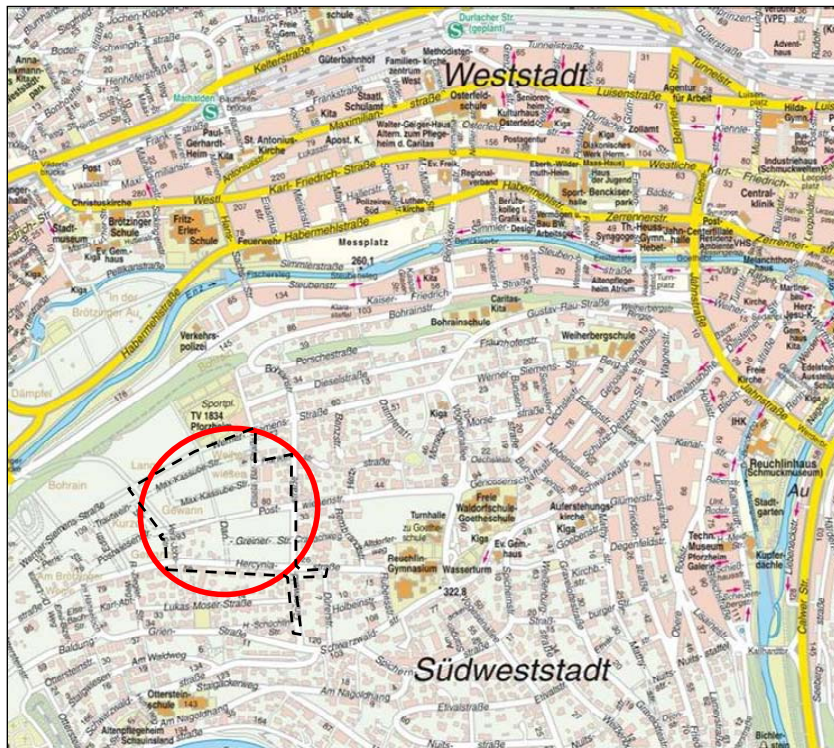


Bebauungsplan „Lange Gewann, 1. Änderung“

- Begründung -



**Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB**

Inhalt:

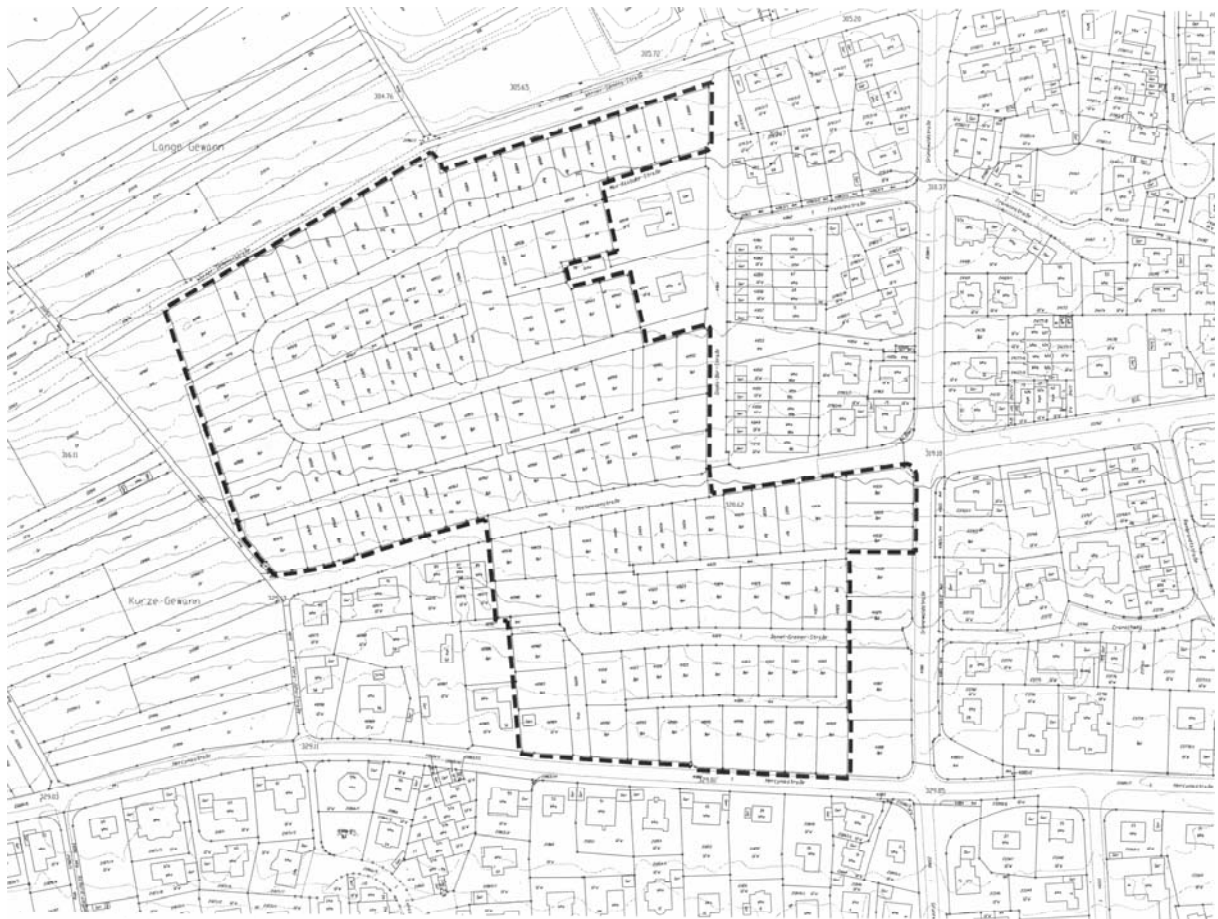
Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	- 3 -
A. Geltungsbereich	- 3 -
B. Anlass + Ziele der Planaufstellung	- 4 -
C. Verfahrensablauf	- 5 -
D. Übergeordnete Planungen	- 5 -
E. Gebietsbeschreibung	- 6 -
1. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets	- 6 -
2. Vorhandene Nutzungen + Bebauung	- 6 -
3. Kampfmittel	- 6 -
4. Bestehende Planungen	- 6 -
5. Rechtliche Bindungen	- 6 -
F. Planungskonzept	- 7 -
1. Nutzungskonzept	- 7 -
2. Erschließung	- 7 -
3. Grün-/Freiraumkonzept	- 7 -
4. Gestaltungskonzept	- 7 -
G. Auswirkungen + Folgen der Planung	- 13 -
H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	- 13 -
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	- 13 -
1.1. Maß der baulichen Nutzung	- 13 -
1.2. Bauweise und Stellung baulicher Anlagen	- 15 -
1.3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	- 15 -
1.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	- 15 -
2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO	- 15 -
2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	- 15 -
Dächer	- 15 -
Dachdeckung und Fassadengestaltung	- 15 -
2.2. Stellplätze	- 15 -
2.3. Unbebaute Flächen von bebauten Grundstücken	- 16 -
2.4. Einfriedungen	- 16 -
Teil II. Umweltbericht	- 16 -
A. Einleitung	- 16 -
1. Erfordernis/Methodik der Umweltprüfung	- 16 -
B. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen	- 17 -
C. Zusammenfassung des Umweltberichtes	- 17 -

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

A. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Stadtbereich von Pforzheim auf dem Rodrücken. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lange Gewann, 1. Änderung“ ist zum großen Teil identisch mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Lange Gewann, Weiherwiesen und Dillsteiner Weiherberg“.

Er wird begrenzt im Norden durch den Grünzug Bohrain und eine Sportanlage mit Tennishalle, im Osten durch die Grünwaldstraße, im Süden durch die Hercyniastraße und im Westen durch das Gebiet „Kurze Gewann“. Die bereits bebauten Teilbereiche im Nordosten zwischen der Grünwaldstraße und der Gisela-Bär-Straße und im Südwesten zwischen der Hercyniastraße und Vera-Joho-Straße und im Osten entlang der Grünwaldstraße werden von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lange Gewann, 1. Änderung“ nicht erfasst. Der Geltungsbereich umfasst ca. 5,85 ha.



Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan „Lange Gewann – 1. Änderung“

ohne Maßstab

B. Anlass + Ziele der Planaufstellung

Der Bebauungsplan „Lange Gewann, Weiherwiesen und Dillsteiner Weiherberg“ wurde am 01.12.2005 rechtskräftig. Er wurde aufgestellt, um die Nachfrage nach hochwertigen Wohnbauflächen im Stadtgebiet von Pforzheim bedienen zu können und diese hochwertigen stadtnahen Wohnbauflächen planungsrechtlich zu sichern.

Er setzt ein allgemeines Wohngebiet mit GRZ 0,4 (im nördlichen Bereich 0,3) für das Gebiet zwischen Grünewaldstraße, Hercyniastraße und Werner-Siemens-Straße fest. Er schließt kleinere Bereiche mit Bestandsbebauung ein, die bereits nach § 34 BauGB genehmigt wurden. Die Umlegung wurde überwiegend 2010 rechtskräftig, ein kleinerer Bereich erst 2013. Die Erschließung ist bislang nicht erfolgt. Sie ist für das Jahr 2016 geplant.

Der Bebauungsplan enthält wenige Regelungen zur städtebaulichen Gestalt des Gebietes. Lediglich die Anzahl der Vollgeschosse (II), die Traufhöhe von 7 m und die Dachform (Flachdach bzw. geneigtes Dach 0-38°) sind festgesetzt. Außerdem gilt als Vorschrift, dass die max. Einzellänge von Dachgauben 2 m beträgt. Die Gesamtlänge der Dachgauben darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.

Inzwischen ist das Baugebiet „Tiergarten“ auf dem Gelände der ehemaligen Buckenbergkaserne entstanden. Insbesondere durch die Erfahrung, dass die dort angewandten strengeren Regelungen über Festsetzungen bzw. ein Gestaltungshandbuch für Käufer und Bauherren dazu führen, dass das Wohngebiet einen besonderen und hochwertigen Charakter bekommt und eine attraktive Adresse in Pforzheim darstellt, sind die Anforderungen an stadtgestalterisch wirkende Festsetzungen gestiegen. Dazu kommt, dass die ersten Bauvorhaben entlang der Grünewaldstraße unterschiedliche Gebäudevolumen, Dachformen und Firstrichtungen aufweisen und sich damit abzeichnet, dass die rechtskräftigen Festsetzungen nicht ausreichen, dem Wohngebiet den gewünschten hochwertigen Charakter zu verleihen.

Um ein gestalterisch qualitätvolles Wohngebiet zu entwickeln, soll der rechtskräftige Bebauungsplan in den Bereichen, die nicht bereits flächig bebaut sind, überarbeitet werden. Dabei soll die bisher große Formenvielfalt vereinfacht und entsprechend der Funktionsbereiche geordnet werden. Die Grundstückszuschnitte sowie die Erschließung sollen nicht geändert werden, ebenso wenig die Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet).

Die nicht von dieser Änderung betroffenen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 680 Ausschnitt „Lange Gewann, Weiherwiesen und Dillsteiner Weiherberg“ Teilgebiet „Rodrücken“ behalten auch im räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Änderungs-Bebauungsplans ihre Gültigkeit. Sie werden in die Änderungsplanung übernommen.

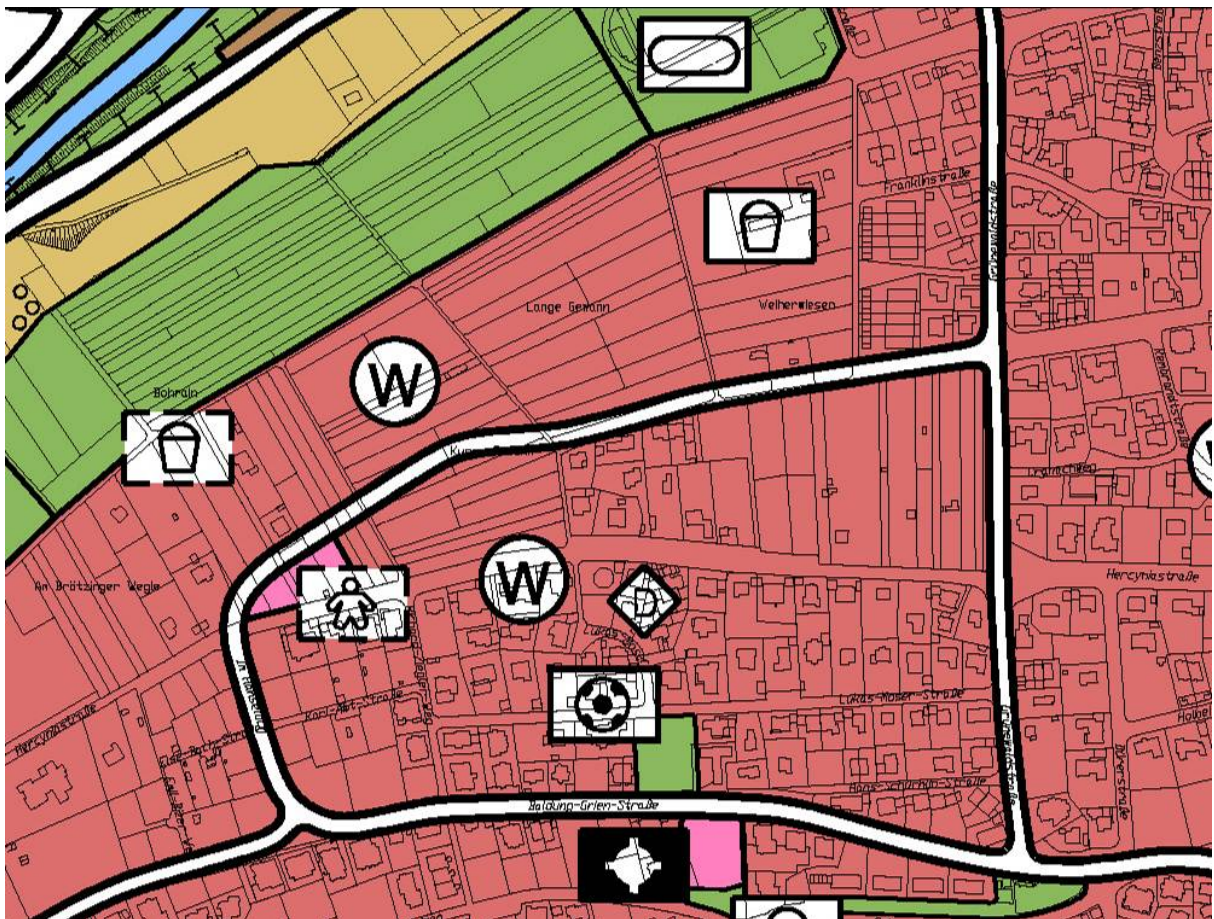
Der Bebauungsplan Nr. 680 Ausschnitt „Lange Gewann, Weiherwiesen und Dillsteiner Weiherberg“ Teilgebiet „Rodrücken“ behält für die nicht von dieser Änderung betroffenen Teile des Bebauungsplans seine Gültigkeit.

C. Verfahrensablauf

von	bis	Verfahrensschritt
18.09.2013		Aufstellungsbeschluss im Planungs- und Umweltausschuss (Beschlussvorlage P 1777)
17.02.2014	28.02.2014	Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
07.05.2014		Entwurfs- und Offenlagebeschluss im Planungs- und Umweltausschuss (Beschlussvorlage P 2027)
26.05.2014	27.06.2014	Offenlage

D. Übergeordnete Planungen

Der aktuelle Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim vom April 2013 stellt für das Gebiet eine bestehende Wohnbaufläche dar.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan „Lange Gewinn, 1. Änderung“ ändert nichts an der Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplans „Lange Gewinn, Weiherrwiesen und Dillsteiner Weiherberg“, der Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

E. Gebietsbeschreibung

1. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets

Das Plangebiet schließt sich zentral an die bereits bebauten südlichen und östlichen Teile des Rodrückens an. Die umliegenden Gebiete sind durch zweigeschossige, kleinteilige Bebauung in Form von überwiegend Einzel- und Doppelhäusern geprägt.

2. Vorhandene Nutzungen + Bebauung

Die im Plangebiet liegenden unbebauten Flächen werden überwiegend als Gärten genutzt.

3. Kampfmittel

Im Oktober 2011 wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg eine multitemporale Luftbildauswertung gemacht, die keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben hat. Daher hält der Kampfmittelbeseitigungsdienst keine weiteren Maßnahmen für erforderlich.

Das Ergebnis dieser Untersuchung kann nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

4. Bestehende Planungen

Im Plangebiet gilt der seit dem 01.12.2005 rechtskräftige Bebauungsplan „Lange Gewinn, Weiherwiesen und Dillsteiner Weiherberg“ Teilgebiet „Rodrücken“. Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Großzügig festgesetzte Baufenster sind entlang der Straßen durch Baugrenzen definiert. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Angabe der GRZ, der GFZ, der maximalen Zahl der Vollgeschosse und die Traufhöhe geregelt. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind Mulden zur Rückhaltung und Versickerung festgesetzt.

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung sind für den Großteil des Planbereichs gleich. Es wird eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,7, maximal 2 Vollgeschosse, eine Traufhöhe von maximal 7 m und Flachdächer oder geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0 – 38° festgesetzt.

In den bereits bebauten Bereichen ist die GRZ an die vorhandene Bebauung angepasst. Im nördlichen Teil des Bebauungsplanes sind aufgrund des Übergangs in die unbebauten Bereiche eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt.

5. Rechtliche Bindungen

Der Bebauungsplan „Lange Gewinn, Weiherwiesen und Dillsteiner Weiherberg“ wurde am 01.12.2005 rechtskräftig. Die darauf folgende Umlegung wurde überwiegend 2010 rechtskräftig, ein kleinerer Bereich erst 2013. Die Erschließung ist bislang nicht erfolgt, sie ist für das Jahr 2016 geplant.

F. Planungskonzept

1. Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept bleibt bestehen. Es sollen Wohnbauflächen entstehen. Lediglich auf die bereits bestehende Nachfrage nach Bauflächen für Mehrfamilienhäuser in der Grünewaldstraße wird reagiert. Es werden entlang der späteren Haupterschließungsachsen (Postwiesenstraße und Grünewaldstraße) Bereiche ausgewiesen, in denen acht Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sind. Die restlichen Bereiche sollen sich in Anlehnung an die kleinteilige umgebende Bebauung auch kleinteilig entwickeln. Hier wird die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei festgesetzt, damit hier Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser entstehen können.

2. Erschließung

Die Änderungen des vorliegenden Bebauungsplanes haben keine Auswirkungen auf das Erschließungskonzept des Gebietes „Lange Gewann“. Aufgrund des in den letzten Jahren gestiegenen Parkdrucks in den öffentlichen Verkehrsflächen von Wohngebieten, werden Festlegungen zur Anzahl der herzustellenden Stellplätze pro Wohnung gemacht.

3. Grün-/Freiraumkonzept

Das bestehende Grün- und Freiraumkonzept bleibt unverändert.

4. Gestaltungskonzept

Es wurde ein Gestaltungsplan vom Büro Gerhardt Stadtplaner Architekten aus Karlsruhe erstellt, der aufzeigt, wie ein qualitätvolles Wohngebiet mit einem hochwertigen Charakter aussehen kann. Aus den städtebaulichen Vorgaben des Gestaltungsplanes sind die Änderungen des Bebauungsplanes abgeleitet.



Gestaltungsplan - Büro Gerhardt Stadtplaner Architekten - 21.01.2014

Dichte:



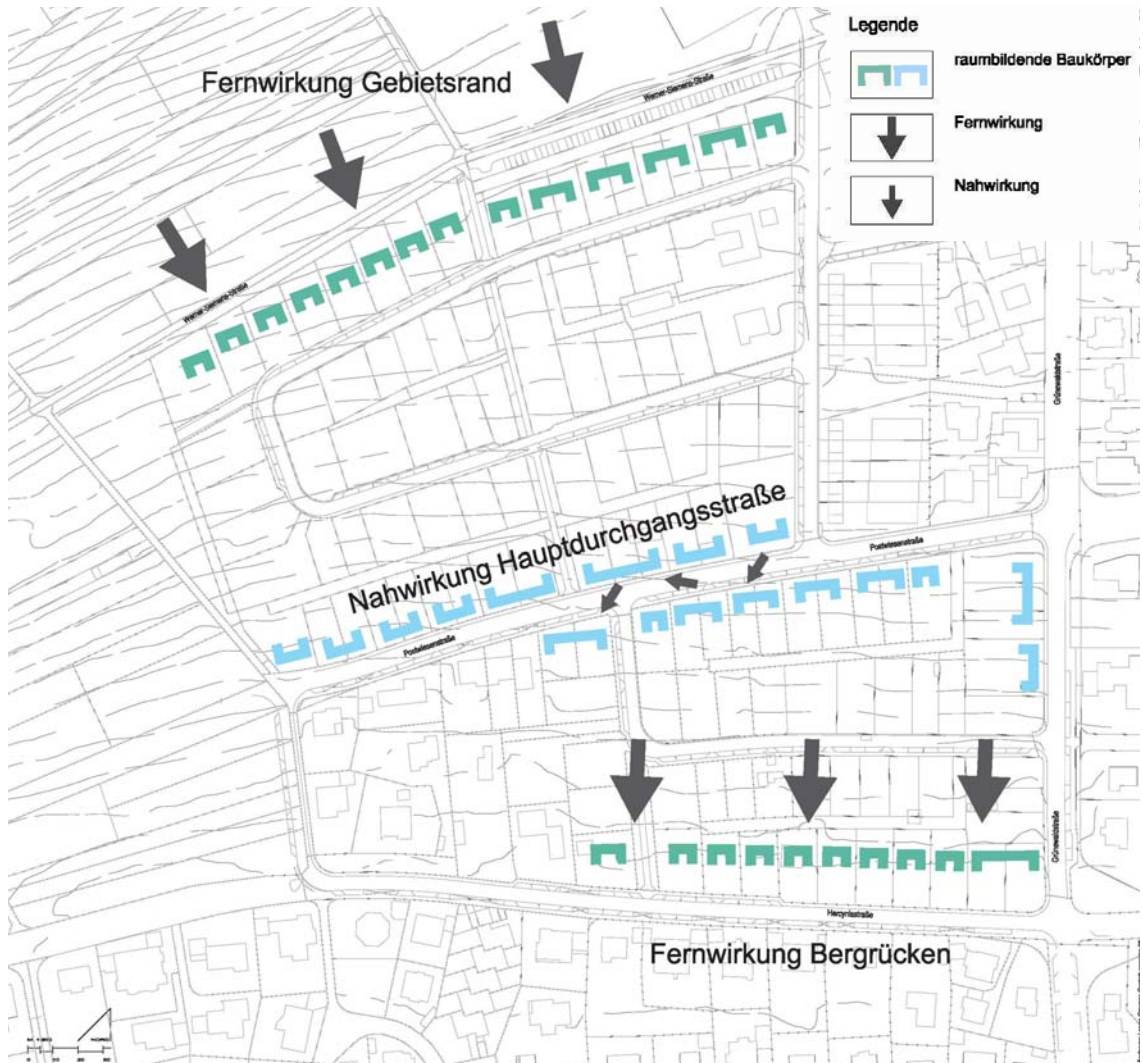
Bebauungsdichte – Gerhardt Stadtplaner Architekten – 07.01.2014

Entlang der Haupteerschließungsstraßen soll eine höhere Dichte entstehen, als in den übrigen Bereichen.

Auf die bereits bestehende Nachfrage nach Bauflächen für Mehrfamilienhäuser in der Grünwaldstraße wird reagiert. Es werden entlang der späteren Haupteerschließungsachsen (Postwiesenstraße und Grünwaldstraße) Bereiche ausgewiesen, in denen acht Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sind. Die restlichen Bereiche sollen sich in Anlehnung an die kleinteilige umgebende Bebauung und aufgrund ihrer Lage an Wohnstraßen auch kleinteilig entwickeln. Hier wird die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei festgesetzt, damit hier Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser entstehen können.

Hier wird auch die Festlegung zu den Stellplätzen zur Steuerung der Dichte beitragen.

Blickbeziehungen:



Blickbeziehungen – Gerhardt Stadtplaner Architekten – 07.01.2014

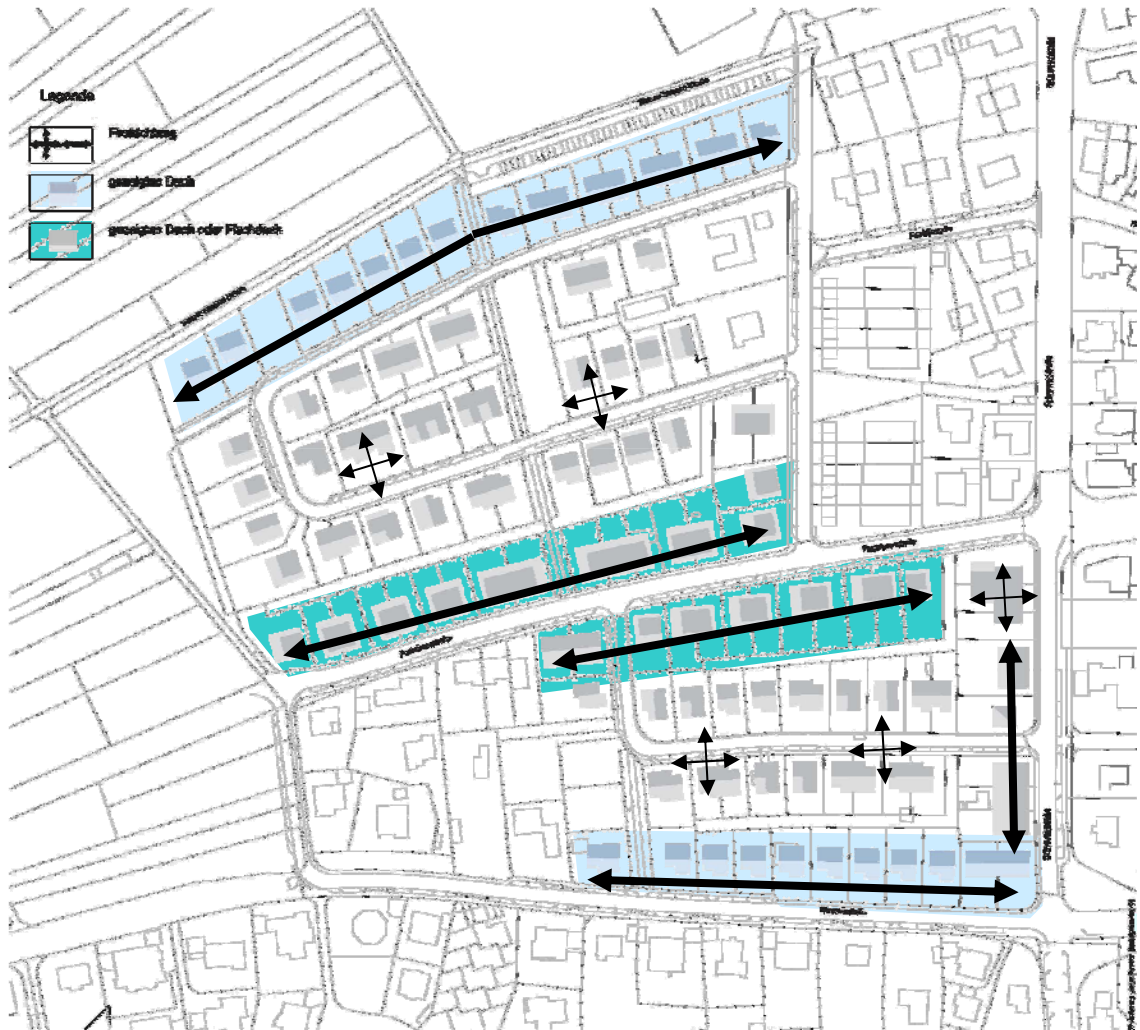
Eine weitere städtebauliche Rahmenbedingung sind die Blickbeziehungen. Das Wohngebiet liegt am Hang zur Stadt hin.

Aufgrund dessen werden aus der Ferne hauptsächlich die Gebietsrandbebauung und die Bebauung am höchsten Punkt wahrnehmbar sein.

Die Postwiesenstraße wird hingegen aufgrund der erhöhten Frequenz an Verkehrsteilnehmern prägend sein für das Gebietsinnere.

Die besonderen Blickbeziehungen erfordern eine besondere Gestaltung.

Dachform / Firstrichtung



Dachform und Firstrichtung – Gerhardt Stadtplaner Architekten – 07.01.2014

Am Gebietsrand und am höchsten Punkt, entlang der Hercyniastraße, werden aufgrund der Blickbeziehungen Satteldächer und die Firstrichtung parallel zu Straße festgesetzt. Es entstehen so von der Ferne aus gesehen keine harten Kanten durch Giebelwände und das Wohngebiet fügt sich harmonisch in die bestehende Hangsituation ein.

Entlang der Postwiesenstraße werden aufgrund der Bedeutung als Haupteerschließungsstraße und der damit einhergehenden Sichtbeziehungen entlang der Straße die Firstrichtungen parallel der Straße festgesetzt. Diese raumbildende Maßnahme fasst das Straßenbild für den Betrachter. Es entsteht ein klares Bild durch klare Strukturen und eine ruhige Silhouette.

Aufgrund der höheren Dichte, die hier zulässig ist, werden Flach- und Pultdächer festgesetzt. So kann eine gute Belichtung und Belüftung der Dachgeschosse gewährleistet werden.

In den inneren Bereichen, die an den Wohnstraßen liegen, wird das gestalterische Konzept weiter angesetzt. Aufgrund der geringen Dichte wird hier mehr Freiheit zugelassen. Die Gebäude können mit der Firstrichtung parallel oder senkrecht zur Straße errichtet werden und es können unterschiedliche Dachformen gewählt werden. Ruhe und städtebauliche Ordnung entstehen hier durch die homogenen Gestaltungsvorgaben zu den „Vorgartenbereichen“. Zwischen den Gebäuden und der Straße sind ausschließlich offene Stellplätze zulässig, alle anderen Nebenanlagen, Garagen und Carports sind unzu-

lässig. Und die maximale Höhe von Stützmauern und Einfriedungen und deren Materialität werden festgesetzt.

Diese für das komplette Gebiet geltenden Vorgaben bilden das verbindende Element zwischen den einzelnen Bereichen.

G. Auswirkungen + Folgen der Planung

Durch die Änderungen im Rahmen des Bebauungsplanes „Lange Gewann, 1. Änderung“ ergeben sich im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 680 „Lange Gewann, Weiherwiesen und Dillsteiner Weiherberg“ Teilgebiet „Rodrücken“ keine Auswirkungen auf das Nutzungs-, Bauungs- und Erschließungskonzept des bestehenden Bebauungsplanes. Es ändert sich lediglich die Gestaltung des geplanten Wohngebietes.

H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Bei dem Bebauungsplan „Lange Gewann, 1. Änderung“ handelt es sich um eine Bebauungsplanänderung. Für einen Teil der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen ergeben sich Änderungen und Ergänzungen gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 680 „Lange Gewann, Weiherwiesen und Dillsteiner Weiherberg“ Teilgebiet „Rodrücken“ aus dem Jahr 2005. Diese Änderungen sind nachfolgenden aufgeführt.

Sämtliche sonstige textliche und zeichnerische Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 680 „Lange Gewann, Weiherwiesen und Dillsteiner Weiherberg“ Teilgebiet „Rodrücken“ behalten auch im räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Lange Gewann, 1. Änderung“ ihre Gültigkeit. Eine planungsrechtliche Abwägung hinsichtlich dieser Festsetzungen hat bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 680 stattgefunden. Bezüglich der Erläuterung zu diesen Festsetzungen wird daher auf die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 680 verwiesen.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. *Maß der baulichen Nutzung*

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird abschließend festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse sowie durch die zulässigen Wandhöhen (WH) und Gebäudehöhen (GH).

Der Bezugspunkt für die Wandhöhe, vormals Traufhöhe, und die Gebäudehöhe ist die Höhe der Gehweghinterkante der erschließenden Straße in Grundstücksmitte. Aufgrund der besseren Bestimmbarkeit dieser Höhe, wurde diesem Bezugspunkt vor der vorher festgesetzten mittleren natürlichen Geländeoberkante der Vorzug gegeben.

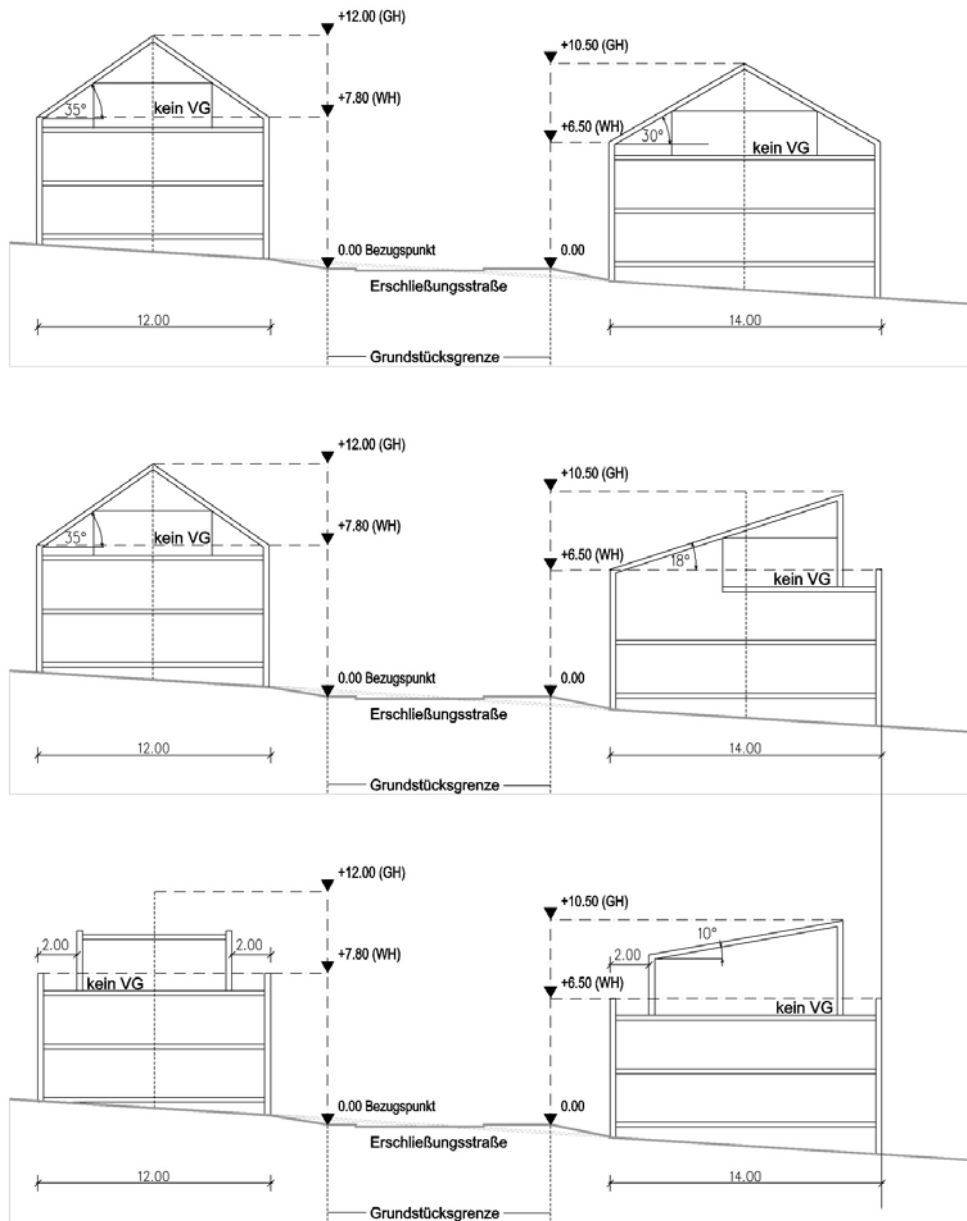
Aufgrund der Änderung des Bezugspunktes ändern sich auch die festgesetzten Wandhöhen (vorher Traufhöhe). Diese sind so gewählt, dass die vorher festgesetzte Traufhöhe mit dem Bezugspunkt mittleres natürliches Gelände widerspiegelt wird.

Die Ergänzung der maximalen Gebäudehöhe ist notwendig, um die Dimension der Gebäude abschließend zu begrenzen.

Zusätzlich wurde eine Regelung zu Staffelgeschossen von Flach- und Pultdächern ergänzt. Die sichtbare Wandhöhe der Gebäude ist für die Gestaltung des öffentlichen Raums aber auch für die Wirkung der Gebäude innerhalb der Geländetopographie von großer Bedeutung. Um ähnliche Wandhöhen bei allen Dachformen sicherzustellen, können die zulässigen Wandhöhen bei Pult- und Flachdächern bis zum Maß der zulässigen Gebäudehöhe überschritten werden, wenn gleichzeitig von der Gebäudeaußenwand ein ausreichender Abstand eingehalten wird. Die Außenwände des obersten Geschosses müssen auf mindestens zwei gegenüberliegenden, firstparallelen Gebäudesseiten mindestens 2 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurücktreten. Dies ermöglicht bei diesen Dachformen die Nutzung von zusätzlichen obersten Geschossen, die keine Vollgeschosse sind. Das oberste Geschoss tritt auf diese Weise gegenüber der aufragenden Fassadenwand gestalterisch zurück.

Hangseitig

Talseitig



Beispielhafte Darstellung der zulässigen Wandhöhen und Gebäudehöhen

1.2. *Bauweise und Stellung baulicher Anlagen*

Es wird weiterhin eine abweichende Bauweise festgesetzt. Allerdings ändert sich die Länge für Einzel- und Doppelhäuser auf 25 m. Dies entspricht der umgebenden Bebauung und verhindert eine zu verdichtete Bebauung, die dem angestrebten hochwertigen Charakter des Baugebietes entgegensteht.

Aufgrund der unter Punkt F4 schon erläuterten Blickbeziehungen wird am nördlichen Gebietsrand, in der Hercyniastraße und entlang der Postwiesenstraßen die Firstrichtung parallel zur Straße festgelegt.

1.3. *Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen*

Um die Zone zwischen den Gebäuden und den öffentlichen Verkehrsflächen zu harmonisieren sind hier lediglich offene Stellplätze sowie Nebenanlagen mit einer Grundfläche bis zu 3 m² zulässig.

1.4. *Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden*

Entlang der Haupterschließungsachsen Postwiesenstraße und Grünewaldstraße sind verdichtete Bereiche mit maximal 8 Wohnungen pro Wohngebäude vorgesehen, um der bestehenden Nachfrage nach Raum für Mehrfamilienhäuser gerecht zu werden. In den übrigen Bereichen sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

2.1. *Äußere Gestaltung baulicher Anlagen*

Dächer

Aufgrund der unter Punkt F4 schon erläuterten Blickbeziehungen und der Dichte der Wohnbebauung werden am nördlichen Gebietsrand und in der Hercyniastraße Satteldächer und entlang der Postwiesenstraße Flach- und Pultdächer festgelegt.

Die bisher unzureichend geregelten Vorgaben zu Dachgauben und anderen Aufbauten führen zu einer unruhigen Dachlandschaft und einer unklaren Fassadengliederung. Diesem Regelungsbedürfnis wurde Rechnung getragen durch detailliertere Festsetzungen.

Dachdeckung und Fassadengestaltung

Die zur Dachdeckung und Fassadengestaltung getroffenen Festsetzungen dienen dem städtebaulichen Ziel einer Homogenisierung vor allem der Dachlandschaft im Baugebiet. Aus demselben Grund sind Doppelhaushälften in ihrer Dachgestaltung aneinander anzugleichen.

2.2. *Stellplätze*

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze nachzuweisen. Hier wird festgesetzt, dass 2 Stellplätze je Wohneinheit herzustellen sind und 1 Stellplatz je Wohneinheit, wenn die Wohnfläche kleiner als 70 m² ist.

Diese gegenüber den Mindestanforderungen des § 37 (1) LBO erhöhte Stellplatzverpflichtung ist damit begründet, dass der öffentliche Straßenraum möglichst frei von parkenden Autos gehalten werden soll. Dies dient einerseits der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Gebiet. Gleichzeitig soll dadurch der öffentliche Raum in seiner Funktion als attraktiver Stadt- und Aufenthaltsraum gestärkt werden.

2.3. *Unbebaute Flächen von bebauten Grundstücken*

Zur städtebaulichen Gestaltung der Geländemodellierungen, die in der Hanglage des Baugebietes erwartet werden, sind die Lage und die Höhengestaltung von Stützmauern näher bestimmt.

Zudem sind die Standorte für Müllbehälter so zu gestalten, dass die Behälter dem Blick entzogen werden.

2.4. *Einfriedungen*

Zur städtebaulichen Gestaltung des Straßen(seiten)raums werden Vorgaben zu den Einfriedungen der Haus- und Vorgärten gemacht. Es soll ein qualitätvoller Übergang von der Wohnbebauung zur öffentlichen Fläche geschaffen werden.

Dasselbe gilt für die Höhe der Einfriedungen zwischen Straßengrundstücksgrenze und vorderer Baugrenze, weil diese Abschnitte der Einfriedungen das Bild des Straßenraums für einen entlang des Straßenraums blickenden Betrachter deutlich beeinflussen.

Teil II. Umweltbericht

A. Einleitung

1. Erfordernis/Methodik der Umweltprüfung

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

Im Plangebiet gilt der seit dem 01.12.2005 rechtskräftige Bebauungsplan „Lange Gewann, Weiherwiesen und Dillsteiner Weiherberg“ Teilgebiet „Rodrücken“. Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Großzügig festgesetzte Baufenster sind entlang der Straßen durch Baugrenzen definiert. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Angabe der GRZ, der GFZ, der maximalen Zahl der Vollgeschosse und die Traufhöhe geregelt. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind Mulden zur Rückhaltung und Versickerung festgesetzt.

Um ein gestalterisch qualitätvolles Wohngebiet zu entwickeln, soll der rechtskräftige Bebauungsplan in den Bereichen, die nicht bereits flächig bebaut sind, überarbeitet werden. Dabei soll die bisher mögliche Formenvielfalt vereinfacht und entsprechend definierter Funktionsbereiche geordnet werden. Dies betrifft Festsetzungen wie Dachformen, Firstrichtung, Gebäudehöhe, Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude sowie Stellplatzanzahl je Wohnung.

Die nicht von diesen Änderungen betroffenen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 680 Ausschnitt „Lange Gewann, Weiherwiesen und Dillsteiner Weiherberg“ Teilgebiet „Rodrücken“ behalten auch im räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ihre Gültigkeit. Sie werden in die Änderungsplanung übernommen.

Das Nutzungskonzept, das Erschließungskonzept sowie das Freiraum-/Grünkonzept des rechtskräftigen Bebauungsplans werden von der Planung nicht geändert. Die Grundstückszuschnitte sollen nicht geändert werden, ebenso wenig die Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet). Die Flächengrößen der Bauflächen und Verkehrsflächen bleiben unverändert.

Durch die Änderungen im Rahmen des Bebauungsplanes „Lange Gewann – 1. Änderung“ ergeben sich im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 680 „Lange Gewann, Weiherwiesen und Dillsteiner Weiherberg“ Teilgebiet „Rodrücken“ keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt. Es werden ausschließlich Regelungen zur Gestaltung der einzelnen Bauvorhaben getroffen, so dass sich die Atmosphäre im Quartier positiv verändern wird. Daher ist auch keine artenschutzrechtliche Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 680 wurden externe Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Das bestehende Ausgleichskonzept mit den entsprechenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist nicht Gegenstand der Änderungen im vorliegenden Bebauungsplan und hat weiterhin Gültigkeit. Neue Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, da keine neuen Eingriffe mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen vorliegen. Daher ergibt sich gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 680 kein weitergehender Kompensationsbedarf.

B. 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.

C. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Es ist durch die Neuregelung gestalterischer Aspekte im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes unter Beibehaltung des bestehenden Nutzungs-, Bauungs-, Erschließungs- und Freiraumkonzeptes nicht von neuen erheblichen Eingriffen in die Schutzgüter auszugehen.

Neue Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, da keine neuen Eingriffe mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen vorliegen. Daher ergibt sich gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 680 kein weitergehender Kompensationsbedarf.

Pforzheim, den 11.07.2014

62 SH

62 DA