

Bebauungsplan „Mädachäcker – östlich des Hohlwegs“ Hohenwart

Zusammenfassende Erklärung



A. Ziel der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbebauung und einen Spielplatz zu schaffen.

Es soll ein Baugebiet mit ca. 25 – 30 Grundstücken entstehen. Die Bebauung soll in Anlehnung an das angrenzende Baugebiet in offene Bauweise mit Ein- und Zweifamilienhäusern erfolgen. Das Maß der baulichen Nutzung wird ebenfalls der angrenzenden Bebauung angepasst.

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 sowie Boden und Fläche eine hohe und für die Schutzgüter und Klima und Luft eine mittlere Bedeutung besitzt. Die Schutzgüter Landschaftsbild, Wasser, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung sowie Kultur- und Sachgüter sind von untergeordneter Bedeutung.

Von der Planung sind die Tiergruppen Vögel und Fledermäuse 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 die Ergänzung der Feldhecke am Hohlweg, der Pflanzung von Gehölzen, und die Dachflächenbegrünung. Zur weiteren Kompensation werden externe Maßnahmen herangezogen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen durch die Kompensationsmaßnahmen Hw 28 und Hw 30.

Ausgleich im Artenschutz: für Vögel und Fledermäuse: 3 Starenhöhlen und 12 weitere Vogelnistkästen sowie 4 Fledermausflachkästen, (Flurstücks-Nr. 821/822, 1045, 1051/1055, 1063 (jeweils tlw., Hohenwart))

Ersatzpflanzungen für 5 entfallene Habitatbäume mit wertvollen Lebensraumstrukturen: (Flurstücks-Nr. 1080 (nördl. Teil, Hohenwart))

Aufwertung von Hecken: angrenzend an Hohlweg Pflanzung eines Heckenstreifens, insbes. mit Dornsträuchern wie Schlehe, Weißdorn und Heckenrose; Madenwiesen: Ergänzung des Gehölzstreifens mit einzelnen Dornsträuchern (Schlehe, Weißdorn, Heckenrose), (Mädachacker Flurstücks-Nr. 1087, 1090, 1092 (jeweils tlw., Hohenwart) und Madenwiesen Flurstücks-Nr. 821, 851, 852/1 (jeweils tlw., Hohenwart))

Nach Umsetzung aller Maßnahmen können die Eingriffe insgesamt kompensiert werden, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Anforderungen des §1a BauGB werden erfüllt.

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.

Umgang mit Biotop

Es wurden Bedenken geäußert, dass sich die Planung negativ auf das Biotop auswirken könnte. Die Planung wurde dahingehend angepasst, dass es keine Fußwege mehr durch den Hohlweg gibt und somit auch keine Eingriffe in das Biotop. Zum Schutz müssen bauliche Anlagen einen Abstand von min. 2,50 m zum Biotop einhalten. Des Weiteren wird zum Schutz, die Hecke mit Pflanzungen aufgewertet.

Gebäudehöhe

Es wurde eine gestaffelte max. Gebäudehöhe entsprechend der Umgebung gefordert. Da mit Flächen sparsam umgegangen werden soll, ist die Festsetzung von nur einem Vollgeschoss nicht mehr zeitgemäß. Daraus ergibt sich für das ganze Gebiet die Festsetzung von max. zwei Vollgeschossen bei einer max. Gebäudehöhe von 10,50 m.

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 2020-2040 um 5,5 %) zum anderen sank 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.

Der Ortsteil Hohenwart kann der vorhandenen Nachfrage nach Baugrundstücken nicht nachkommen. Die freien Grundstücke in den Wohngebieten Ermlandstraße und Obere Maden befinden sich im Eigentum privater und sind somit nicht im Zugriff der Gemeinde, sodass hier eine Steuerung der Siedlungsentwicklung kaum möglich ist. Daher müssen neue Wohnbauflächen geschaffen werden. Gemäß dem Flächennutzungsplan der Stadt Pforzheim ist das Plangebiet als Wohnbaufläche vorgesehen. Die Fläche bietet sich zur Arrondierung des Ortsrandes an und kann durch die an das Gebiets grenzenden Straßen Hohlweg, Ermlandstraße und Am Wiesenrain erschlossen werden. Für das Plangebiet soll, um eine zeitnahe Bebauung des Plangebiets sicherzustellen, in der gesetzlichen Baulandumlegung ein Baugebot nach § 176 BauGB erlassen werden, um zu vermeiden, dass baureife Grundstücke Jahre lang nicht bebaut werden. Dieses Baugebot trägt zugleich dazu bei, den Eingriff in Natur und Landschaft zukünftig möglichst gering zu halten, da der Bedarf nicht durch weitere Entwicklungen nach außen gedeckt werden muss.

E. Verfahrensablauf

von	bis	Verfahrensschritt
05.11.2014		Anhörung des Ortschaftsrates Hohenwart zum Aufstellungsbeschluss (Vorlage Q 0041)
03.12.2014		Beschlussfassung des Aufstellungsbeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage Q 0041)
06.02.2017	17.02.2017	Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
05.07.2023		Anhörung des Ortschaftsrates Hohenwart zum Entwurfs- und Offenlagebeschluss (Vorlage R 1365)
12.07.2023		Beschlussfassung des Entwurfs- und Offenlagebeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage 1365)
31.07.2023	08.09.2023	Offenlage des Planentwurfs sowie Beteiligung der Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange
08.11.2023		Anhörung des Ortschaftsrates zum Satzungsbeschluss (Vorlage R1550)
22.11.2023		Vorberatung des Satzungsbeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage R 1550)
19.12.2023		Satzungsbeschluss im Gemeinderat (Vorlage R 1550)

Pforzheim, 11.12.2023

61 CB