötig:

Um das Angebot an Brutplätzen für Haussperlinge und den Hausrotschwanz im räumlichen Zusammenhang auch während und nach der Umsetzung der Maßnahmen kontinuierlich zu sichern, sind entfallende Brutplätze in der Fassadenbegrünung, sowie an Gebäuden durch ausreichend Nisthöhlen zu ersetzen. Die Nisthöhlen müssen im Vorfeld mit ausreichend zeitlichem Abstand zur Entfernung der momentanen Brutplätze montiert werden (im Idealfall eine Brutsaison davor). So kann gewährleistet werden, dass die Vögel diese annehmen und als Brutplätze nutzen, bevor ihre bisherigen Nistplätze entfallen. Die Nisthöhlen sind fachgerecht zu installieren und dauerhaft zu unterhalten. Da die artspezifischen Ansprüche bei der Standortwahl der neuen Nistplätze aus anthropogener Sicht immer nur zum Teil erfasst werden können, muss hierfür ein entsprechender Ausgleichsfaktor angesetzt werden. Hieraus resultiert eine höhere Anzahl neu zu schaffender, gegenüber der vom Eingriff betroffenen Brutplätze. Es wird der Faktor drei angesetzt.

- Als Ersatzquartiere für die Kolonie in der Fassadenbegrünung sind sieben Haussperlingskolonie-Nisthöhlen mit jeweils drei Brutkammern im räumlich funktionalen Zusammenhang zu installieren. Dabei sollte die Entfernung zum aktuellen Brutplatz nicht mehr als 200 m betragen, was dem durchschnittlichen Aktionsraum von Haussperlingen entspricht. Um dem kolonieartigen Brutverhalten nachzukommen, sollten die Nisthöhlen möglichst konzentriert angebracht werden (mindestens drei Kästen pro Gruppe).
- Als Ersatz für den Entfall der neun Haussperling-Brutplätze an den Gebäuden im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebiets sind entsprechend 27 Nisthöhlen (bzw. alternativ neun Sperlingskolonie-Nisthöhlen mit drei Brutkammern) für den Haussperling vorgesehen. Dabei sollte die Entfernung zum aktuellen Brutplatz nicht

mehr als 200 m betragen, was dem durchschnittlichen Aktionsraum von Haussperlingen entspricht. Um dem kolonieartigen Brutverhalten nachzukommen, sollten die Nisthöhlen möglichst konzentriert angebracht werden (mindestens drei Kästen pro Gruppe).

- Als Ersatz für den Entfall des Hausrotschwanzbrutplatzes sind drei künstliche Nisthöhlen für Halbhöhlenbrüter (Halbhöhlen) vorgesehen. Diese sind im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Geltungsbereich des Bebauungsplans „Innenstadtentwicklung Ost“ an Gebäuden zu installieren.

Das entfallende Zwergfledermausquartier ist zeitlich vorgezogen zum Eingriff durch drei künstliche Fledermausspaltenquartiere mit 0,5 m<sup>2</sup> Hangfläche im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu ersetzen. Die künstlichen Quartiere müssen im Vorfeld mit ausreichend zeitlichem Abstand zur Entfernung des Gebäudes im räumlich-funktionalen Zusammenhang angebracht werden, so dass gewährleistet werden kann, dass die Fledermäuse diese als Quartier nutzen, bevor ihr natürliches Quartier entfällt. Die Kästen sind fachgerecht aufzuhängen und dauerhaft zu unterhalten.

Darüber hinaus werden Hinweise und Empfehlungen formuliert:

- Es sollten ausschließlich Insekten-schonende Leuchtmittel verwendet werden.
- Zusätzliche Anlage von Fassaden- bzw. Dachbegrünungen an Neubauten als unterstützende Maßnahme zur Schaffung neuer, potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Freibrüter und zur Erhöhung des Insektenangebots wird empfohlen.
- Bei der weiteren Überplanung des Gebietes sollte auf eine gute Durchgrünung mit Gehölzen geachtet werden, die Nahrung und Brutplätze für Vögel bieten und gleichzeitig auch das Insektenangebot erhöhen. Bei der Wahl der Baumstandorte ist darauf zu achten, dass die Bäume groß und alt werden können.
- In Bezug auf die weitere Begrünung sollten (sofern möglich) artenreiche Säume und Wiesen den Vorzug gegenüber Rasenflächen erhalten.
- Um auch mittel- bis langfristig einen ausreichend großen Quartierpool für gebäudebewohnende Fledermäuse zu erhalten, sollte das entfallende Quartierpotential durch jeweils zwei Fledermausfassadenquartiere pro Himmelsrichtung am Neubau ersetzt werden.

#### 4. Inhalt und Ziele des bestehenden Bebauungsplans

Derzeit gilt der Bebauungsplan Nr. 420 „Marktplatz und Umgebung“ vom 22.12.1964 (s. folgende Abbildung). Hier werden im Kerngebiet Baugrenzen festgesetzt, die im Geltungsbereich Gebäudekörper zulassen, die von öffentlichen Grünflächen umgeben sind, die nicht genauer definiert werden. Die GFZ wurde auf 3,0 festgesetzt.

Die neue Planung setzt weiterhin ein Kerngebiet fest und setzt eine maximale Höhe der baulichen Anlage fest. Der neue Eingriff besteht darin, dass größere und andere überbaubare Flächen festgesetzt werden und die öffentlichen Grünflächen (die so nicht umgesetzt wurden) überplant werden.

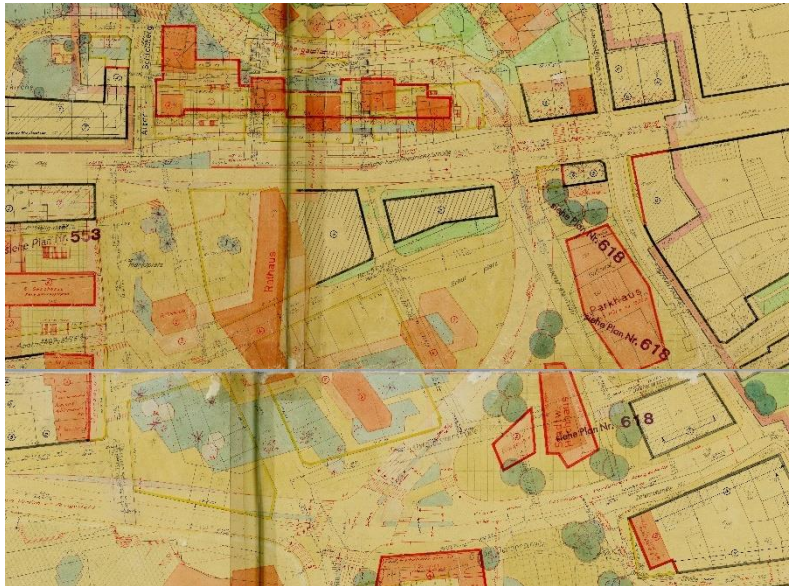


Abb.: BP Nr. 420 (22.12.1964)

## **B. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

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

Würde die Planung nicht umgesetzt, kann davon ausgegangen werden, dass der Umweltzustand gleich bleiben würde oder sich auch verschlechtern könnte. Der derzeit geltende Bebauungsplan würde weiterhin nicht umgesetzt werden, da die Fläche südlich des Technischen Rathauses als Parkplatz genutzt wird und inzwischen die Stadtbibliothek errichtet wurde. Die Flächen sind fast vollständig versiegelt oder bebaut. Die bestehenden Bäume auf dem Parkplatz des Rathauses oder in der Fußgängerzone könnten (unter Berücksichtigung des Artenschutzes) auch ohne neuen Bebauungsplan bei einer weiteren Bebauung der Flächen oder einer Veränderung der Straßenflächen entfallen. Bei einer Sanierung der Fassade (alternativ zu Abriss und Neubau wurde die Sanierung geprüft) würde auch die Begrünung des Technischen Rathauses (unter Berücksichtigung des Artenschutzes) entfallen bzw. ggf. neu ersetzt werden müssen.

### **2. Übersicht über die geprüften Alternativen**

Der Entwurf des Bebauungsplans baut auf dem Lösungskonzept des Wettbewerblichen Dialogs auf. In diesem Verfahren wurden für den Standort mehrere städtebauliche Entwürfe durch eine Fachjury bewertet.

Im Vorfeld des Wettbewerblichen Dialogs wurden mehrere Sanierungsvarianten für das Technische Rathaus erstellt. Für die Sanierung des Technischen Rathauses müsste, analog zu einem Abbruch, die gesamte Begrünung des Hauses entfernt und entsprechende artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden.

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

Einen Überblick über die Schutzgüter und die geplanten Eingriffe gibt die folgende Tabelle (vgl. auch die folgenden Abbildungen).

Nachfolgend: (+) positiv / (o) neutral / (-) negativ / (--) erheblich negativ

Schutzgut	Bestand einschließlich Vorbelastungen	Zu erwartende Auswirkungen unter Berücksichtigung der Festsetzungen	Einstufung der Eingriffe
<b>Mensch / Siedlung / Kulturgüter</b>	<p>Das Plangebiet liegt in der Innenstadt von Pforzheim und ist mit Verwaltungs- und Geschäftshäusern bebaut bzw. als Verkehrsfläche (Parkplatz, Straßen) versiegelt.</p> <p>Von der Planung ist ein Kulturdenkmal betroffen, das Technische Rathaus. Sanierung und Abbruch wurden alternativ geprüft. Vom Regierungspräsidium wurde die Erteilung einer Abbruchgenehmigung in Aussicht gestellt.</p> <p>Südlich des Rathauses befindet sich ein archäologischer Grabungsbereich (Bodendenkmal), der bereits wieder mit einer Asphaltdecke geschlossen ist und mit Bauwerken überplant werden darf.</p>	<p>Die Gebäudestruktur wird verändert, ein großer Teil der Parkplatzflächen wird bebaut bzw. zu einem öffentlichen Platz und einer Fußgängerzone umgestaltet. Die Auswirkungen werden als neutral bewertet, da sich das Plangebiet innerhalb der bereits fast vollständig versiegelten und dicht bebauten Kerngebietsflächen der Innenstadt befindet.</p> <p>Der Eingriff in das Bodendenkmal ist zulässig, der Abbruch des Technischen Rathauses zumindest in Aussicht gestellt.</p>	(o)
<b>Fläche</b>	Die Planung nimmt keine zusätzlichen Flächen in Anspruch, sondern verdichtet bestehende Gebäudestrukturen im Kerngebiet.	Für die neuen Bauwerke werden keine zusätzlichen Flächen verbraucht und insbesondere keine bestehenden öffentlichen Grünflächen in Bauflächen umgewandelt. Daher wird der Eingriff als positiv bewertet.	(+)
<b>Wasser</b>	Im Gebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Ein WSG ist nicht betroffen.	<p>Aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung ist keine Veränderung der Grundwasserneubildungsrate zu erwarten.</p> <p>Die festgesetzte Dachbegrünung auf den Gebäuden bringt einen verringerten Abflussbeiwert.</p>	(+)
<b>Arten / Biotope</b>	<p>Eine Lebensraumfunktion wird derzeit von Straßenbäumen sowie der Fassadenbegrünung am Technischen Rathaus geboten.</p> <p>Im Geltungsbereich befinden sich 83 Bäume (Linden, Platanen, Götterbäume, Eschen, Zürgelbäume), von denen einige bereits jetzt im Zuge der Vorbereitungen der städtebaulichen Entwicklung gefällt wurden (Leitungsbau, archäologische Untersuchungen). 12 geschnittene Platanen („PforzHain“) wurden bereits nach Huchenfeld umgesetzt.</p> <p>Am Technischen Rathaus sind auf der Nordseite acht Stützen bis zum 5. Stockwerk hinauf mit Blauregen und Efeu bewachsen, auf der Südseite sind 10 Stützen bis zum 5. Stockwerk hinauf mit Schling-Knöterich bewachsen, die Westseite ist teilweise mit Efeu und Wildem Wein bewachsen (überschlägig 18% der Fassaden sind begrünt).</p> <p>Besonders und streng geschützte Arten leben in den Bäumen, der Fassadenbegrünung und auch in einer Fassade (Zwergfledermausquartier).</p>	<p>Die Lebensraumfunktion der Grünstrukturen wird zerstört:</p> <p>Aufgrund der Planungen und Leitungsverlegungen können nur 9 Bäume erhalten werden.</p> <p>Zusätzlich festgesetzt werden 33 zu pflanzende großkronige Bäume: 9 in der Östlichen, 13 südlich des Alten Rathauses sowie 11 straßenbegleitende Bäume.</p> <p>Die Fassadenbegrünung entfällt bei Abbruch des Technischen Rathauses und muss aus artenschutzrechtlichen Gründen flächengleich als Fassadenbegrünung, Dachbegrünung oder sonstige Begrünung ersetzt werden.</p> <p>Um die negativen Auswirkungen auf die Lebensraumfunktionen zu mindern und die Verbote des § 44 BNatSchG zu vermeiden, wird sowohl eine Dachbegrünung als auch eine weitere Fassadenbegrünung für die neuen Gebäude festgesetzt.</p> <p>Die festgesetzte Dachbegrünung bringt zumindest eine Lebensraumfunktion für Kleintiere und funktioniert damit als Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse. Die festgesetzte Fassadenbegrünung für alle neuen Gebäude gleicht nicht nur die entfallende Fassadenbegrünung aus, sondern bringt aufgrund der zusätzlichen zu begrünenden Fassadenflächen zusätzliches Grünvolumen in das Gebiet</p>	(-)

Schutzgut	Bestand einschließlich Vorbelastungen	Zu erwartende Auswirkungen unter Berücksichtigung der Festsetzungen	Einstufung der Eingriffe
		<p>und wirkt daher auch ausgleichend für die entfallenden Bäume.</p> <p>Mit der Festsetzung der Begrünung, von bestimmten Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (entsprechend der saP von 2019) ist keine Verletzung von Verboten des § 44 BNatSchG zu erwarten.</p>	
<b>Geologie / Boden</b>	Aufgrund der bestehenden Versiegelung sind bereits alle Bodenfunktionen zerstört. Altlasten sind nicht bekannt.	Die Planung bringt keine Verbesserung oder Verschlechterung für die Bodenfunktionen.	(o)
<b>Klima / Luft</b>	Die Planfläche liegt in der dicht bebauten und versiegelten Innenstadt und damit in einer „ungünstigen bioklimatischen Situation“ (Klimafunktionskarte, iMA 2015).	<p>Die geplante Bebauung weist keine geschlossene Blockkante auf, aber große Gebäude quer zur Strömungsrichtung, so dass keine Verbesserung der bioklimatischen Situation der Innenstadt durch eine Frischluftströmung von der Nagold erreicht wird. Außerdem entfallen die großkronigen Bäume auf dem Parkplatz, so dass es zu einer Verschlechterung der kleinklimatischen Situation kommt (Verschattung, Verdunstung, Filtereffekt der Bäume).</p> <p>Schatten spendende Bäume sind neu zu pflanzen - 9 in der Östlichen sowie 13 südlich des Alten Rathauses - oder zu erhalten - 16 in der Deimlingstraße, einer in der Östlichen -, ersetzen den Baumbestand jedoch nur teilweise.</p> <p>Daher werden Dach- und Fassadenbegrünungen festgesetzt. Die Dachbegrünung bringt durch ihre Verdunstung eine klimatische Wohlfahrtswirkung. Diese ist hauptsächlich auf Höhe des Dachniveaus spürbar. Die Kombination mit Fassadenbegrünung bringt eine deutlich bessere klimatische Ausgleichswirkung, die auch auf Straßenniveau spürbar wird. Die Fassadenbegrünung bringt außerdem eine Verbesserung der lufthygienischen Situation durch Filterung.</p>	(-)
<b>Landschaftsbild / Erholungsfunktion</b>	Das Plangebiet hat aufgrund seiner Lage und Gestaltung keine besondere Erholungsfunktion. Es entspricht der innerstädtischen Lage und Funktion im Kerngebiet.	<p>Die Planung führt zu einer Verdichtung der Bebauung. Davon sind Parkplatzflächen betroffen, die zwar Baumbestand aufweisen, aber im Bestand keinerlei Aufenthaltsfunktion haben. Die neu geplante öffentliche Platzfläche mit Bäumen südlich des Alten Rathauses kann Aufenthaltsqualität bekommen.</p> <p>Die Straßenbaumreihe auf der Parkplatzflächen entlang der Deimlingstraße wird zugunsten überbaubarer Grundstücksfläche entfallen, was den optischen Eindruck verändern wird.</p> <p>Die neu festgesetzte Dachbegrünung wird für die topographisch höher gelegenen Bestandsgebäude ein verbessertes Stadtbild bewirken.</p>	(o)
<b>Wechselwirkungen</b>		Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.	

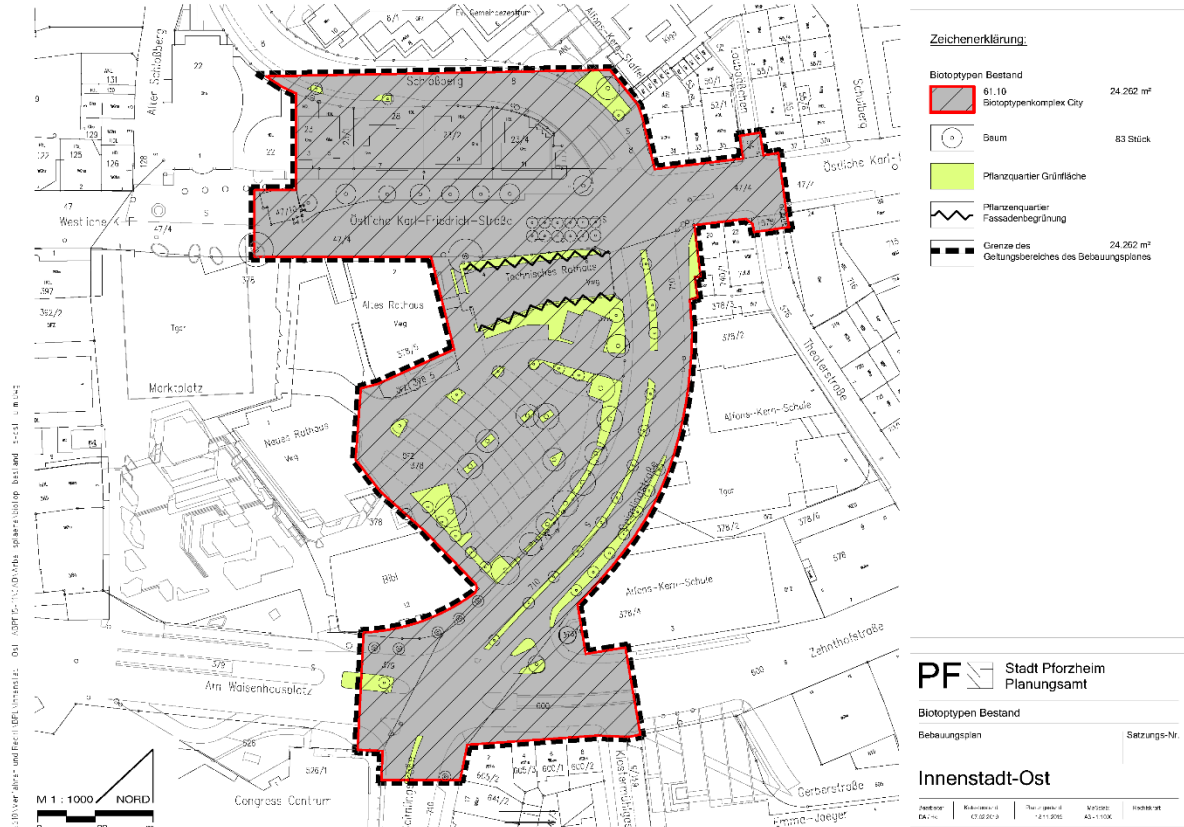


Abb.: Biotypen Bestand

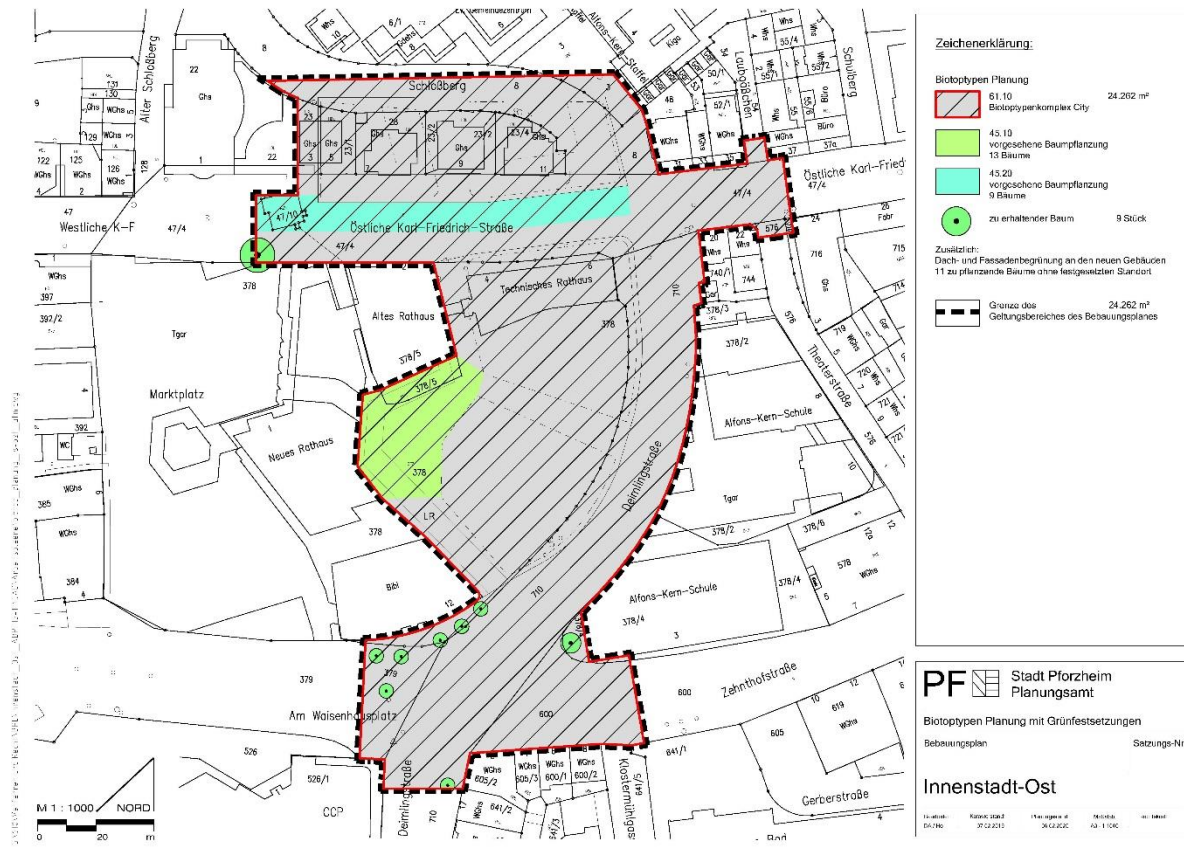


Abb.: Planung mit Grünfestsetzungen (Die Begrünung von Fassaden und Dächern ist auf die neuen Gebäude bezogen und daher hier nicht näher bestimmbar. Ebenso sind 11 zu pflanzende Bäume festgesetzt, deren Standort noch nicht bestimmt ist.)

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

Die zu erwartenden negativen Auswirkungen werden durch den Verlust von Bäumen und Fassadenbegrünung verursacht. Die geplante dichte Bebauung und Versiegelung ist bereits vorhanden bzw. planungsrechtlich zulässig. Da diese negativen Auswirkungen nicht über einen Flächenbezug zu bilanzieren sind, wird auf das sonst in Bebauungsplänen der Stadt Pforzheim angewandte Biotopwertverfahren („Stuttgarter Modell“), das Flächen einen Wert zuweist, verzichtet.

Wie bereits in der Tabelle unter 3 beschrieben, gehen bei Umsetzung der Planung Bestandsbäume und die Fassadenbegrünung am Technischen Rathaus verloren. Zur Vermeidung der nachteiligen Umweltauswirkungen werden folgende Grünfestsetzungen im Bebauungsplan formuliert:

- Im Geltungsbereich sind 9 Bäume zu erhalten. 33 hochstämmige und großkronige Laubbäume sind zu pflanzen.
- Für besonders und streng geschützte Arten werden spezielle Maßnahmen festgesetzt, um die ökologische Funktion für die betroffenen Arten während und nach der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen zu sichern (Ersatzquartiere, Rodungs- und Abbruchzeitfenster, Lebensraum, Nahrungshabitate).
- Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 10° sind mit mindestens 15 cm Substrat zu bedecken und extensiv zu begrünen oder so auszuführen, dass nachweislich im Jahresmittel ein Abflussbeiwert des begrünten Daches von mindestens 0,4 erreicht wird.
- Tiefgaragen sind in den Teilen, die nicht überbaut oder als nutzbarer Platz oder Weg gestaltet werden, intensiv mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Die Statik der Tiefgaragendächer sowie der Aufbau des Gründachs sind so auszuführen, dass das dauerhafte Wachstum von artgemäß mindestens mittelgroßen Baumarten gesichert ist und nachweislich im Jahresmittel ein Abflussbeiwert von 0,2 erreicht wird.
- Die Fassaden der Neubauten sind sowohl aus artenschutzrechtlichen Gründen als auch als Kompensationsmaßnahme zu begrünen.

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

Die unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen werden im Rahmen der üblichen Umweltüberwachung (Immissionsschutz, Klimaaanalyse: 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

Die Eingriffe sind überwiegend nicht als erheblich nachteilig zu bewerten, da es um eine bauliche Verdichtung im Kerngebiet der bereits dicht bebauten Pforzheimer Innenstadt geht.

Allerdings entfallen bestehende Bäume und werden nur teilweise durch Neupflanzungen ersetzt. Ebenso wird die Fassadenbegrünung am Technischen Rathaus entfallen. Dafür wird neu eine extensive Dachbegrünung auf den Neubauten festgesetzt, die zu-

mindest im Hinblick auf Nahrungshabitatfunktionen und Stadtklima/Wasserrückhalt sowie das Stadtbild positive Effekte haben wird. Ebenso wird eine Fassadenbegrünung der Neubauten festgesetzt, die den Verlust an Grünvolumen mindert.

Von der Planung sind besonders und streng geschützte Arten betroffen. Daher werden im Bebauungsplan Maßnahmen festgesetzt, um den Verstoß gegen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden. Einzelne Maßnahmen müssen bereits vor den Eingriffen realisiert werden (CEF-Maßnahmen).

Pforzheim, den 17.06.2020

61 Gh/DA