

# Bebauungsplan „MehrTiergarten“

## Zusammenfassende Erklärung



## A. Ziel der Planung

Der Bebauungsplan „MehrTiergarten“ soll die planungsrechtlichen Grundlagen zur Erweiterung des Wohngebiets Tiergarten Richtung Westen schaffen. Im Norden des Gebiets soll ein allgemeines Wohngebiet entstehen, in dem mehrgeschossige Wohngebäude zulässig sind. Damit soll der Bau von ca. 150 Wohnungen zulässig werden. Im Süden angrenzend an das bestehende aufgelockerte Wohngebiet soll ein weiteres allgemeines Wohngebiet entstehen, das die Zulässigkeit von Einfamilienhäusern bestimmt. Zwischen den beiden Wohngebieten soll im westlichen Bereich eine Kindertagesstätte und im östlichen Bereich eine öffentliche Grünfläche entstehen. Mit der Planung soll ein neues Wohnquartier geschaffen werden, das neben den klassischen auch zukunftsfähige Wohnformen zulässt und so Impulse für die weitere Wohngebietsentwicklung Pforzheims geben kann.

## B. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Betroffenheit der Umweltbelange wurde im Rahmen einer Umweltprüfung zum Bebauungsplan behandelt und im Umweltbericht dargestellt. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass das Planungsgebiet für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere eine hohe und für die Schutzgüter Landschaftsbild und Klima und Luft eine mittlere Bedeutung besitzt. Die Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung sowie Kultur- und Sachgüter sind von untergeordneter Bedeutung.

Von der Planung sind die Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Zauneidechsen betroffen. Daher werden im Bebauungsplan Maßnahmen festgesetzt, um den Verstoß gegen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden. 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.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen durch die Kompensationsmaßnahme Wö16.

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).

## C. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in den Abwägungsprozess aufgenommen.

Im Zuge der zwei Beteiligungsschritte (frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung, Offenlage) gab es hauptsächlich Einwände zu folgenden Themenblöcken:

### Grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen

Es wurden weitgehend alle vorgeschlagenen Festsetzungswünsche in den Bebauungsplan übernommen.

### Forstliche Belange

Es wurden alle vorgeschlagenen Festsetzungswünsche in den Bebauungsplan übernommen.

### Denkmalpflege

Es wurden alle vorgeschlagenen Festsetzungswünsche in den Bebauungsplan übernommen.

## D. Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

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 „MehrTergarten“ umgesetzt wird, bietet sich für eine Wohnbauentwicklung gut an, da es sich an ein bestehendes Wohngebiet mit Versorgungszentrum anschließt und ein Teilbereich bereits überplant ist.

## E. Verfahrensablauf

<b>von</b>	<b>bis</b>	<b>Verfahrensschritt</b>
25.09.2019		Beschlussfassung des Aufstellungsbeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage R 0005)
27.07.2020	14.08.2020	Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
02.02.2022		Beschlussfassung des Entwurfs- und Offenlagebeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage R 0758)
07.03.2022	08.04.2022	Offenlage des Planentwurfs sowie Beteiligung der Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange
13.07.2022		Vorberatung des Satzungsbeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage R 1061)
26.07.2022		Satzungsbeschluss im Gemeinderat (Vorlage R 1061)

Pforzheim, 26.07.2022

61 CB