

# Bebauungsplan „MehrTiergarten“

## Begründung



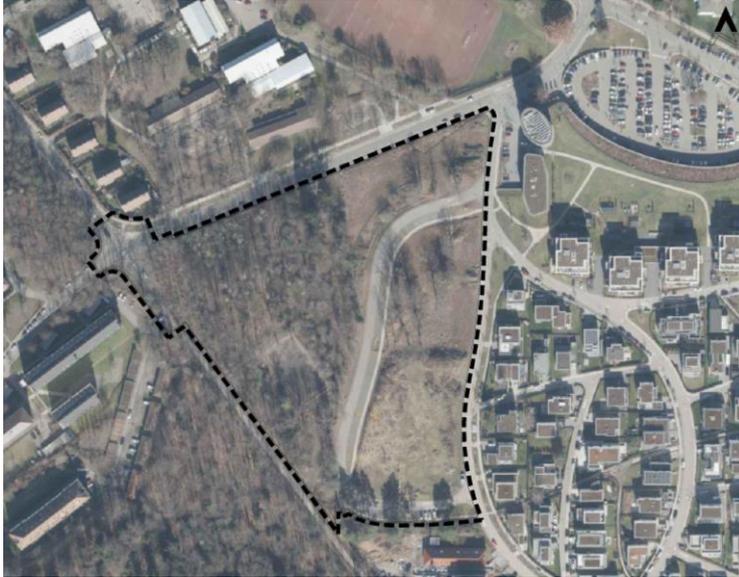
## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil I.</b>	<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen</b>	<b>2</b>
<b>A.</b>	<b>Geltungsbereich</b>	<b>2</b>
<b>B.</b>	<b>Anlass + Ziele der Planaufstellung</b>	<b>2</b>
<b>C.</b>	<b>Verfahrensablauf</b>	<b>2</b>
<b>D.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>3</b>
1.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	3
2.	Aspekte der Raumordnung und sonstiger Fachplanungen	3
<b>E.</b>	<b>Gebietsbeschreibung</b>	<b>3</b>
1.	Umgebung + Vorprägung des Plangebiets	3
2.	Vorhandene Nutzungen + Bebauung	3
3.	Bestehende Planungen	3
4.	Rechtliche Bindungen	4
5.	Städtebaulicher Entwurf	4
6.	Prüfung der Kampfmittelfreiheit	4
7.	Altlasten	4
<b>F.</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>5</b>
1.	Nutzungskonzept	5
2.	Erschließung	5
3.	Grün-/Freiraumkonzept	5
4.	Ausgleichskonzept	5
5.	Eingriffe in Wald und Waldabstand	6
6.	Geprüfte Alternativen	6
<b>G.</b>	<b>Auswirkungen + Folgen der Planung</b>	<b>6</b>
1.	Kosten	6
2.	Flächenbilanz	7
3.	Ergänzende Verfahren (Waldumwandlung, Umlegung,...)	7
<b>H.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans</b>	<b>7</b>
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
1.1.	Art der baulichen Nutzung	7
1.2.	Maß der Nutzung	7
1.3.	Bauweise	8
1.4.	Überbaubare Grundstücksfläche	8
1.5.	Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	8
1.6.	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze, Garagen und Carports	8
1.7.	Flächen für Gemeinbedarf	8
1.8.	Anzahl der Wohneinheiten	9
1.9.	Verkehrsflächen	9
1.10.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9
1.11.	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	10
1.12.	Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
1.13.	Aufschüttungen und Abgrabungen	10
2.	Örtliche Bauvorschriften nach LBO	10
2.1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	10
2.2.	Werbeanlagen	10
2.3.	Grundstückszufahrten	10
2.4.	Unbebaute Flächen sowie Gestaltung von Abfallbehältnissen und Einfriedungen	10
2.5.	Stellplatzverpflichtung	11
<b>Teil II.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>12</b>

## Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

### A. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 8260/1, 8260/2, 8260/5, 8260/6, 8260/7, 8260/8, 8260/10, 8260/11, 8260/12 und Teile der Straßenflurstücke 8258, 2336/10 und 8300/2. Das Gebiet hat eine Größe von ungefähr 3,7 ha. und liegt im Stadtteil Buckenberg-Haidach.



Luftbild mit Geltungsbereich

### B. Anlass + Ziele der Planaufstellung

Durch den Abzug der französischen Streitkräfte im Herbst 1996 ergaben sich für den Bereich der Buckenbergkaserne Veränderungen, die für die Entwicklung des Stadtteils Buckenberg-Haidach Impulse und Chancen eröffneten. Es entstand das Wohngebiet Tiergarten. Dieses soll nun auf der im Westen noch unbebauten Dreiecksfläche erweitert werden. Diese befindet sich im Eigentum der Stadt und der Konversionsgesellschaft Buckenberg mbH.

Der östliche Teil des Plangebiets liegt in Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ehemalige Buckenbergkaserne“ und ist als „Sondergebiet Hochschule“ festgesetzt. Die Realisierung einer Nutzung im Zusammenhang mit der Hochschule wurde jedoch nie realisiert und ist auch zukünftig nicht vorgesehen und somit steht die Fläche einer Überplanung zur Verfügung.

Für diesen Bereich des Tiergartens - MehrTiergarten - wurde 2018 ein Wettbewerb durchgeführt. Der Siegerentwurf vom Büro dreiegeeneinen sieht im Norden Mehrfamilienhäuser mit einem Hochpunkt unterhalb der Hochhausgrenze, mittig eine Grünfläche mit Kindertagesstätte und im Süden Einfamilienhäusern vor. Der Entwurf wurde im Gestaltungsbeirat und mit der Bürgerinitiative sowie dem Bürgerverein Buckenberg diskutiert und weiterentwickelt.

Das Quartier soll eine eigene Identität und Adressbildung aufweisen und sich gleichzeitig harmonisch in die umgebenden Wohngebiete integrieren. Ziel ist es, ein Wohnquartier zu schaffen, das neben den klassischen auch zukunftsfähige Wohnformen zulässt und so Impulse für die weitere Wohngebietsentwicklung Pforzheims geben kann.

### C. Verfahrensablauf

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

## D. Übergeordnete Planungen

### 1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)



Im wirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarchaftsverbands Pforzheim ist das Plangebiet als Sondergebiet Hochschule dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird parallel geändert.

### 2. Aspekte der Raumordnung und sonstiger Fachplanungen



Im gültigen Regionalplan der Region Nordschwarzwald ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Bestand, Siedlungsfläche in Planung und als Wald ausgewiesen.

## E. Gebietsbeschreibung

### 1. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets

Das Plangebiet MehrTiergarten liegt im Südosten der Kernstadt auf dem Buckenberg südlich der Wohnsiedlungen Buckenberg und Haidach am Rande des Staatswaldes Hagenschieß. Es schließt westlich an das Wohngebiet Tiergarten an, welches durch den Bebauungsplan sinnvoll erweitert werden soll.

Das Gebiet wird im Westen durch die Tiergartenstraße im Norden durch die Straße des 3. Husarenregiments und im Osten durch die Lion-Feuchtwanger-Allee begrenzt.

Die Umgebung des Plangebiets ist im Osten und Westen vorwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Nördlich des Gebiets befindet sich die Buckenbergschule.

Der Geltungsbereich liegt nicht im Beteiligungsradius eines Störfallbetriebs.

### 2. Vorhandene Nutzungen + Bebauung

Auf dem Gelände befinden sich ein asphaltierter Bolzplatz sowie die Hannah-Arendt-Straße. Die restliche Fläche wird aktuell als Grünfläche, Brachfläche und Wald genutzt.

### 3. Bestehende Planungen

Der nordwestliche Teil des Plangebiets liegt teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 184 „Tiergarten“ von 05.11.1936.

Der östliche Teil des Plangebiets liegt im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 692 „Buckenbergekaserne“ vom 22.12.2008, der hier ein Sondergebiet Hochschule festsetzt. Am 29.11.2011 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans rechtskräftig, diese umfasst im Plangebiet geringfügige Änderungen am Verlauf der Straßenverkehrsfläche.

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans „MehrTiergarten“ werden die bisher geltenden Bebauungspläne im Bereich des Geltungsbereichs des neuen Bebauungsplans durch diesen ersetzt.

#### 4. Rechtliche Bindungen

Es bestehen keine rechtlichen Bindungen in Form von Baugenehmigungen.

#### 5. Städtebaulicher Entwurf

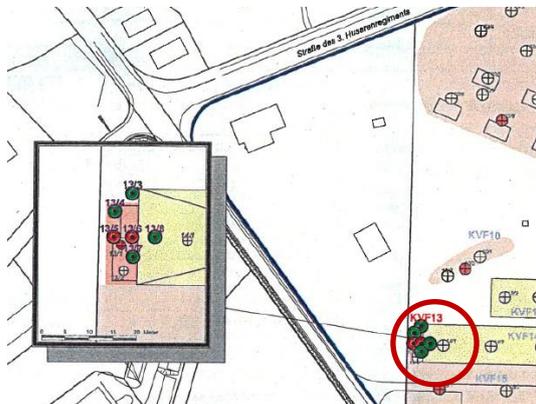
Im Jahr 2017 wurde für das Plangebiet eine gelistete Mehrfachbeauftragung durchgeführt, mit dem Ziel Lösungsvorschläge zur Gestaltung und Neuordnung des westlichen Tiergarten-Areals aufzuzeigen. Sieger des Wettbewerbs war das Architektur Büro Dreigegeneinen aus Berlin. Das Ergebnis des Wettbewerbs bildet die Grundlage dieses Bebauungsplans.

#### 6. Prüfung der Kampfmittelfreiheit

Für das Plangebiet konnte nach der Auswertung der vorliegenden Luftbildserien und Unterlagen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg eine potentielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden. Im Jahr 2009 wurde das Gebiet daher genauer untersucht, dabei konnten keine potentielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit ist jedoch nicht gegeben.

#### 7. Altlasten

Die Untersuchung des vollständigen Gebiets auf Altlasten sowie die Sanierung erfolgte bereits in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Buckenbergekaserne“. Daraus ergibt sich für das Plangebiet keine bestehende Kontaminationsverdachtsfläche (KVF) mehr.



Im Bereich angrenzend an die KVF 13 (Altölsammelstelle) kann nicht ganz ausgeschlossen werden, dass entsorgungsrelevante Restbelastungen vorhanden sind. Dies wäre jedoch mit großer Wahrscheinlichkeit nur abfallrechtlich im Zuge von Aushubmaßnahmen im unmittelbaren Umfeld der KVF relevant. Weitere Verunreinigungen des Bodens sind nicht bekannt können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Untersuchungsbericht zu BP „Ehemalige Buckenberg Kaserne“  
Weber Ingenieure 15.11.2000

## F. Planungskonzept

### 1. Nutzungskonzept

Durch die Erweiterung des Tiergartens Richtung Westen soll Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen geschaffen werden. Dazu soll eine Mischung von 21 Einfamilienhäusern im Süden angrenzend an das bestehende aufgelockerte Wohngebiet entstehen. Im Norden entlang der Straße des 3. Husarenregiments sollen Geschosswohnungsbauten mit ca. 150 Wohnungen, eine Grünfläche und eine Kindertagesstätte mit 6 Gruppen entstehen.

### 2. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt von der Straße des 3. Husarenregiments und von der Lion-Feuchtwanger-Allee. An der Straße des 3. Husarenregiments befindet sich eine Bushaltestelle.

Die Erschließung der Mehrfamilienhäuser erfolgt über die Straße des 3. Husarenregiments. Die notwendigen Stellplätze werden in einer Sammeltiefgarage untergebracht, deren Einfahrt sich im Osten und die Anfahrt im Westen an der Straße des 3. Husarenregiments befindet.

Die Einfamilienhäuser werden über die Lion-Feuchtwanger-Allee oder die Hannah-Arendt-Straße erschlossen, diese wird auf Grund der geänderten Planung umgebaut.

Die Kindertagesstätte wird über die Tiergartenstraße erschlossen, diese wird dafür auf einer Länge von ca. 57 m ausgebaut.

### 3. Grün-/Freiraumkonzept

Das Gebiet liegt am Siedlungsrand und grenzt im Nordwesten an den Stadtwald. Im Bereich der Einfamilienhäuser sind die Freiflächen zu begrünen und Baumpflanzungen vorzunehmen. Zwischen dem Einfamilienhausgebiet und den Mehrfamilienhäusern an der Straße des 3. Husarenregiments ist eine öffentliche Grünfläche mit Spielfläche für die Bewohner des Quartiers geplant. In den Grünstreifen integriert ist eine Kindertagesstätte, mit begrüntem Außenbereich. Um die Mehrfamilienhäuser soll der Außenbereich sowie die Tiefgarage ebenfalls begrünt werden umso Aufenthaltsräume für die Bewohner zu schaffen.

### 4. Ausgleichskonzept

Im Rahmen des Umweltberichts wird der Eingriff in die einzelnen Schutzgüter ermittelt und bewertet. Zum Ausgleich für Eingriffe in die Schutzgüter werden Kompensationsmaßnahmen sowohl im Plangebiet als auch außerhalb zugeordnet.

Der interne Ausgleich erfolgt durch eine öffentliche Grünfläche mit Bereichen zu Regenwasserrückhaltung, Pflanzung von Gehölzen und Dachbegrünung.

Darüber hinaus wird der noch fehlende Ausgleichbedarf durch eine externe Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Pforzheim kompensiert. Die externe Kompensation erfolgt über die Maßnahme woe16.

Als FCS-Maßnahme für die Zauneidechsen wird auf dem Flurstück 5123 ein Ersatzhabitat für Zauneidechsen auf einer Fläche von 1.548 qm geschaffen. Die Eidechsen auf der Fläche wurden abgefangen und umgesiedelt.

Als CEF-Maßnahmen werden Südöstlich des Plangebietes (Flurstück-Nr. 6439 und 41111) Vogelnist- und Fledermauskästen als Ersatzhabitate aufgehängt. Insgesamt müssen 34 Kästen bereitgestellt werden.

Zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen der Waldumwandlung für die Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes werden die nachfolgend aufgelisteten forstrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen:

Nr.	Maßnahme	Flächengröße in ha
1	Ersatzaufforstungen: Pflanzung von standortgerechten und standortheimischen Laubholzarten auf Flurstück Nr. 8581, Gemeinde Pforzheim, Gemarkung Pforzheim (Müllersgrube)	0,878

2	Dauerhafter Nutzungsverzicht: Stilllegungsfläche, Stadtwald Pforzheim, Distrikt II, Flurstück Nr. 6641, Gemarkung Pforzheim, Nr. Kh4a und Kh4b	4,293
---	--	-------

## 5. Eingriffe in Wald und Waldabstand

Auf Teilen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich aktuell eine Waldfläche. Für die Überplanung der Fläche ist eine Waldumwandlung notwendig, daher wurde im Rahmen der Einzeländerung des Flächennutzungsplans am 26.03.2021 ein Antrag auf Waldumwandlungserklärung für die Fläche des Flurstücks 8260/1 (ca. 0,98 ha) gestellt. Mit Verfügung vom 28.07.2021 wurde von der Körperschaftsforstdirektion die erforderliche Umwandlungserklärung erteilt. Die für den forstlichen Ausgleich benötigten Flächen stehen der Stadt Pforzheim zur Verfügung. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans kann der Antrag auf Waldumwandlungsgenehmigung gestellt werden.



Die Baufenster der Gemeinbedarfsfläche Kita und der Einfamilienhäuser direkt östlich der Tiergartenstraße unterschreiten teilweise den gesetzlichen Waldabstand von 30m gemäß § 4 (3) LBO Baden-Württemberg zum Bereich westlich der Tiergartenstraße. Damit eine Bebauung im Bereich des unterschrittenen Waldabstands zulässig ist, wird westlich der Tiergartenstraße in entsprechendem Umfang eine atypische Waldrandsituation hergestellt. Da dabei einzelne Bäume entnommen oder geschnitten werden müssten, wurde 2021 im Bebauungsplanverfahren eine artenschutzrechtliche Betrachtung des Waldbestandes im entsprechenden Ausschnitt durchgeführt. Der von der Planung einer atypischen Waldrandsituation betroffene Waldstreifen liegt im Landschaftsschutzgebiet. Da nur ein geringfügiger Eingriff in die vorhandene Vegetation notwendig ist, ist ein Konflikt mit der LSG-VO nicht zu erwarten.

Die Herstellung der atypischen Waldrandsituation ist im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

## 6. Geprüfte Alternativen

Im Rahmen der allgemeinen Untersuchungen zur Wohnbauentwicklung der Stadt Pforzheim wurden viele weitere mögliche Standorte im Stadtgebiet geprüft und bewertet. Pforzheim hat einen sehr großen Bedarf an Wohnraum dies hängt zum einen mit einer steigenden Bevölkerung zusammen (in den Jahren 2014-2019 um 5,6 %) zum anderen sinkt die durchschnittliche Haushaltsgröße (Einwohner je Haushalt) in den vergangenen Jahren kontinuierlich. Um den benötigten Wohnraumbedarf decken zu können, müssen neue Wohnungen gebaut werden. Dabei hat die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung Vorrang, um den Flächenverbrauch zu verringern. Diesem Grundsatz wurde in den vergangenen Jahren nachgegangen jedoch reichen die Flächen im Innenbereich nicht um den nötigen Wohnraumbedarf zu decken.

Die Fläche, auf der der Bebauungsplan „MehrTiergarten“ umgesetzt wird, bietet sich für eine Wohnbauentwicklung bestens an, da es sich an ein bestehendes Wohngebiet mit Versorgungszentrum anschließt und ein Teilbereich bereits überplant ist.

## G. Auswirkungen + Folgen der Planung

### 1. Kosten

Im Rahmen der Realisierung des Baugebietes werden auf die Stadt Kosten für die Erschließung, die Ausgleichsflächen und die Waldumwandlung zukommen, diese werden im Städtebaulichen Vertrag mit den Vorhabenträgern abgerechnet.

## 2. Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet	22.057	59,8 %
Private Grünfläche	645	1,7%
Gemeinbedarf	2.500	6,8 %
Verkehrsfläche	5.783	15,4 %
Öffentliche Grünfläche	8.603	14,9 %
Versorgungsflächen	454	1,3 %
Gesamtfläche	36859	100 %

## 3. Ergänzende Verfahren (Waldumwandlung, Umlegung,...)

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Die Rechtskraft des Flächennutzungsplans ist Voraussetzung für den Bebauungsplan.

Im Rahmen der Einzeländerung des Flächennutzungsplans wurde am 26.03.2021 ein Antrag auf Waldumwandlungserklärung für die Fläche des Flurstücks 8260/1 (ca. 0,98 ha) gestellt. Mit Verfügung vom 28.07.2021 wurde von der Körperschaftsforstdirektion die erforderliche Umwandlungserklärung erteilt. Die für den forstlichen Ausgleich benötigten Flächen stehen der Stadt Pforzheim zur Verfügung. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans kann der Antrag auf Waldumwandlungsgenehmigung gemäß § 9 Abs. 1 LWaldG gestellt werden.

## H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1. Art der baulichen Nutzung

Es wird für die Wohnbauflächen ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht dem vorgesehenen Nutzungsschwerpunkt Wohnen, ermöglicht aber auch gewerbliche Nutzungen wie Büros für Dienstleistungen, Praxen etc..

Zum Schutz des Wohncharakters werden die gem. § 4 (3) Nr. 1 und 3-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

#### 1.2. Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß des Eintrags im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Höhe der baulichen Anlage (HbA) festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe dient der Unterbringung von technisch notwendigen Dachaufbauten und Treppenaufgängen und Solar-/Photovoltaikanlagen. Um einen negativen Einfluss auf die äußere Gestalt der Gebäude zu vermeiden, werden Vorgaben zur Lage, Gestaltung und maximalen Höhe festgelegt.

WA 1: Die Abweichung von der maximal zulässigen GRZ und GFZ im Bereich der Mehrfamilienhäuser erfolgt im Sinne des Bodenschutzes und des Flächensparens. Die in der BauNVO vorgesehenen Maximalwert der GRZ von 0,4 sowie GFZ von 1,2 für Wohngebiete können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Diese Anforderungen sind zum einen durch die Anordnung der Gebäude selbst und die Grundrisse der Wohnungen gegeben, zum anderen bildet die angrenzende öffentliche Grünfläche einen Kontrast zur dichten Bebauung und wirkt als Ausgleich.

Die mit den Festsetzungen zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO ermöglicht

die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einer entweder überbauten oder intensiv begrünten und gestalteten Tiefgarage.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze und die Geschossigkeit als zwingend festgesetzt, um das Ergebnis des Wettbewerbs mit den versetzten Höhen zu sichern. Die Zulässigkeit einer geringfügigen Abweichung von der zwingend festgesetzten Gebäudehöhe lässt im Rahmen der Baugenehmigung noch geringfügige Änderungen an der Planung zu.

WA 2: Im Einfamilienhausgebiet wird eine maximale Höhe der baulichen Anlage entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans „Ehemalige Buckenbergkaserne“ getroffen. Damit soll der einheitliche Charakter des Quartiers erhalten werden.

### 1.3. Bauweise

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Unterirdische Gebäudeteile können davon abweichen.

Im WA 2 sind Einzelhäuser zulässig. Diese Bebauung schließt sich harmonisch an die Bestandsbebauung des Tiergartens an.

### 1.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Im WA 1 werden Baulinien festgesetzt, damit soll die versetzte Gebäudestellung aus dem Wettbewerbsergebnis aufgenommen und gesichert werden.

### 1.5. Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser ist eine geringe Abweichung, der im Wohngebiet zulässigen Abstandsflächen festgesetzt. Die betroffenen Wohnungen werden jeweils über Eck belichtet, somit ist eine ausreichende Belichtung gewährleistet. Ebenfalls sind die Baukörper zueinander versetzt, dies sorgt ebenfalls für eine bessere Belichtung der Wohnungen. Durch die umgebende Weite (Ausblick in den direkt angrenzenden neuen Park im Süden und Ausblick hinunter ins Tal nach Norden) ist das Sichtfeld nicht eingeschränkt.

Die verdichtete Bebauung entlang der Straße des 3. Husarenregiments stellt einen Kontrast zu der offen gestalteten Parkanlage, die im Süden angrenzt, dar.

### 1.6. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze, Garagen und Carports

Nebenanlagen, insbesondere in der Vorgartenzone, können sich negativ auf das Erscheinungsbild auswirken. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass Nebenanlagen bis auf Ausnahmen in der Vorgartenzone unzulässig sind.

WA 1: Um möglichst großzügige Freiräume zu erhalten, sind Garagen nur als intensiv begrünte oder durch Gebäude überbaute Tiefgaragen zulässig.

WA 2: Zur Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung und eines geordneten Siedlungsbildes sind Garagen und Carports nicht in der Vorgartenzone zulässig. Nichtüberdachte Stellplätze sind auch im Bereich der Vorgartenzone zugelassen

Um die städtebauliche Struktur des bestehenden Tiergartenquartiers aufzugreifen ist auch im Bereich des Bebauungsplans MehrTiergarten mit jeglicher Art der Bebauung gegenüber den jeweiligen Nachbargrundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

### 1.7. Flächen für Gemeinbedarf

Um den Bedarf an Betreuungsplätzen zu decken, wird für das neue Quartier eine sechsgruppige Kindertagesstätte geplant.

## 1.8. Anzahl der Wohneinheiten

Im WA 2 wird die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude auf maximal 2 Wohneinheiten begrenzt, dadurch soll der Charakter eines Einfamilienhausgebiets gewahrt werden.

## 1.9. Verkehrsflächen

Durch die neue Bebauung ergeben sich Veränderungen in der Verkehrsbelastung. Daher muss die Kreuzung der Tiergartenstraße mit der Straße des 3. Husarenregiments und der Hagenschießstraße umgestaltet werden. Die Neuordnung dieser Kreuzung erfolgt durch einen Kreisverkehr.

Die Wege entlang und durch die öffentliche Grünfläche werden als Fuß und Radweg festgelegt.

Die Tiergartenstraße wird zur Erschließung der Kindertagesstätte als Straße mit Verkehrsberuhigung ausgebaut. Bisher ist die Tiergartenstraße in diesen Bereich noch nicht ortsstraßenmäßig ausgebaut, daher ist der Ausbau in diesem Bereich notwendig. Der Erschließungsweg von der Tiergartenstraße bis zur Kita ist befahrbar, um die Parkplätze erreichen zu können.

Die Einfamilienhäuser werden größtenteils über die Hannah-Arendt-Straße erschlossen. Diese wird gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan umgeplant.

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

Zum Schutz der vorhandenen Fauna werden artenschutzrechtlich relevante Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Die Maßnahmen dienen zum Schutz während der Bauphase. Ebenso werden zum Schutz der vorhandenen Fauna Maßnahmen zum vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleich (CEF- und FCS-Maßnahmen) festgesetzt. Informationen zu den aktuell fachlich anerkannten Methoden gegen Vogelschlag an Glasflächen wie z. B. Vogelschutz-Glas und Klebefolien, können beim Amt für Umweltschutz eingeholt werden

Darüber hinaus werden zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft weitere Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit der Maßnahme sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduziert werden. Der Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge ist zu gewährleisten.

Zur Reduzierung des Abflussbeiwerts sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 20° zu begrünen. Diese sind mit mindestens 15 cm einer Sedum-Kräuter-Gras-Gesellschaft zu begrünen. Dies gilt auch für die Dächer von Garagen. Als Terrasse oder Balkon genutzte Bereiche, untergeordnete Bauteile wie Eingangsüberdachungen, Glasdächer etc. müssen nicht begrünt werden. Ebenso Wege, begehbbare Flächen, die für die Wartung und Revision des Flachdaches oder technischer Anlagen auf dem Dach erforderlich sind. Dachbegrünungen tragen durch verminderte Wärmerückstrahlung und ihre Verdunstung zur Minderung klimatisch nachteiliger Effekte von Baukörpern bei. Ebenso können sie zur Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens beitragen.

Ebenfalls sind Tiefgaragen zur Verbesserung der Durchgrünung des Plangebietes und der Rückhaltung des Niederschlagswassers zu begrünen. Dabei ist der Aufbau der Dachbegrünung so auszuführen, dass das dauerhafte Wachstum von artgemäß mindestens mittelgroßen Baumarten gesichert ist. Dies ist gegeben, wenn jedem Baum ein mindestens 4 m<sup>3</sup> großer Wurzelraum bei einer Mindesttiefe bzw. Schichttiefe des durchwurzelbaren Raumes von mindestens 1,0 m Substratstärke zur Verfügung steht.

Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern, verdunsten oder zu verrieseln. Dies dient zum einen der Entlastung der Kanalisation zum anderen kann das Niederschlagswasser so den natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden. Ist eine ortsnahe Regenwasserbewirtschaftung nicht möglich ist das Niederschlagswasser einem Zwischenspeicher zuzuführen.

Die Vorgaben zur Außenbeleuchtung dienen dem Schutz der lokalen Fledermauspopulation sowie weiterer Tiergruppen wie Avifauna und Insekten.

### 1.11. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im zeichnerischen Teil werden Flächen festgesetzt, die mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belegen sind. Dies erfolgt, um eine möglichst hohe Durchlässigkeit des Gebietes für Fußgänger zu ermöglichen.

Ebenfalls werden im zeichnerischen Teil Flächen mit Leitungsrechten zu Gunsten der Eigenbetriebe Stadtentwässerung Pforzheim festgesetzt.

### 1.12. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen der Baumpflanzungen dienen der Durchgrünung des Plangebiets.

Um die Nachhaltigkeit der getroffenen Maßnahmen zu gewährleisten und den Eingriff in den Grünbestand so gering wie möglich zu halten, wird festgesetzt, dass alle Pflanzungen dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen sind.

Zum Schutz der bestehenden Gehölzstruktur sind in jeder Phase von Bauarbeiten, insbesondere bei Auf- und Abtragsarbeiten im Wurzelbereich, Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

### 1.13. Aufschüttungen und Abgrabungen

Böschungen, die durch Aufschüttungen und Abgrabungen im Zusammenhang mit dem Straßen- und Wegebau entstehenden, sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

## 2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

### 2.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die gestalterischen Merkmale des bestehenden Tiergarten-Quartiers sollen auch im neuen Bereich des „MehrTiergarten“ wieder vorzufinden sein daher sind nur Flachdächer zulässig.

Die Fassaden der Mehrfamilienhäuser sind gemäß dem städtebaulichen Vertrag der zum Bebauungsplan geschlossen wird, im Gestaltungsbeirat der Stadt Pforzheim zu beraten. Gleiches gilt für die Kindertagesstätte. Damit soll ein einheitliches Bild sowie eine hohe architektonische Qualität für die Bebauung des Tiergarten Quartiers erreicht werden.

Für die Einfamilienhäuser sind im Rahmen des Grundstücksvergabeverfahrens die Vorgaben der Gestaltungsregeln für das Baugebiet „MehrTiergarten“ der Konversionsgesellschaft Buckenberg mbH, die für den Bereich WA 2 erstellt wurden, anzuwenden. Im Rahmen des Verfahrens zur Grundstücksvergabe wird der Entwurf im Gestaltungsbeirat für den Tiergarten begutachtet. Damit sollen die Vision des Tiergartens und der hohe architektonische Anspruch gesichert werden.

### 2.2. Werbeanlagen

Werbeanlagen haben bei einer fehlenden Regulierung (in Art und Umfang) oft eine störende Wirkung auf das Erscheinungsbild eines Quartiers. Aus diesem Grund werden auffällige Werbeformen wie Leuchtwerbung und freistehende Werbeanlagen ausgeschlossen. Ebenfalls werden Umfang und Anbringungsort der Werbeanlagen beschränkt. Außerdem werden Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zugelassen.

### 2.3. Grundstückszufahrten

Durch die Begrenzung der Anzahl und Breite von Zufahrten soll eine zu starke Versiegelung des Vorgartenbereichs vermieden werden und eine ausreichende Durchgrünung des Gebiets erreicht werden.

### 2.4. Unbebaute Flächen sowie Gestaltung von Abfallbehältnissen und Einfriedungen

Zur Sicherung eines attraktiven Stadtbildes und einer ausreichenden Durchgrünung des Plangebietes wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit sie nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen genutzt werden, als Vegetationsfläche anzulegen und zu pflegen sind. Monotone, flächige

Schottergärten werden ausgeschlossen, da sie sich negativ auf das Erscheinungsbild und das Kleinklima des Quartiers sowie auf den Natur- und Artenschutz auswirken können.

Aus städtebaulich- gestalterischen Gründen ist es untersagt die Vorgartenzone als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen zu nutzen.

Zur Sicherung eines attraktiven Straßenbildes sind Standorte für Abfallbehälter einzuhausen oder durch geeignete Bepflanzungen mit Hecken oder Kletterpflanzen gegenüber dem Straßenraum abzuschirmen.

Die Vorgaben zur Modellierung des Geländes sollen einer zu starken Überformung des natürlichen Geländes mit möglichen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild und die benachbarte Bebauung entgegenwirken.

Die Festsetzungen bezüglich der Einfriedungen sollen einen qualitätsvollen Übergang von der Wohnbebauung zur öffentlichen Fläche schaffen. Aus diesem Grund werden die Höhe und Materialität entsprechend vorgegeben.

## 2.5. Stellplatzverpflichtung

Im WA 1 wird 1 Stellplatz pro Wohneinheit gefordert. Im WA 2 werden 2 Stellplätze je Wohneinheit gefordert. Diese können auch als Garagen errichtet werden. Dies ist erforderlich, um die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten, da die geplanten Straßen den erwarteten Parkdruck sonst nicht aufnehmen können.

**Teil II. Umweltbericht**

Planung	
Die Stadt Pforzheim plant das Wohngebiet Tiergarten mit sechs Mehrfamilienhäusern, 21 Einfamilienhäusern und einer Kita nach West zu erweitern.	
Bestandsbewertung:	
Das Plangebiet besitzt für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, eine hohe bis mittlere Bedeutung und für die Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Mensch, Gesundheit und Bevölkerung eine niedrige Bedeutung.	
Durch die Planung sind die folgenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.	
Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt	Durch die geplante Bebauung wird eine teilweise bereits durch die Kasernen Nutzung anthropogen beeinflusste Fläche überplant. Die Planung wirkt sich auf die bestehende Waldfläche und die vorhandenen Tiere negativ aus.
Artenschutz	Artenschutzrechtlich relevant sind im Planungsgebiet v.a. Vögel, Fledermäuse und Zauneidechsen. Ein Verbotstatbestand nach § 44 (1) BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) wird unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst.
Schutzgut Boden und Fläche	Durch die Umsetzung der Planung sinkt der Versiegelungsgrad (voll- und teilversiegelte Flächen) von 1,9 ha auf 1,6 ha gegenüber der bestehenden Versiegelung und der durch den Bebauungsplan, bereits zulässigen Versiegelung.
Schutzgut Wasser	Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Durch die öffentliche Grünfläche mit dem Regenrückhaltebecken, den Versickerungsmulden und der Dachbegrünung kann das Niederschlagswasser größtenteils in den natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden.
Schutzgut Klima und Luft	Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft zu erwarten. Durch die vorliegende Planung darf die Fläche des ehemaligen Bebauungsplans weniger stark bebaut werden. Dem gegenüber steht die dann zulässige Bebauung der Gehölz-/Waldfläche. Jedoch ist die Bebauung insgesamt aufgelockert und eine öffentliche Grünfläche im Zentrum kann sich positiv auf das Lokalklima auswirken.
Schutzgut Landschaftsbild	Bei einer entsprechend gestalteten Architektur und einer Eingrünung der Fläche sind keine weithin sichtbaren negativen Auswirkungen zu erwarten.
Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	Die Erholungsfunktion des bestehenden Waldes auf der Fläche geht durch die Planung verloren. Auf Grund der Größe des Plangebiets gegenüber dem angrenzenden Waldgebiets kann davon ausgegangen werden, dass der Verlust durch die Umgebung kompensiert wird. Des Weiteren entsteht ein öffentlicher Park mit Spielplatz, der dem Quartier zur Naherholung dient.
Kultur- und sonstige Sachgüter	Auswirkungen auf die vorhandenen Kultur- und Sachgüter sind unter Einhaltung der vorgeschriebenen Maßnahmen nicht zu erwarten
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine bedeutenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

Eingriff-Ausgleich
<p>Der interne Eingriff-Ausgleich erfolgt durch eine öffentliche Grünfläche mit Bereichen zu Regenwasserrückhaltung, Pflanzung von Gehölzen und Dachflächenbegrünung. Zur weiteren Kompensation werden externe Maßnahmen herangezogen.</p> <p>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen durch die Kompensationsmaßnahme Wö16.</p> <p>Ausgleich im Artenschutz: FCS-Maßnahme Ersatzhabitat Zauneidechsen (Flurstück-Nr. 5123), CEF-Maßnahme Ersatzquartiere für Vögel und Fledermäuse (Vogelnist- und Fledermauskästen, Flurstücks-Nr. 41111 und 6439 südöstlich des Planungsgebietes).</p>
geprüfte Alternativen
<p>Im Rahmen der allgemeinen Untersuchungen zur Wohnbauentwicklung der Stadt Pforzheim wurden viele weitere mögliche Standorte im Stadtgebiet geprüft und bewertet. Der Wohnraumbedarf der Stadt Pforzheim kann durch Innenentwicklung nicht gedeckt werden. Die Fläche steht wegen der bisher nicht umgesetzten und auch zukünftig nicht geplanten Umsetzung der Bestandsplanung wieder zur Verfügung. Das Plangebiet eignet sich auf Grund der räumlichen Nähe zum Versorgungszentrum Tiergarten hervorragend für Wohnbauentwicklung.</p>
Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Auswirkungen:
<p>Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen und Unterlagen sind keine außergewöhnlichen Schwierigkeiten aufgetreten. Für einige der in Anlage 1 Nr. 2b BauGB aufgeführten Kriterien liegen keine ortsbezogenen Informationen bzw. Untersuchungen vor, eine Prognose kann daher allenfalls allgemein getroffen werden.</p>

Pforzheim, den 25.05.2022

61 CB