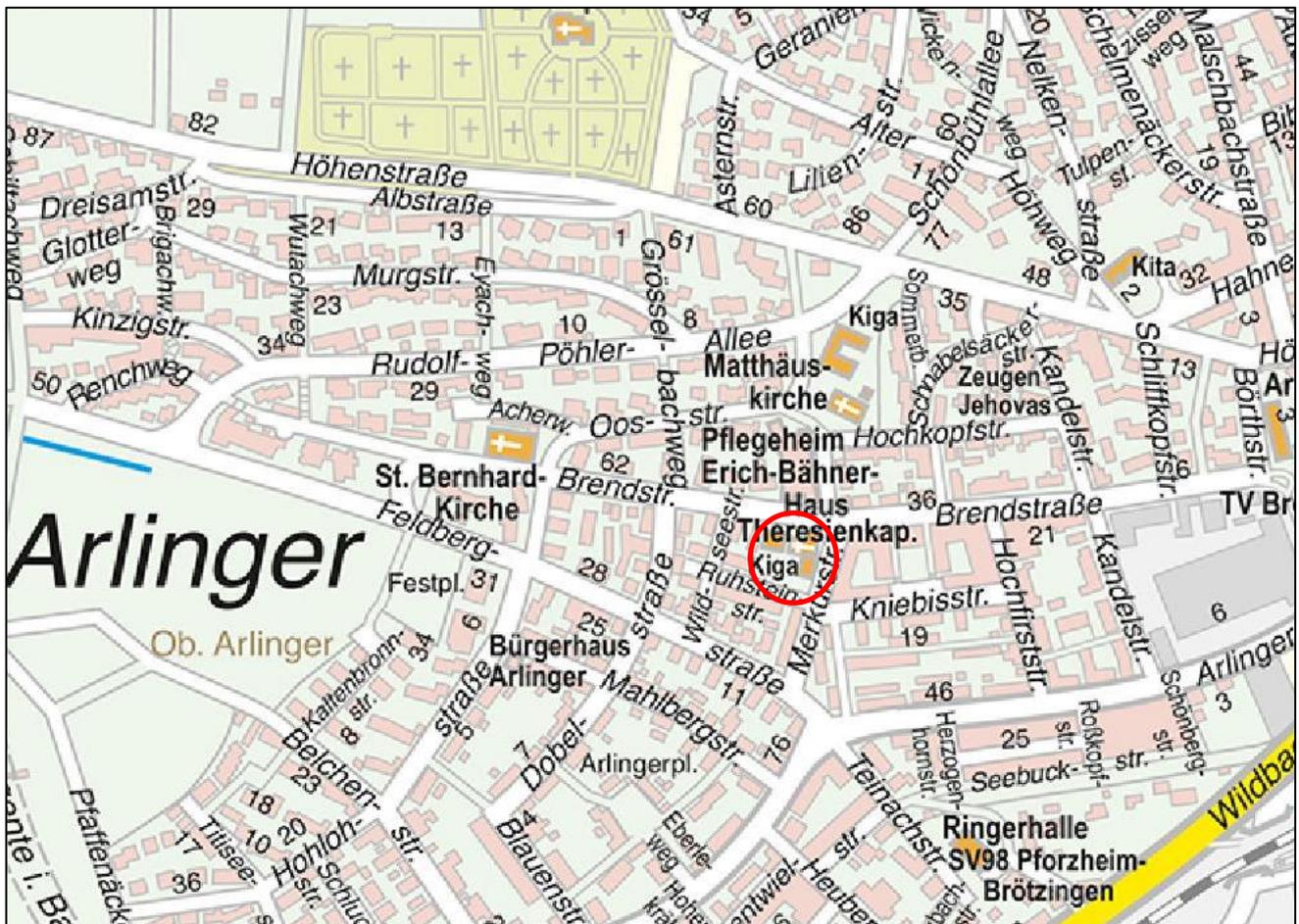


Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Brendstraße Ecke Merkurstraße“ Begründung



Inhaltsverzeichnis

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	2
A. Geltungsbereich	2
B. Anlass und Ziele der Planaufstellung	2
C. Verfahrensablauf	2
D. Übergeordnete Planungen	3
1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
2. Aspekte der Raumordnung und sonstiger Fachplanungen	3
E. Gebietsbeschreibung	3
1. Umgebung und Vorprägung des Plangebiets	3
2. Vorhandene Nutzungen und Bebauung	3
3. Bestehende Planungen	4
4. Rechtliche Bindungen	5
5. Prüfung der Kampfmittelfreiheit	5
6. Altlasten	5
7. Lärm	5
8. Artenschutz	6
F. Planungskonzept	7
1. Nutzungskonzept	7
2. Erschließung	8
3. Grün-/Freiraumkonzept	9
4. Geprüfte Alternativen	9
G. Auswirkungen + Folgen der Planung	10
5. Kosten	10
6. Flächenbilanz	10
7. Verkehr	10
8. Eingriffe in Natur und Landschaft	11
H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	12
9. Art der baulichen Nutzung	12
10. Maß der baulichen Nutzung	13
11. Überbaubare Grundstücksfläche	13
12. Flächen für Nebenanlagen, Terrassen, Treppenhäuser sowie bauliche Anlagen unterhalb der Erdoberfläche	13
13. Bauweise	13
14. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
15. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
I. Örtliche Bauvorschriften nach LBO	14
J. Durchführungsvertrag	15

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

A. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Arlinger westlich des Stadtkerns von Pforzheim zwischen der Brendstraße im Norden, der Merkurstraße im Osten und der Ruhsteinstraße im Süden und der angrenzenden Wohnbebauung im Westen. Die umgebende Bebauung ist von Siedlungshäusern der 1920er Jahre und Mehrfamilienhäusern der 1960er Jahre und jünger geprägt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 17019 vollständig.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan

B. Anlass und Ziele der Planaufstellung

Das Plangebiet selbst ist aktuell mit einem eingeschossigen Kindergarten, einem 2-geschossigen Mehrfamilienhaus, dem 1 ½ geschossigen Theresien-Saal sowie den jeweils zugehörigen Nebenanlagen bebaut. Die architektonisch und in Bezug auf ihre Entstehungszeit sehr unterschiedlichen Gebäude sind baulich miteinander verbunden und bilden ein sowohl aufgrund seiner architektonischen Eigenart als auch aufgrund vorhandener Nutzungsmängel wenig erhaltenswertes Gebäudeensemble. Die Katholische Kirche als Eigentümerin der Fläche hat daher entschieden, das Erbbaurecht für das Grundstück an die Baugenossenschaft Arlinger zu übertragen und so eine bedarfsgerechte Neubebauung zu ermöglichen.

Konkret ist im Plangebiet die Errichtung von 4 miteinander verbundenen Gebäudeteilen vorgesehen, in denen folgende Nutzungen untergebracht werden sollen:

- eine Kindertagesstätte mit 4 Gruppen, davon 2 Kleinkindergruppen mit zugehörigen Freiflächen
- eine Tagespflegeeinrichtung mit ca. 10 - 12 Pflegeplätzen mit zugehörigen Freiflächen
- altersgerechtes / barrierefreies Wohnen mit Wohnungsgrößen von ca. 40 – 110 qm sowie zwei Maisonettwohnungen
- eine gemeinsame Tiefgarage sowie Abstellräume im Untergeschoss.

Die katholische Kirche wird die fertige Kita als Mieterin übernehmen und unverändert betreiben.

C. Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan dient der geordneten und bedarfsgerechten Umstrukturierung und Nutzungsin-tensivierung einer bereits bebauten Fläche innerhalb der Ortslage von Pforzheim. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt,
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen,
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die Abwägung eingestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird auf freiwilliger Basis durchgeführt, um mögliche Konflikte der Planung frühzeitig erkennen und noch vor der formellen Offenlage des Bebauungsplans lösen zu können.

Dem Vorhaben liegt eine konkrete Planung zugrunde, die zeitnah umgesetzt werden soll. Um die konkrete Planung in der gewünschten Detailtiefe zu sichern und die zeitnahe Umsetzung der Planung zu gewährleisten wird der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß §12 BauGB aufgestellt.

D. Übergeordnete Planungen

1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim aus dem Jahr 2005 stellt für das Plangebiet entsprechend der aktuellen Nutzung eine Fläche für Gemeinbedarf mit den Nutzungen Sakralbau / Gemeindezentrum und Kindergarten dar. Die vorgesehene Nutzung des Plangebiets durch eine Kita und eine Einrichtung der Tagespflege kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Lediglich die ergänzende Wohnnutzung sowie die vorgesehen Festsetzung als allgemeines Wohngebiet entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans nicht zweifelsfrei. Da es sich bei der Planung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt, kann der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung ohne eigenständiges Änderungsverfahren angepasst werden.

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim befindet sich aktuell in der Überarbeitung. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Jahr 2022 durchgeführt und befindet sich aktuell in der Abwägung.

2. Aspekte der Raumordnung und sonstiger Fachplanungen

Die Stadt Pforzheim ist Oberzentrum der Region Nordschwarzwald. In der Planzeichnung des Regionalplans Nordschwarzwald ist das Plangebiet als Siedlungsfläche im Bestand dargestellt.

Relevante Fachplanungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

E. Gebietsbeschreibung

1. Umgebung und Vorprägung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich westlich der Kernstadt von Pforzheim im Stadtteil Arlinger. Der Stadtteil dient überwiegend bzw. nahezu vollständig der Wohnnutzung. Städtebaulich zeigt sich die umgebende Bebauung als geordnete und durchgrünte Wohnnutzung mit maximal 2 Vollgeschossen. Neben Siedlungshäusern der 1920er Jahre finden sich auch Geschosswohnungsbauten der 1960er Jahre und jünger. Durch Verwendung von Typenbauten für jeweils größere zusammenhängende Bauflächen, die entlang einer gemeinsamen Bauflucht mit regelmäßigen Abständen zueinander entlang der Erschließungsstraßen errichtet wurden, wirkt das städtebauliche Bild im Umfeld des Plangebiets sehr geordnet. Monotonie wird durch den Wechsel des jeweils verwendeten Gebäudetyps in der jeweiligen Straße vermieden. Zur Straße hin bilden nahezu alle Gebäude im Umfeld einen grünen Vorgarten aus. Die kleineren, als Doppelhäuser mit geringer Grundfläche errichteten Siedlungshäuser der 1920er Jahre wurden zwischenzeitlich durch Anbauten erheblich ergänzt und vergrößert.

Nördlich des Plangebiets auf der gegenüberliegenden Seite der Brendstraße befindet sich das Erich-Bähler-Haus der Caritas, das neben 60 Pflegeplätzen und 10 seniorengerechten Wohnungen auch den Beratungs- und Pflegestützpunkt der Caritas und eine Cafeteria enthält.

2. Vorhandene Nutzungen und Bebauung

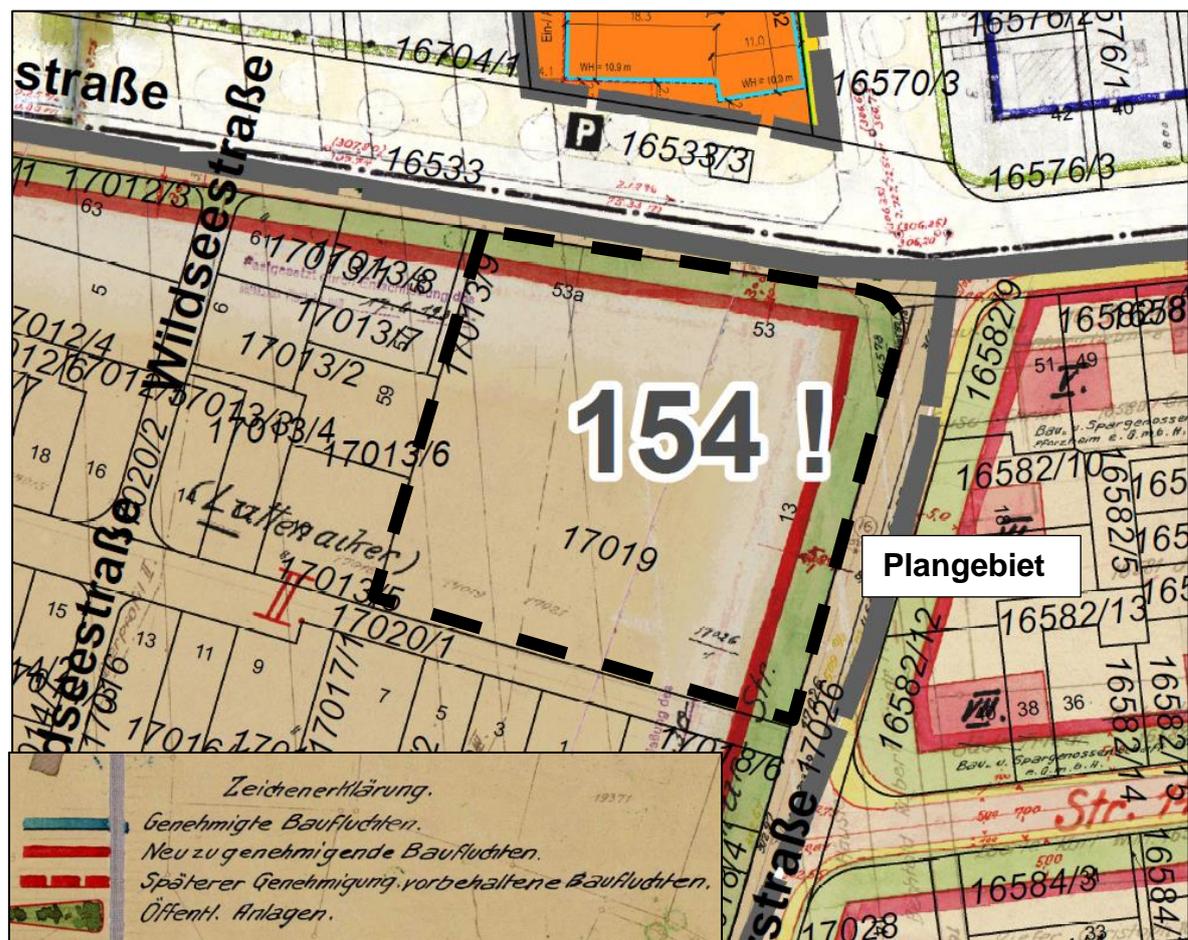
Das Plangebiet selbst ist mit mehreren Gebäuden bebaut, die baulich untereinander verbunden sind. Älteste Teil der Bebauung ist die 1931 im Nordosten des Grundstücks an der Ecke Brendstraße / Merkurstraße errichtete Theresien-Kapelle mit Schwesternwohnung und Kinderschule. Mit der Fertigstellung des Gemeindezentrums St. Bernhard nur ca. 200 m weiter westlich, ebenfalls an der Brendstraße, wurde die Theresien-Kapelle überflüssig und wird seither als Gemeindesaal genutzt. Das Gebäude zeigt sich als 1 ½ geschossiger Bau mit zur Merkurstraße giebelständigem Satteldach und zur Brendstraße gerichtetem Nebengiebel. Durch das nach Süden abfallende Gelände bildet der Vor-

platz zwischen Straße und Gebäude eine nach Süden gegenüber der Merkurstraße ansteigende Terrasse aus. Die Terrasse ist durch eine Mauer eingefasst und über eine Treppe zur Merkurstraße sowie über lediglich zwei Stufen zur Brendstraße zugänglich.

Westlich direkt anschließend an das Gebäude des Theresien-Saals befindet sich der Kindergarten, der sich als eingeschossiges Gebäude mit Flachdach zeigt. Die Außenspielfläche des Kindergartens nimmt den südlichen Teil des Plangebiets ein. Den Übergang zwischen dem Kindergartengebäude und der Freifläche bildet ein nach Süden offener Arkadengang, der den Kindergarten auch mit dem dritten Gebäude, einem an der Merkurstraße errichteten, zweigeschossigen Wohngebäude mit traufständig zur Straße ausgerichteten flach geneigten Satteldach verbindet. Während sich der rückwärtige Grundstücksbereich als weitgehend unversiegelter und gärtnerisch gestalteter Spielplatz des Kindergartens zeigt, ist die Vorgartenzone zwischen den Gebäuden und den zugehörigen Erschließungsstraßen zum überwiegenden Teil versiegelt. Lediglich im Bereich des Kindergartens findet sich ein begrünter, von einer Formhecke eingefasster Vorgarten.

3. Bestehende Planungen

Für das Plangebiet besteht aktuell kein Bebauungsplan. Der „Lageplan zur Bau- und Straßenfluchtenfestsetzung im Gewann „Arlinger Wiesen““ aus dem Jahr 1930 zeigt für das Plangebiet eine genehmigte Bauflucht im Abstand von 3 m zur Brendstraße und von 5 m zur Merkurstraße. Weitere Vorgaben zur zulässigen Bebauung macht der Plan nicht. Aufgrund der zwischenzeitlich weggefallenen Rechtsgrundlage hat der Plan lediglich noch informativsten Wert und ist nicht als Bebauungsplan im Sinne des BauGB zu bewerten.



„Lageplan zur Bau- und Straßenfluchtenfestsetzung im Gewann „Arlinger Wiesen““ aus dem Jahr 1930 (Ausschnitt)

Das Plangebiet ist damit dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

4. Rechtliche Bindungen

Die Wohngebäude östlich des Plangebiets (Arlingerstraße 68 – 70 a Brendstraße 27 – 51 Hochfiststraße 3 – 9, Kniebisstraße 1 – 35 und Merkurstraße 2 – 18) stehen als „Siedlung im Arlinger“ unter Denkmalschutz. Damit ist bei wesentlichen baulichen Veränderungen im Plangebiet der sogenannte Umfeldschutz des nahegelegenen Baudenkmals zu beachten. Gemäß § 15 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG) dürfen bauliche Anlagen in der Umgebung eines eingetragenen Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung ist, nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden. Andere Vorhaben bedürfen dieser Genehmigung, wenn sich die bisherige Grundstücksnutzung ändern würde. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn das Vorhaben das Erscheinungsbild des Denkmals nur unerheblich oder nur vorübergehend beeinträchtigen würde oder wenn überwiegende Gründe des Gemeinwohls unausweichlich Berücksichtigung verlangen.

5. Prüfung der Kampfmittelfreiheit

Eine Prüfung der Kampfmittelfreiheit ist bisher lediglich für das nördlich gelegene Gelände des Erich-Bähler-Hauses erfolgt.

- Nach erfolgter Prüfung bzw. nach Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes zu ergänzen.

6. Altlasten

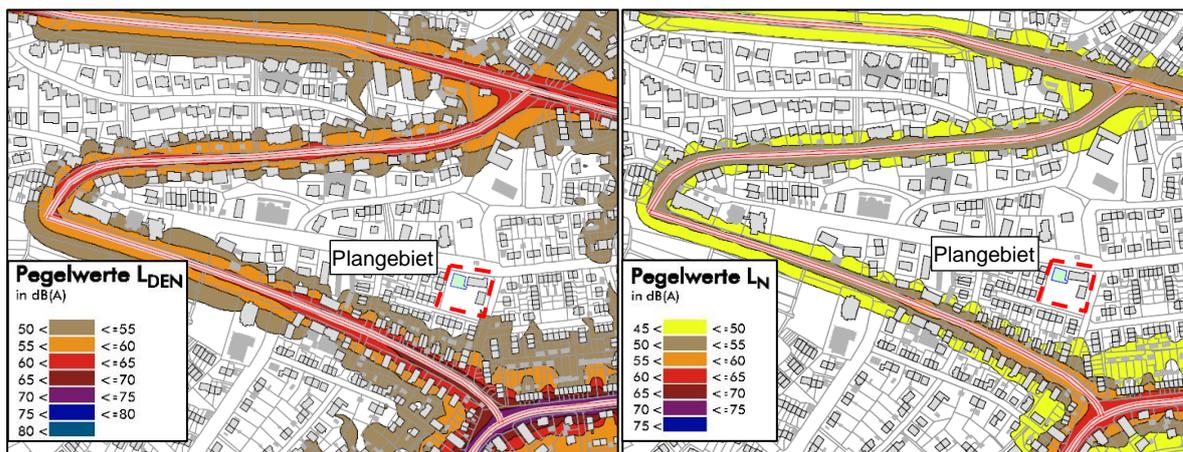
Aktuell liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor.

- Nach Vorliegen eines Bodengutachtens zu ergänzen.

7. Lärm

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine gewerblichen Nutzungen, von denen ein wesentlicher auf das Plangebiet einwirkender Gewerbeschall zu erwarten ist.

Bei den stärker befahrenen Straßen im Umfeld des Plangebiets handelt es sich um die ca. 150 m nördlich des Plangebiets verlaufende Rudolf-Pöhler-Allee und die ca. 55 m südlich des Plangebiets verlaufende Feldbergstraße. Beide Straßen wurden im Rahmen der strategischen Lärmkartierung im Jahr 2017 betrachtet. Gemäß der Lärmkartierung der 3. Runde aus dem Jahr 2017 liegt das Plangebiet sowohl bei Betrachtung des Straßenverkehrslärms über 24 Stunden (L_{DEN} (Tag 24h)) als auch bei der Betrachtung des Nachtzeitraums (L_N (Nacht 8 h)) deutlich unterhalb der geringsten noch dargestellten Schallbelastung.



links: Lärmpegel über 24 Stunden (L_{DEN} (Tag 24h)); rechts: Lärmpegel in der Nacht (L_N (Nacht 8 h)) der Lärmkartierung des Ballungsraums Pforzheim Jahr 2017, Quelle: www.pforzheim.de/stadt/umwelt-natur/laerm/laerm-und-konfliktkarten.html

Der verzeichnete Messbereich reicht für den L_{DEN} (Tag 24h) bis 50 dB(A) und für (L_N (Nacht 8 h)) bis 45 dB(A). Auch wenn diese Werte aufgrund der unterschiedlichen Berechnungsverfahren nicht direkt vergleichbar sind, kann damit angenommen werden, dass im Plangebiet die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht durch den Verkehrslärm der umgebenden Straßen nicht

erreicht oder überschritten wird. Im Rahmen der Planung sind damit keine Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm erforderlich.

Die im Plangebiet selbst vorgesehenen Nutzungen durch eine Kita, eine Tagespflege mit 10 - 12 Plätzen sowie durch Wohnungen zum Barrierefreien Wohnen oder Seniorenwohnen sind grundsätzlich mit der umgebenen Wohnnutzung verträglich. Die aus der Kita zu erwartenden Geräusche spielender Kinder sind gemäß § 22 BImSchG im Regelfall nicht als schädlicher Lärm zu bewerten.

8. Artenschutz

Zur Prüfung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte wurde bereits frühzeitig im Bebauungsplanverfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung zur Planung erstellt („Artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des Vorhabens „Brendstraße Ecke Merkurstraße“ in Pforzheim“; erstellt durch: Büro für Faunistik und Landschaftsökologie, Lindenfels-Kolmbach vom 30.04.2024).

Im Rahmen des Gutachtens wurden alle abzureißenden Gebäude auf das Vorkommen geschützter Fledermäuse sowie auf gebäudebrütende Vogelarten untersucht. Gemäß der Bestandsaufnahme des Gutachters ist im Bereich der Gebäude mit jeweils maximal vier Brutpaaren des Haussperling und des Mauerseglers sowie einem Brutplatz des Hausrotschwanz zu rechnen, die mit dem Abbruch der Gebäude verloren gehen. Darüber hinaus weisen Kotpellets auf Quartiere der Zwergfledermaus an der Glocke des Theresien-Saals sowie am Wohngebäude entlang der Merkurstraße hin. Anders als der Hausrotschwanz, der jedes Jahr ein neues Nest baut, nutzen Hausspatz und Mauersegler die Brutstätten wiederkehrend, so dass im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen ein Ausgleich für die entfallenden Brutplätze für Mauersegler und Hausspatz zu erbringen ist.

Gleiches gilt für den Entfall der Quartiere der Zwergfledermaus.

Im Bereich der Gehölze wurde ein Nest der Amsel gefunden. Weitere Brutvogelarten, die insbesondere in der Ligusterhecke oder den geschnittenen und dichten Ziergehölzen brüten können, sind Rotkehlchen, Zaunkönig und Mönchsgrasmücke.

Bei diesen allgemein häufigen und weit verbreiteten Arten ist davon auszugehen, dass ihnen noch genügend freier Brutraum im räumlichen Umfeld zur Verfügung steht, so dass kein Ersatz geleistet werden muss. Weiterhin können aufgrund des kleinen Areals nur Einzelbrutpaare der jeweiligen Arten betroffen sein und auch zukünftig ist nach erfolgter Bebauung eine Ansiedlung dieser Arten im Grünbereich möglich.

Für die Freibrüter werden daher lediglich Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Durch das Einhalten der Zeiträume § 39 Absatz 5 Nr. 2 BNatSchG vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar für die Durchführung von Schnitt- und Rodungsmaßnahmen von Gehölzen ist sichergestellt, dass keine Nester mit Gelegen oder noch flugunfähigen Jungvögeln vernichtet werden.

Hinweise auf im Plangebiet zu erwartende Reptilien (Zaun- oder Mauereidechsen) konnten im Plangebiet nicht gefunden werden.

Aufgrund der intensiven Nutzung der Freiflächen als Freibereich der Kita bzw. Aufgrund des Fehlens notwendiger Futterpflanzen für geschützte Falter und Schmetterlinge war im Plangebiet nicht mit weiteren wertgebenden Arten zu rechnen.

Nach Einschätzung des Gutachters kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sicher vermieden werden, wenn die folgenden artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden:

- Zum Ersatz der entfallenden Fledermausquartiere sind im Rahmen des Neubaus an mindestens zwei Fassaden Spaltenquartiere durch entsprechende Ausgestaltung der Attika bereits zu stellen.
- Anbringen von 10 Mauerseglerkästen an geeigneter Stelle des Neubaus als Ersatz für verloren gehende Lebensstätten der Arten Mauersegler und Haussperling.
- Als Interimslösung für den Haussperling sind 4 Mauerseglerkästen in einem ruhigeren Bereich des Baugrundstücks an Holzpfählen in etwa 4 m aufzuständern oder an einer Verscha-

lung (ebenfalls aufgeständert) anzubringen. Damit kann für den Haussperling eine durchgehende Verfügbarkeit der durch Abbruch der Gebäude entfallenden Brutmöglichkeiten gewährleistet werden.

- Ein bestehender Vogelnistkasten am Gebäude des Theresien-Saals ist im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar an einen geeigneten, dauerhaft zu erhaltenden Baum innerhalb des Plangebiets umzuhängen.
- Erforderliche Schnitt- und Rodungsmaßnahmen an Gehölzen sowie der Abbruch der Gebäude dürfen nur in dem Zeitfenster vom 1. Oktober bis 28./29. Februar und somit außerhalb der Brutphase durchgeführt werden.
- Die Außenbeleuchtung ist so auszugestalten, dass die Leuchtkörper nur nach unten abstrahlen, so dass es zu keinen Lichtemissionen in Nachbargrundstücke und insbesondere nicht in die Quartierbereiche und Flugbahnen der Fledermäuse oder der Ersatzkästen für die Brutvögel, kommen kann. Auch die benachbarten Gebäude sind nicht anzustrahlen, da auch hier mit Vorkommen geschützter Arten gerechnet werden muss. Als Leuchtkörper sind solche zu verwenden, die wenige Insekten anlocken. Diese sind LED-Leuchten mit geringem Blaulichtanteil (< 3.000 Kelvin) und somit gelb-orange oder warmweiße LED sowie gelbe Natriumlampen.
- Bei der Herstellung von Glasfassaden sind diese gegen Vogelanflug kenntlich zu machen, um den Scheibenschlag zu reduzieren. Dies kann u.a. durch Aufkleben von vertikalen oder horizontalen Streifenmarkierungen erfolgen oder farblich beschichtete/getönten Scheiben. Eine Markierung mit senkrechten 1,5 cm breiten milchigen Streifen bei 10 cm Abstand ist hoch wirksam, ebenso wie eine Folie mit horizontalen 2 mm breiten schwarzen Streifen in 28 mm Abstand. Auch Gitter, Blenden und Jalousien verringern das Anflugrisiko wirksam. Weiterhin sind nicht-spiegelnde, farbige oder halbtransparente Scheiben wirksam.
- Im Rahmen der Bautätigkeit bzw. bei der Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitungen erforderlich, um die artökologischen Habitatansprüche sicher zu erfüllen.
- Die Funktionalität der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen auf deren Wirksamkeit ist in den Folgejahren durch ein Monitorings zu Überprüfen. Im Rahmen des Monitorings sind ggf. weitere Maßnahmen zu definieren (Risikomanagement), die bei einer erkennbaren Beeinträchtigung die Funktion der Lebensstätten wiederherstellen kann.

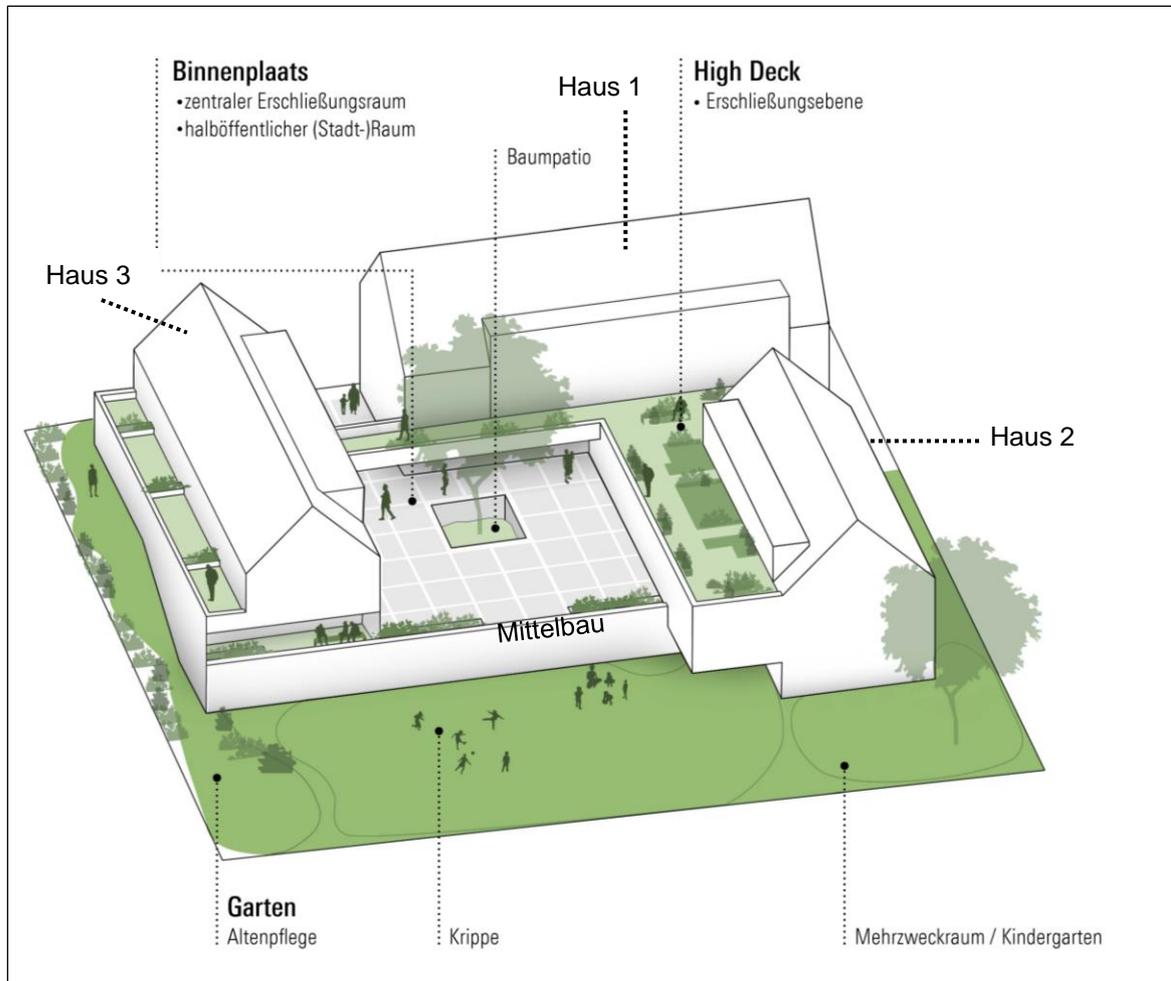
F. Planungskonzept

1. Nutzungskonzept

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche der katholischen Kirche, die aktuell mit dem Theresien-Saal, einem zum Gemeindesaal umgenutzten Kirchenraum, einem zweigeschossigen Wohngebäude und einem eingeschossigen Kindergarten bebaut ist. Diese aus verschiedenen Jahrzehnten stammende und durch spätere Anbauten miteinander verbundene Gebäudeensemble entspricht zwischenzeitlich nicht mehr den Bedürfnissen der Gemeinde und ist gleichzeitig in der Bausubstanz veraltet und nicht erhaltenswert. Die vorhandene Bebauung soll daher durch eine Neubebauung vollständig ersetzt werden. Der aktuell vorhandene Nutzungsmix aus Kindergarten und Wohnen bzw. Seniorenwohnen wird dabei weitergeführt. Die in dieser Form nicht mehr als Gemeindesaal oder Kirchenraum benötigte Theresien-Kapelle wird durch einen Multifunktionsraum innerhalb der Kita ersetzt, der außerhalb der Betriebszeiten der Kita als Gemeindesaal genutzt werden kann.

Die Neubebauung erfolgt durch drei langgestreckte, zweigeschossige Gebäude mit Satteldach, die traufständig und parallel zur nördlichen, östlichen und westlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Die drei Gebäude gruppieren sich damit in Form eines nach Süden geöffneten U um einen zentralen Binnenplatz, der als halböffentlicher Platzraum und zentraler Zugang zu allen Gebäuden fungiert. Der Binnenplatz bildet gleichzeitig die Decke eines zentralen Mittelbaus, der zur Brendstraße hin als Tiefgarage im Boden verschwindet und lediglich im Süden als ebenerdiges Gartengeschoss des vorgesehenen Kindergartens zutage tritt.

Das an der westlichen Plangebietsgrenze orientierte Gebäude (Haus 3) enthält im Erdgeschoss eine Einrichtung zur Tagespflege und nimmt damit die Nutzung des Erich-Bähler-Hauses auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Brendstraße auf. Die Erdgeschosse der beiden anderen Langhäuser entlang der Brendstraße im Norden und entlang der Merkurstraße im Osten (Haus 1 und 2) sowie der eingeschossige Mittelbau enthalten die Räume einer 4-gruppige Kita. Die von Norden nach Süden abfallende Geländeneigung des Plangebiets wird genutzt, um für den nach Norden hin nicht sichtbaren Mittelbau sowie im Untergeschoss der Häuser 2 und 3 ein nach Süden ausgerichtetes Gartengeschoss auszubilden, das Spielflächen, Mehrzweckraum den Essbereich der Kita aufnimmt und sich mit einem ebenerdigen Zugang zum südlich anschließenden Garten öffnet.



Planung des Vorhabenträger, Stand Mai 2023

Das parallel zur Brendstraße ausgerichtete Haus 1 enthält dabei im Erdgeschoss die Personal- und Funktionsräume der Kita sowie das Treppen- und Aufzughaus zur Erschließung der oberen Etagen.

In den Obergeschossen der drei Langhäuser werden insgesamt 11 Wohnungen, davon 9 barrierefreie und 2 Maisonettwohnungen, errichtet. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über ein zentrales Treppenhaus in Haus 1 sowie über eine als „High-Deck“ bezeichnete Verteilerebene, die neben der reinen Laubengängerschließung auch der Wohnnutzung gemeinschaftlich sowie den einzelnen Wohnungen zugeordnete Terrassen und Aufenthaltsflächen enthalten soll.

Die notwendigen Stellplätze des Vorhabens werden in einer gemeinsamen Tiefgarage im Untergeschoss nachgewiesen, die sich im Wesentlichen unter Haus 1 und 3 bis zu dem eingeschossigen Mittelbau erstreckt.

2. Erschließung

Das Plangebiet ist durch die nördlich angrenzende Brendstraße und die östlich angrenzende Merkurstraße bereits vollständig erschlossen. Bauliche Maßnahmen an den umgebenden Verkehrsflächen sind im Rahmen der Planverwirklichung nicht erforderlich.

Die Zufahrt zur gemeinsamen Tiefgarage erfolgt im Osten des Plangebiets von der Merkurstraße aus. Der fußläufige Zugang zu allen Nutzungen (Kita, Tagespflege und Wohnen) erfolgt über den gemeinsamen Binnenplatz, der ebenerdig von der Brendstraße zugänglich ist.

3. Grün-/Freiraumkonzept

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits baulich genutzte Fläche innerhalb des Siedlungsverbandes, die durch den vollständigen Ersatz der vorhandenen Bausubstanz neu geordnet werden soll.

Aufgrund der vorhandenen Geländeform eines von Nord nach Süd deutlich abfallenden Grundstücks bleibt die grundlegende Struktur des Plangebiets mit der nach Norden zur Brendstraße sowie zur Merkurstraße orientierten Bebauung und dem im Süden angeordneten Freibereich der Kita und der Tagespflege unverändert erhalten. Als zentrales Element für den Aufenthalt kommt der öffentlich zugängliche Binnenplatz auf dem Dach des Mittelbaus zwischen den Langhäusern dazu. Der Binnenplatz dient als Zugang zu allen Nutzungen im Plangebiet, als Kurzzeit-Fahrradparkplatz für Eltern, die ihre Kinder zur Kita bringen und soll darüber hinaus zum Aufenthalt und zur Interaktion zwischen den verschiedenen Nutzergruppen des Plangebiets einladen. Ein Baumpatio mit einem großkronigen Laubbaum durchbricht den Platz nach unten und sorgt für Schatten. Die über dem Binnenplatz auf der Ebene des 1. OG angesiedelte Fläche des High-Decks ist nicht öffentlich zugänglich, sondern ist den Bewohnern der Wohnungen im Plangebiet vorbehalten. Die Fläche des High-Deck ist dabei noch einmal unterteilt in die Laubengangerschließung und andere gemeinschaftlich nutzbare Flächen sowie in einzelne, den jeweiligen Wohnungen exklusiv zugeordnete Terrassen und ggf. Dachgärten.

Die Gartenfläche im Süden des Plangebiets ist vollständig der Kita sowie der Tagespflege als Außenspiel- bzw. als Außenwohnbereich zugeordnet. Um eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets sicher zu stellen wird im Rahmen des Bebauungsplans standartmäßig festgesetzt, dass die nicht überbauten oder als Terrassen, Stellplätze, Zufahrten und Wege Grundstücksflächen als Vegetationsflächen anzulegen und zu pflegen sind. Die Anlage sogenannter „Schottergärten“ also scheinbar pflegeleichter Flächen mit Schotter, Kies oder sonstigen Materialschüttungen, auf denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind ausdrücklich unzulässig. Detailliertere Festsetzungen zur Gestaltung der Frei- und Gartenflächen erscheinen im Rahmen des Bebauungsplans nicht erforderlich. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat die Stadt Pforzheim durch die Bindungswirkung des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie durch den begleitenden Durchführungsvertrag die Möglichkeit auf deutlich präzisere und kleinteiligere Weise auf die Begrünung und Gestaltung der Außenflächen Einfluss zu nehmen.

4. Geprüfte Alternativen

Bei dem Projekt handelt es sich um die Erneuerung, Ergänzung und bedarfsgerechte Intensivierung von bereits im Plangebiet vorhandenen Nutzungen Kita und Wohnen, die im Rahmen der Neugestaltung der Fläche um eine Tagespflege ergänzt werden. Da es sich insbesondere bei der auf 4 Gruppen erweiterten Kita um eine Nutzung handelt, die dem umgebenden Wohngebiet dient und die aufgrund des derzeit ungedeckten Bedarfs an Kita-Plätzen in Pforzheim dringend benötigt wird, kamen keine grundsätzlichen Planungsalternativen in Betracht.

Wesentliches Ziel des Vorhabens ist der Ersatz einer alten, in der jetzigen Form nicht mehr wirtschaftlich sanierbaren und damit nicht zukunftsfähigen Gebäudesubstanz durch eine zweckmäßige Neubebauung. Die bereits vorhandene Nutzung durch eine Kita sowie durch Wohnungen soll dabei intensiviert und durch eine Tagespflege ergänzt werden. Aufgrund des Planungsziels zum Ersatz einer überalterten und nicht mehr sanierungsfähigen Bausubstanz kamen Standortalternativen nicht in Betracht.

Im Rahmen der Vorplanung wurden verschiedene Anordnungen und architektonischen Ausgestaltungen der vorgesehenen Nutzungen geprüft, ohne dass dadurch wesentlich andere Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten wären.

G. Auswirkungen + Folgen der Planung

5. Kosten

Die Planung wird durch einen privaten Vorhabenträger verwirklicht. Der Stadt entstehen durch die Planung keine Kosten.

6. Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche in m ²	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet	2.677	100
Summe	2.677	100

7. Verkehr

Durch die Umsetzung der Planung werden die im Plangebiet bereits vorhandenen Nutzungen durch die Kita sowie durch Wohnungen intensiviert und durch die Nutzung einer Tagespflege ergänzt. Im Vergleich zum Bestand ist insbesondere durch die vergrößerte Kita ein zusätzlicher Verkehr zu erwarten.

Die Wohnnutzung ist in Bezug auf den Ziel- und Quellverkehr des Plangebiets als unproblematisch zu bewerten.

Durch die Kita ist hauptsächlich zu den Stoßzeiten ein relevanter Verkehr durch die Eltern zu erwarten, die zumindest zum Teil ihre Kinder mit dem Pkw zur Kita bringen oder wieder abholen. Potenziell problematisch ist dabei nicht der zusätzliche fließende Verkehr, den das umgebende Verkehrsnetz problemlos aufnehmen kann, sondern der Stellplatzbedarf zu den Stoßzeiten, wenn Kinder morgens oder am frühen Nachmittag in die Kita gebracht und mittags bzw. nachmittags wieder abgeholt werden.

Die Gäste der Tagespflege reisen in der Regel nicht eigenständig an, sondern werden mit Kleinbussen abgeholt, die zu den Stoßzeiten am Morgen und Abend ebenfalls einen Stellplatzbedarf direkt vor der Tagespflege auslösen.

Um abschätzen zu können, ob die zu erwartenden Bedarfsspitzen des ruhenden Verkehrs unverändert über den umliegenden Straßenraum abgewickelt werden können, wurde durch den Vorhabenträger eine entsprechende Betrachtung durchgeführt. Direkt nördlich des Plangebiets stehen entlang der Brendstraße mindestens 4 Parkplätze im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung, die in der Regel nicht durch Anwohner belegt sind. Zwei weitere Parkplätze sind westlich angrenzend in der Merkurstraße nutzbar. Der an- und abfahrende Verkehr der Tagespflege benötigt voraussichtlich maximal zwei Parkplätze in der Brendstraße gleichzeitig. Die weiteren Parkplätze stehen damit in der Regel für die Eltern der Kita zur Verfügung. Sollten alle Parkplätze im Anschluss an das Plangebiet belegt sein, so finden sich weitere Parkplätze ca. 40 m weiter nördlich als Senkrechtparkplätze an der Hochkopfstraße. Erst wenn diese Parkplätze ebenfalls vollständig belegt sind, sind Eltern der Kita gezwungen, auf weiter entfernte Parkplätze auszuweichen. Ein jeweils größeres Angebot an Parkplätzen findet sich ca. 250 m westlich des Plangebiets an der Kirche St. Bernhard sowie ca. 270 m nördlich an der Matthäuskirche. Diese Distanz wird noch als zumutbar und das Angebot an öffentlichen Parkplätzen zum Kurzparken im Umfeld der geplanten Kita damit als ausreichend bewertet.

Um das Bringen und Abholen der Kinder mit dem Fahrrad zu fördern, werden auf dem Binnenplatz direkt am Eingang zur Kita 6 Fahrradbügel mit insgesamt 12 Fahrradstellplätze vorgehalten.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden im Plangebiet in einer Tiefgarage unterhalb des Binnenplatz mit Zufahrt von der Merkurstraße nachgewiesen. Von den insgesamt 15 Stellplätzen in der Tiefgarage werden 3 Stellplätze dem Kindergarten, 1 Stellplatz der Tagespflege und 11 Stellplätze den Wohnungen zugeordnet. Für die Wohnnutzung wird ergänzend im Bereich des zentralen Treppenhauses ein ebenerdig zugänglicher Fahrradraum vorgesehen, in dem Fahrräder trocken, diebstahlsicher und leicht zugänglich abgestellt werden können.

8. Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine aktuell bereits bauliche genutzte Fläche. Der nördliche Teil des Baugrundstücks ist nahezu vollständig versiegelt. Der im Süden angeordnete und tiefer gelegene unversiegelte Freibereich ist der Kita als Außenspielfläche zugeordnet und dementsprechend mit Spielgeräten ausgestattet. Die natürlichen Bodenfunktionen sowie der natürliche Wasserkreislauf sind innerhalb der versiegelten Flächen bereits vollständig unterbunden. Das anfallende Niederschlagswasser wird in die Kanalisation abgeleitet und die vorhandenen Gehölze innerhalb der Gartenfläche bieten aufgrund der Nutzung durch die Kita ausschließlich den störungstoleranten Arten der Siedlung einen Lebensraum.

Durch die Planung soll der vorhandene, zwischenzeitlich veraltete Gebäudebestand vollständig ersetzt und dabei die bereits vorhandene Kita vergrößert, die Wohnnutzung neu strukturiert und intensiviert und als zusätzliche Nutzung eine Tagespflege im Plangebiet angesiedelt werden.

Durch die Umsetzung der Planung wird sich die zulässige Flächennutzung wie folgt ändern:

Nutzung	Bestand	Planung	Differenz
versiegelte Fläche			
versiegelte Fläche im Bestand / zulässige Versiegelung (bei GRZ 0,55 mit zulässiger Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8)	1.200 qm	2.144 qm	+ 944 qm
unversiegelte Fläche			
unversiegelten Fläche im Bestand / nicht versiegelbare Fläche bei GRZ 0,55 mit zulässiger Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8	1.479 qm	535 qm	- 944 qm
SUMME	2.679 qm	2.679 qm	

Bei einem vollständigen Ausschöpfen der GRZ sowie der regelmäßig zulässigen Überschreitung der GRZ durch Garagen, Stellplatz und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich gegenüber dem Bestand eine zusätzliche Versiegelung vom maximal 944 qm. Innerhalb der versiegelten Flächen gehen die natürlichen Bodenfunktionen vollständig verloren. Die Fläche steht künftig auch nicht mehr als Vegetationsfläche und Lebensraum für Pflanzen und Tiere zur Verfügung.

Durch den Ersatz der bestehenden Bebauung ergibt sich eine nicht unwesentliche Veränderung des Siedlungsbildes. Mit der Verwirklichung der Planung wird das unstrukturierte Ensemble aus mehreren, in Entstehungszeit und Bauform nicht zueinander passenden Baukörpern durch eine geordnete Neubebauung ersetzt. Die vorgesehenen Bauformen aus drei maximal zweigeschossigen Langhäusern mit Satteldach ist aus den umgebenen Baustrukturen im Stadtteil Arlinger abgeleitet. Die Planung fügt sich dementsprechend in den vorhandenen Bestand ein. Das Siedlungsbild wird daher durch die Planung nicht negativ verändert, sondern durch die geordnete Neubebauung und den halböffentlichen Innenhof aufgewertet.

Wesentliche Eingriffe in den Wasserhaushalt oder das Siedlungsklima sind aufgrund der geringen Größe des Plangebiets nicht zu erwarten.

Als wesentlicher Eingriff in Natur und Landschaft bleibt daher allein die zu erwartende Mehrversiegelung in der Größenordnung von maximal 944 qm.

In der Abwägung der Belange erscheinen der zweckmäßige Ersatz des überalterten Gebäudebestandes und die flächensparende Nachverdichtung und Nutzungsintensivierung einer bereits bebauten Fläche im Siedlungsbestand höher zu bewerten als der begrenzte zusätzliche Eingriff in das Bodenpotenzial.

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung der Nachverdichtung einer bereits bebauten Fläche dient, kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 auf einen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft verzichtet werden.

Dessen ungeachtet werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen um die teilweise bereits bestehenden Eingriffe in Natur und Landschaft soweit möglich zu vermeiden und zu vermindern (vgl. Kapitel 13 und 14).

H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan umfasst neben dem eigentlichen Bebauungsplan ergänzend den Vorhaben- und Erschließungsplans sowie einen Durchführungsvertrag als städtebaulichen Vertrag, in dem sich der Vorhabenträger zur plangemäßen Durchführung des Vorhabens sowie zum Tragen der anfallenden Kosten verpflichtet. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Stadt Pforzheim in ihren Regelungs- und Festsetzungsmöglichkeiten frei und nicht an die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB sowie der Baunutzungsverordnung gebunden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan entspricht in seinem Detaillierungsgrad in der Regel den Baueingabeplänen, so dass nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ohne das Einverständnis der Stadt Pforzheim keine wesentlichen Änderungen an der Planung mehr möglich sind.

Aufgrund der engen Bindungswirkung des Vorhaben- und Erschließungsplans kann die Regelungstiefe des Bebauungsplans auf wesentliche Festsetzungen beschränkt bleiben.

9. Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist ein Nutzungsmix aus Kita und Tagespflege im Erdgeschoss und Gartengeschoss sowie aus Wohnungen im Obergeschoss und Dachgeschoss vorgesehen. Ein Multifunktionsraum der Kita soll außerhalb der Öffnungszeiten auch für andere Nutzungen der Kirchengemeinde oder der Bewohner des Quartiers zur Verfügung stehen und damit den Theresien-Saal ersetzen.

Ausgehend von diesen vorgesehenen Nutzungen wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Zulässigkeitskatalog des § 4 BauNVO wird zu weiten Teilen unverändert übernommen. Neben Wohngebäude sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig, um die Ansiedlung eines kleinen Cafés oder Kiosk zu ermöglichen, die das Plangebiet zusätzlich beleben könnten.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind zulässig, um die vorgesehene Kita, die Tagepflege sowie die wahlfreie Nutzung des Mehrzweckraums als Gemeindesaal, für private Veranstaltungen oder aber auch für Kurse der Erwachsenenbildung oder durch Vereine und Vereinigungen auf Quartiersebene zu ermöglichen.

Nicht störende Handwerksbetriebe sind im Plangebiet abweichend von § 4 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig und damit den sonstigen Gewerbebetrieben gleichgestellt.

Aufgrund des erheblichen Besucherverkehrs und der dadurch zu erwartenden Unruhe und Störungen im Plangebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbe und Tankstellen abweichend von § 4 Abs. 3 BauNVO im Plangebiet ausdrücklich unzulässig. Für Gartenbaubetriebe bietet das Plangebiet schlicht nicht die notwendige Fläche, so dass auch diese Nutzung ausgeschlossen wird.

10. Maß der baulichen Nutzung

Ausgehend von der konkreten Planung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,55 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf bis zu 0,8 überschritten werden.

Die zulässige Gebäudehöhe und Traufhöhe wird entsprechend der konkreten Vorhabenplanung gestaffelt festgesetzt. Zwischen der festgesetzten maximal zulässigen Gebäude- und Traufhöhe und der konkreten Planung des Vorhabenträgers verbleibt jeweils noch ein geringer Planungsspielraum. Die Regelung zur zulässigen Überschreitung der Traufhöhe soll die großzügigen, jeweils nach innen zum Binnenplatz gerichteten Gauben und Dachausschnitte ermöglichen. Als unveränderlicher Bezugspunkt für die festgesetzte Trauf- und Gebäudehöhe dient der Kanaldeckel in der Kreuzung Brendstraße / Hochkopfstraße / Merkurstraße.

Durch die Festsetzungen der GRZ der maximal zulässigen Gebäude- und Traufhöhe sowie der jeweils entsprechend der zulässigen Gebäude und Traufhöhe unterteilten überbaubaren Grundstücksfläche erscheint die zulässige Gebäudekubatur ausreichend umschrieben. Eine Festsetzung zur Geschossflächenzahl (GFZ) ist damit nicht erforderlich.

11. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend der konkreten Vorhabenplanung abgegrenzt. Zu den Wohnbaugrundstücken im Westen hält die überbaubare Grundstücksfläche einen durchgehenden Abstand von 3,5 m, zur nördlich angrenzenden Brendstraße einen Mindestabstand von 1,0 m und zur östlich angrenzenden Merkurstraße einen Abstand von 3,0 m ein. Im Süden hält die überbaubare Grundstücksfläche einen Abstand von mindestens 10,0 m zur Ruhrsteinstraße ein, um den unbebauten Außenwohnbereich der Kita und der Tagespflege zu sichern.

Ausgehend von der vorgesehenen Gebäudestruktur mit drei Langhäusern mit Satteldach sowie einem zentralen, nur im Süden als Gartengeschoss in Erscheinung tretenden Flachdachbau wird die überbaubare Grundstücksfläche in die Teilflächen A – D unterteilt.

12. Flächen für Nebenanlagen, Terrassen, Treppenhäuser sowie bauliche Anlagen unterhalb der Erdoberfläche

Um eine freie Gestaltung der Außenanlagen sowie einen im Süden des Hauptgebäudes vorgesehene Fluchttreppe zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass Terrassen und überdachte Terrassen, Treppenhäuser, Erschließungsflächen und sonstige Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Bauliche Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, da diese baulichen Anlagen städtebaulich praktisch nicht in Erscheinung treten.

13. Bauweise

Ausgehend von der konkreten Planung wird die offene Bauweise festgesetzt.

14. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die getroffenen Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen dem Schutz der innerhalb der Siedlung heimischen Vogelarten und Insekten sowie dem Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufs.

Die Festsetzung zur Ausgestaltung von Glasflächen an den Gebäudefassaden soll den Vogelschlag an den mehrgeschossigen Gebäuden sowie insbesondere am Gartengeschoss der Kita vermeiden.

Mit der Festsetzung zur Rodungszeit sowie zum Abbruch der Gebäude außerhalb der Vogelbrut kann verhindert werden, dass bei der Rodung von Bäumen und Sträuchern oder beim Abbruch der Gebäude Gelege von Gebäude- oder Gebüschbrütern vernichtet oder noch flugunfähige Jungvögel getötet werden.

Die Ausgestaltung der Außenbeleuchtung soll die negativen Auswirkungen auf nachtaktive Insekten soweit möglich vermindern.

Die Festsetzung zur für Kleintiere durchwanderbaren Gestaltung von Einfriedungen soll sicherstellen, dass die unbebaute Fläche auch tatsächlich als Lebensraum zur Verfügung steht.

Durch die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Kfz-Stellplätzen, Zufahrten und Wegen kann der Eingriff in die Grundwasserneubildung minimiert und die Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung können entlastet werden. Die Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser ergeben sich aus den Anforderungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz zum Umgang mit Niederschlagswasser. Ziel ist es, auch in der bebauten Siedlung den natürlichen Wasserhaushalt soweit als möglich zu erhalten und das anfallende Niederschlagswasser soweit möglich zur Versickerung und Verdunstung zu bringen und damit den Direktabfluss zu minimieren oder wenigstens durch Rückhaltung auf dem Baugrundstück und gedrosselte Abgabe die Abflussspitzen zu minimieren.

Die Festsetzungen zur Anlage von Ausweichquartieren für die Zwergfledermaus sowie von Nisthilfen für die Gebäudebrüter Mauersegler und Haussperling ergibt sich aus den Anforderungen des Artenschutzes. Die fachgerechte Ausführung der Maßnahme wird durch die ökologische Bauüberwachung gewährleistet, die sowohl den Abbruch als auch den Neubau der Gebäude begleitet.

15. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit der Ausgestaltung des Bebauungsplans als vorhabenbezogener Bebauungsplan hat die Stadt Pforzheim durch die deutlich detailreiche Regelung des Vorhaben- und Erschließungsplans die Möglichkeit, eine verbindliche Grün- und Freiflächenplanung vom Vorhabenträger einzufordern. Der abgestimmte Grün- und Freiflächenplan wird als Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans oder als Anlage zum städtebaulichen Vertrag rechtliche Bindungswirkung erhalten.

Im Rahmen des Bebauungsplans wird daher auf Festsetzungen zur Grüngestaltung verzichtet.

Eine Festsetzung zur Dachbegrünung wurde im Rahmen der Planung geprüft. Die vorgesehene Gebäudestruktur aus drei Langhäusern mit relativ steilem Satteldach, die sich um das als gepflasterter Binnenplatz ausgestaltete Flachdach des Gartengeschosses der Kita gruppieren, ist für eine Dachbegrünung jedoch nicht geeignet. In der Abwägung der Belange sowie insbesondere unter Berücksichtigung der östlich des Plangebiets befindlichen Baudenkmäler wird ein Einfügen der Planung in die umliegende Baustruktur höher bewertet als die Möglichkeit für eine Dachbegrünung.

I. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann auf örtliche Bauvorschriften weitgehend verzichtet werden, da die Lagepläne und Ansichten des geplanten Gebäudes sowie ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan als Vorhaben- und Erschließungsplan Teil des Planwerks werden. Der Bebauungsplan trifft daher lediglich Festsetzungen zu Werbeanlagen, zur Gestaltung von Einfriedungen sowie zur Gestaltung der nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke.

Durch die Festsetzungen zu Werbeanlagen soll ein Überprägen des Plangebiets durch Werbeanlagen ausgeschlossen werden. Werbeanlagen sind daher ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig, d. h. Fremdwerbung ist im Plangebiet ausdrücklich unzulässig. Selbstleuchtende und fluoreszierende Werbeanlagen bzw. Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht werden aufgrund ihrer möglichen Störwirkung ausgeschlossen. Die festgesetzte Größe von Werbeanlagen von 1,0 m erscheint im allgemeinen Wohngebiet für Hinweisschilder auf die vorgesehenen Nutzungen durch Kita und Tagespflege ausreichend. Freistehende Werbeanlagen oder Werbeanlagen im Obergeschoss sind im allgemeinen Wohngebiet nicht erforderlich, würden das Plangebiet überfrachten und sind daher unzulässig.

Mit der Festsetzung, dass die nicht bebauten oder als Terrassen, Stellplätze oder Zufahrten und Wege genutzten Grundstücksteile als Vegetationsflächen anzulegen sind, soll eine gärtnerische Gestaltung der nicht anderweitig genutzten Grundstücksflächen sicherstellen. Die begrünten Flächen wirken dabei innerhalb der Siedlung der sommerlichen Überwärmung entgegen, bieten Lebensraum

für Insekten und die weiteren Tiere der Siedlung und wirken sich als versickerungsfähige Fläche positiv auf die Grundwasserneubildung und Verdunstung von Niederschlagswasser aus.

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen und zur Einhausung oder Eingrünung von nicht ins Gebäude integrieren Mülltonnenstandorten dient dem Schutz des Stadtbildes. Die maximale Höhe von 1,5 m für Einfriedungen und Geländer kann von einem erwachsenen Menschen noch überblickt werden und wirkt damit für Fußgänger im angrenzenden Straßenraum nicht erdrückend. Gleichzeitig kann ein Zaun dieser Höhe von den Kindern der Kita beim Spielen nicht leicht überklettert werden.

J. Durchführungsvertrag

Ergänzend zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird vor dem Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Im Durchführungsvertrag wird es, wenn und soweit erforderlich, detaillierte Festlegungen zur zeitlichen Realisierung der Vorhaben und der äußeren Gestaltung der Gebäude geben.

Ebenso wird es zur Durchführungsverpflichtung und deren Fristen Regelungen geben. So soll zeitnah nach dem Satzungsbeschluss der Bauantrag für die Bebauung eingereicht werden und nach der Baugenehmigung der Baubeginn erfolgen. Auch zur Fertigstellung des Bauvorhabens wird es Regelungen geben.

Pforzheim, den 13.06.2024