

STADT
PFORZHEIM

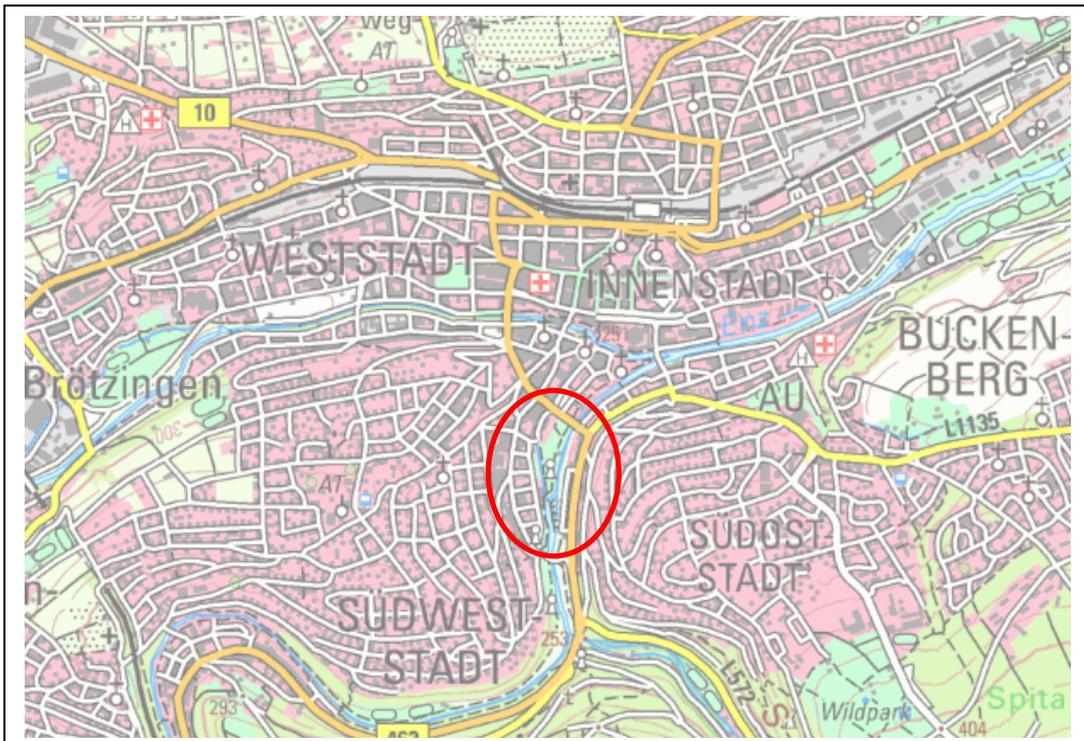
Planungsamt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Kallhardtstraße“

- Begründung - (Vorentwurf)

Fassung 18.05.2021



ÜBERLINGEN • STUTT GART • MÜNCHEN • BERLIN

PLANSTATT SENNER

Auftraggeber:

Stadtbau GmbH Pforzheim
Schlossberg 20
75175 Pforzheim
Telefon: 07231/13998-0
info@stadtbau-pforzheim.de

Baugenossenschaft Arlinger eG
Hohenlohstraße 6
75179 Pforzheim
Telefon: 0723194620
info@arlinger.de

Auftragnehmer:

Planstatt Senner
Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung
Klima- und Baumhainkonzepte
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, SRL

Breitlestr. 21
88662 Überlingen
Tel. 07551 / 9199-0
Fax. 07551 / 9199-29
E-Mail: info@planstatt-senner.de
www.planstatt-senner.de

Projektleitung:

Johann Senner Dipl.-Ing. (FH)
Freier Landschaftsarchitekt, BDLA, SRL

Proj. Nr. 2765A

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Inhalt:

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	- 5 -
A. Geltungsbereich	- 5 -
B. Anlass + Ziele der Planaufstellung	- 6 -
C. Verfahrensablauf	- 7 -
D. Übergeordnete Planungen	- 7 -
1. Regionalplan Nördlicher Schwarzwald	- 7 -
2. Flächennutzungsplan	- 8 -
3. Bestehendes Baurecht	- 9 -
E. Gebietsbeschreibung	- 9 -
1. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets	- 9 -
2. Vorhandene Nutzungen und Bebauung	- 10 -
3. Prüfung der Kampfmittelfreiheit	- 10 -
F. Planungskonzept	- 11 -
1. Städtebau, Architektur	- 11 -
2. Nutzungskonzept	- 11 -
3. Erschließung	- 11 -
4. Grün- und Freiraumkonzept, Klimaschutz	- 12 -
5. Ausgleichskonzept	- 12 -
6. Geprüfte Alternativen	- 13 -
7. Artenschutz	- 13 -
7.1. Habitatbäume	- 13 -
7.2. Avifauna	- 13 -
7.3. Fledermäuse	- 14 -
7.4. Reptilien	- 14 -
7.5. Fische	- 14 -
7.6. Sonstige Arten	- 14 -
8. Schalltechnische Untersuchung	- 15 -
9. Baugrunduntersuchung	- 15 -
G. Auswirkungen + Folgen der Planung	- 15 -
1. Kosten	- 15 -
2. Flächenbilanz	- 15 -
3. Ergänzende Verfahren (Befreiung vom Gewässerrandstreifen)	- 15 -
4. Umweltauswirkungen	- 15 -
H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	- 15 -
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	- 15 -
1.1. Art der baulichen Nutzung	- 16 -
1.2. Maß der baulichen Nutzung	- 16 -

- 1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche - 16 -
- 1.4. Flächen für Nebenanlagen und Tiefgaragen - 16 -
- 1.5. Verkehrsflächen - 17 -
- 1.6. Sichtfelder- 17 -
- 1.7. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser - 17 -
- 1.8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft - 17 -
- 1.9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - 17 -
- 1.10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte - 18 -
- 1.11. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - 18 -
- 1.12. Begrünung von Dachflächen - 18 -
- 1.13. Begrünung von Tiefgaragen - 19 -
- 1.14. Fassadenbegrünung - 19 -
- 1.15. Verkehrsgrün - 19 -
- 1.16. Sonstige Pflanzbindungen - 19 -
- 2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO - 19 -

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Eine Umweltprüfung, ein Umweltbericht sowie eine Zusammenfassende Erklärung sind daher nicht erforderlich.

A. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1461/4, 1461/18, 1641/6, 1461/19, 1461/15, sowie Teile der Flurstücke 6534, 1417/2 und des Metzelergrabens (Flurstück 561) und beläuft sich auf eine Fläche von ca. 0,9 ha.

Es befindet sich südlich der Innenstadt von Pforzheim sowie südlich der Enz, auf der Fläche zwischen Stadtgarten und Kallhardtstraße. Nördlich und westlich der Planungsfläche schließt der Siedlungskörper von Pforzheim an, östlich der Stadtgarten sowie südlich, das Jugendzentrum „Kupferdächle“. Auf dem Plangebiet selbst befindet sich derzeit ein großer Parkplatz, teilweise versiegelt, teilweise mit Schotter und niedriger Vegetation bedeckt.



Abbildung 1 Lage des Plangebietes (markiert durch roten Kreis) (Planstatt Senner / LUBW, maßstabslos)

B. Anlass + Ziele der Planaufstellung

In Pforzheim soll auf der Fläche zwischen Stadtgarten und Kallhardtstraße eine zukunftsweisende Bebauung realisiert werden. Unter Berücksichtigung und Verbindung von ökologischen, sozialen und architektonischen Zielen sollen hier verschiedene, auch innovative Wohnformen, sowie ein Kindergarten nebeneinander Platz finden. Quartiersbezogene Angebote sollen zu einer lebendigen Erdgeschosszone beitragen.

Im Rahmen eines Realisierungswettbewerbs ist die Arbeitsgemeinschaft Steimle Architekten GmbH / Planstatt Senner mit dem 1. Preis bedacht worden. Um die baurechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Siegerentwurfs zu schaffen, ist nun ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufzustellen, da das Plangebiet aktuell als Parkanlage festgesetzt ist, die mit einer Tiefgarage unterbaut werden kann (BPL 523).



Abbildung 2: Übersichtsplan Planungskonzept - Wettbewerbsbeitrag, Steimle Architekten/Planstatt Senner, maßstabslos

C. Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan dient der Nachnutzung einer Parkplatzfläche durch eine höherwertige, urbane Nutzung, damit handelt es sich um ein klassisches Projekt der Innenentwicklung. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt. Im Sinne eines transparenten und bürgernahen Planungsprozesses wird jedoch eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) abgesehen und lediglich ein Umweltreport wird im Rahmen des Verfahrens erarbeitet. Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB keine formelle Eingriffs -/ Ausgleichsbilanz erforderlich. Um die Auswirkungen der Planung darzustellen, wird dennoch eine Eingriffs - / Ausgleichsbilanz für das Vorhaben erstellt.

Die Anwendung des § 13a BauGB ist zulässig, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind.

- Bei der Maßnahme handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung
- Es werden weniger als 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO geschaffen, das hier zugrunde liegende Plangebiet ist rund 8.685 m² groß.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des Geltungsbereiches befinden.
- Es sind keine Vorhaben geplant, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen außerdem sind keine Vorhaben geplant, bei denen Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Geplant ist hier eine Urbane Nutzung mit einer Mischung aus Wohnen, sozialen Einrichtungen und sonstigen Nutzungen.

D. Übergeordnete Planungen

1. Regionalplan Nördlicher Schwarzwald

Gemäß Raumnutzungskarte des rechtskräftigen Regionalplans von 2015 ist das Plangebiet als nachrichtliche Übernahme „Siedlung Bestand“ eingetragen. Östlich angrenzend ist ein Fließgewässer eingetragen.

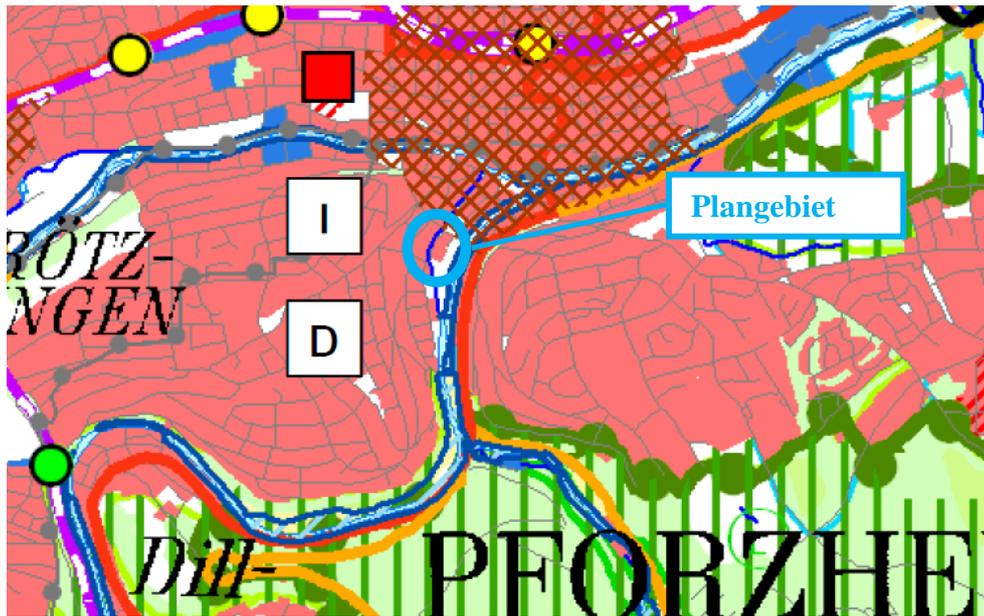


Abbildung 3: Auszug aus der Regionalplan Nördlicher Schwarzwald 2015 mit ungefähre Lage des Plangebietes – blau - (maßstabslos)

2. Flächennutzungsplan

Für die Stadt Pforzheim existiert ein Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes für die Stadt Pforzheim und die Gemeinden: Birkenfeld, Ispringen und Niefern – Öschelbronn. In diesem wird das Plangebiet als Wohnbaufläche in Planung ausgewiesen. Aufgrund der jetzt vorliegenden Planung ist im Bebauungsplan die Festsetzung eines Urbanen Gebietes vorgesehen. Damit ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

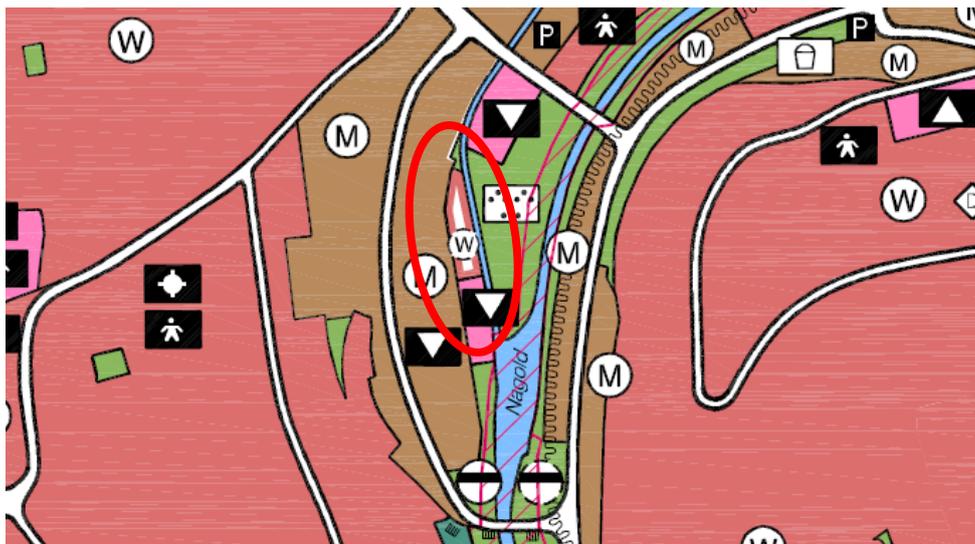


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes für die Stadt Pforzheim und die Gemeinden: Birkenfeld, Ispringen, und Niefern – Öschelbronn, Neubekanntmachung Juli 2016 mit ungefähre Lage des Plangebietes – rot - (maßstabslos)

3. Bestehendes Baurecht

Bauplanungsrechtlich liegt das Plangebiet innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 523, Teilgebiet Sedan-Rennfeld, Ausschnitt „Stadtgartenerweiterung an der Kallhardtstraße“. Der Bebauungsplan weist in dem betroffenen Teilbereich eine Parkanlage aus außerdem ist eine Unterbauung mit einer Tiefgarage zulässig. Auf dem südlichen Teil des Flurstücks 1461/4 ist darüber hinaus die ebenerdige Stellplatzanlage zulässig. Der bestehende Bebauungsplan wird mit der vorliegenden Neuauflistung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kallhardtstraße“ im betroffenen Bereich überplant.

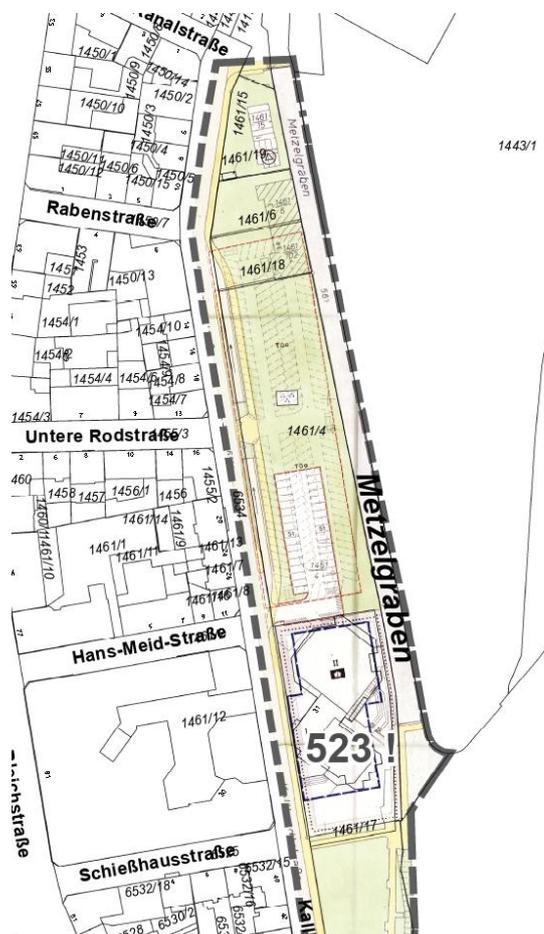


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 523 (maßstabslos)

E. Gebietsbeschreibung

1. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein langgestrecktes Grundstück (ca. 180 m Länge und 40 m Breite) zwischen Stadtgarten bzw. Metzgergraben und Kallhardtstraße bestehend aus vier Flurstücken. Geprägt wird das Gebiet durch

die westlich der Kallhardtstraße angrenzende dreigeschossige Blockrandbebauung, die überwiegend über Satteldächer verfügt. Entlang der Kallhardtstraße wird hauptsächlich gewohnt. Das Jugendzentrum „Kupferdächle“ südlich des Plangebietes stellt sowohl in Bezug auf die Nutzung als auch in Bezug auf die Gebäudeform einen Sonderbau in der ansonsten geschlossenen Blockrandbebauung dar. Rabenstraße, Untere Rodstraße und Hans-Meid-Straße bilden die Querstraßen zur Bleichstraße. Die Bleichstraße weist in der Erdgeschosszone eine gemischte Nutzung auf.

Östlich des Metzelergrabens liegt der Stadtgarten mit seinen Freiflächen, Spielplätzen und dem prägenden Baumbestand. Dieser ist über eine Brücke in Verlängerung der Kanalstraße direkt nördlich des Plangebietes und über eine Brücke südlich des „Kupferdächles“ erreichbar.

Das Gelände ist weitgehend eben.

2. Vorhandene Nutzungen und Bebauung

Das südliche Flurstück 1461/4 ist heute gekiest und wird als Stellplatzanlage genutzt. Untergebracht sind hier die Stellplätze für das „Kupferdächle“ sowie Stellplätze, die an Nutzer aus der Umgebung (Bewohner, Gewerbetreibende, Angestellte etc.) vermietet sind. Angefahren werden die Stellplätze von der Kallhardtstraße.

Die nördlichen Flurstücke 1461/16, 1461/6 und 1461/19 sind Brachflächen mit einer Ruderalvegetation. Hier besteht eine Trafostation, die im Rahmen der Bebauung des Geländes voraussichtlich verlegt werden wird. Im Übrigen sind sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich unbebaut.

Beteiligungsradius eines Störfallbetriebs betroffen? Wird im weiteren Verfahren ergänzt

Karte Störfallbetriebe G:\620\70\BPL\Allgemein_BPL\Stoerfallverordnung\Stoerfallbetriebe\pdf_plaene\Stand_2017\1_uebersicht_stoerfall.pdf

3. Prüfung der Kampfmittelfreiheit

Wird ergänzt

F. Planungskonzept

1. Städtebau, Architektur

Gemäß den Vorhaben- und Erschließungsplänen entstehen vier Gebäude im Plangebiet. Dabei sind die nördlichen drei Baukörper mit den Gebäudelängsseiten linear zum Metzelergraben ausgerichtet. Der südliche Baukörper wird quer zum Metzelergraben gestellt. Durch die Drehung dieses Gebäudes wird eine bauliche Raumkante zum „Kupferdächle“ geschaffen, diese dient auch dem Schallschutz. Die drei nördlichen Gebäude sind von der Kallhardtstraße abgerückt mit dem Ziel hier eine optimale Besonnung aller Wohnungen von zwei Himmelsrichtungen zu ermöglichen. Auch ermöglicht diese Gebäudestellung eine Durchgrünung und eine gemeinschaftliche Nutzung an der Kallhardtstraße, die dem gesamten Quartier zugutekommt. Die neuen Gebäude sind mit drei bis fünf Geschossen vorgesehen. Sie werden als klare Gebäudekuben ausgebildet, das begünstigt einen vielfältigen Wohnungsmix. Das bauliche Konzept sieht vor, den Hochbau in nachhaltiger Holzbauweise zu realisieren. Dabei werden die Tiefgarage und die Treppenhauskerne in Ort beton bzw. Stahlbeton ausgeführt.

2. Nutzungskonzept

Die drei Gebäude linear entlang des Metzelergrabens sind für Wohnnutzungen vorgesehen, dabei wird großer Wert auf einen vielfältigen Wohnungsmix und die Realisierbarkeit neuer Wohnformen (z.B. Clusterwohnungen) gelegt. Die Erdgeschosszonen dieser Gebäude sollen quartiersbezogene Angebote beinhalten die zu einer Belebung des Quartiers beitragen.

Das südliche Gebäude in Querstellung wird durch eine Kita genutzt.

3. Erschließung

Verkehr

Das neue Quartier wird durch die Kallhardtstraße erschlossen. Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage untergebracht. Deren Zufahrt im Kita-Gebäude integriert ist. Mit dem Ziel den Straßenraum Kallhardtstraße im Bereich des neuen Quartiers nachhaltig aufzuwerten ist vorgesehen die heutigen Längsparker entlang der Ostseite der Straße zugunsten von Schrägparkern umzugestalten und den öffentlichen Fußweg als Boulevard in das neue Quartier zu verlegen. Diese beiden Maßnahmen eröffnen die Möglichkeit entlang der Kallhardtstraße eine Reihe mit großkronigen Bäume zu realisieren, die zu einer Aufwertung des gesamten Quartiers beiträgt.

Mobilitätskonzept – wird ergänzt

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz. Die im Plangebiet vorhandene Trafostation wird im Rahmen der Neubebauung des Areals in enger Abstimmung mit den Stadtwerken verlegt.

4. Grün- und Freiraumkonzept, Klimaschutz

Grün- und Freiraumkonzept

Durch das Heranrücken der neuen Gebäude an den Stadtgarten, öffnet sich die Kallhardtstraße in einen durchgrünerten urbanen Raum. Die Wohnbebauung wird so Teil des Parks und erhält gleichzeitig auch eine städtische Seite.

Eine zusätzliche öffentliche Fußgängerbrücke, schafft eine neue fußläufige Verbindung des Quartiers mit dem Stadtgarten.

Aus der Verlängerung der Stichstraßen entwickeln sich Quartiersplätze bis zum Metzelergraben. Diese ermöglichen einen öffentlichen Zugang zum Wasser und attraktive Durchblicke zum Stadtgarten. Die den Gebäuden vorgelagerten Grünflächen werden mit einer Baumreihe von der Straße abgeschirmt. Ein umfassendes Regenwassermanagement, u.a. mit multifunktionalen Retentionsmulden und Dachbegrünungen, ermöglicht die maximale Rückhaltung von Niederschlägen im Baugebiet und die notwendige Reduzierung der Abflussspitzen.

Die Kinder der Kita werden am Eingang von einer großen Linde empfangen. Stellplätze befinden sich im Schatten der Baumreihe. Das Gebäude der Kindertagesstätte erhält einen fast umlaufenden Freibereich, der direkt an in der Erdgeschosszone angedachte Café grenzt. Neben den ebenerdigen Außenflächen soll die gesamte Dachfläche zur Spiel- und Bewegungslandschaft werden.

Klimaschutz

Mit dem Ziel die Folgend des Klimawandels durch lokales Handeln zu mildern werden verschiedene Maßnahmen vorgesehen. Beispielsweise werden die Dachflächen zu großen Teilen extensive begrünt, die Tiefgarage wird, in den Teilen, die nicht durch Gebäude überbaut oder Wege genutzt werden intensiv begrünt, die Kallhardtstraße wird mit einer Baumreihe bepflanzt außerdem ist eine blütenreiche Begrünung der Fassaden vorgesehen. Diese Maßnahmen tragen dazu bei das Niederschlagswasser zu puffern, durch Verdunstung und Beschattung das lokale Kleinklima positiv zu beeinflussen.

5. Ausgleichskonzept

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im vorliegenden Fall Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB Satz

5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz wird demnach nicht aufgestellt.

6. Geprüfte Alternativen

Mit dem Ziel die städtebaulich beste Lösung für die Bebauung des Areals zu ermitteln ist im Jahr 2019 ein architektonisch landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb durch die Stadtbau Pforzheim und die Arlinger Baugenossenschaft ausgelobt worden. Zur Realisierung kommt jetzt der preisgekrönte Entwurf.

7. Artenschutz

In der Zeit von März 2020 bis September 2020 sind artenschutzfachliche Kartierungen im Untersuchungsraum (Plangebiet sowie die nähere Umgebung) durch die Planstatt Senner GmbH, Überlingen durchgeführt worden.

Kartiert bzw. untersucht worden sind die Bäume auf Habitatstrukturen (1 Begehung), die Avifauna (5 Begehungen), Fledermäuse (2 Begehungen), Reptilien (5 Begehungen) und Fische sowie sonstige Arten.

Die Kartierungen und Untersuchungen kommen zu folgenden Ergebnissen.

7.1. *Habitatbäume*

Im Zuge der durchgeführten Baumerfassung konnten an 14 Bäumen im Geltungsbereich entlang des Metzelgrabens Habitatstrukturen in Form von bspw. Rindennischen, kleinen Asthöhlen sowie geringen Totholzmassen nachgewiesen werden. Aufgrund ihrer besonderen Habitatqualität können die Bäume als Bruthabitat für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter sowie als Quartier für Fledermäuse dienen. Zudem bieten sie Lebensraum für totholzbewohnende Insekten mit geringen Ansprüchen.

7.2. *Avifauna*

Bei den Begehungen war nur eine geringe Anzahl an Vogelarten im Geltungsbereich aktiv. Als Brutvögel im Geltungsbereich konnten Amsel (*Turdus merula*), Blaumeise (*Parus caeruleus*), Buchfink (*Fringilla coelebs*), Gebirgsstelze (*Motacilla cinerea*) und Stieglitz (*Carduelis carduelis*) aufgenommen werden. Als Nahrungsgäste wurden im Luftraum Mauersegler (*Apus apus*) und Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*) aufgenommen. Als Durchzügler wurden Fitis (*Phylloscopus trochilus*), Straßentaube (*Columba livia f. domestica*) und Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*) kartiert.

Sämtliche wildlebenden europäischen Vogelarten sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützt. Sie sind durch die europäische Vogelschutzrichtlinie geschützt

7.3. *Fledermäuse*

Im Zuge der Begehungen konnten die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Rufe der Rauhaut- oder der Weißrandfledermaus (*Pipistrellus nathusii/kuhlii*), Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*) und der Große Abendsegler (*Nyctalus noctula*) nachgewiesen werden.

Die Zwergfledermaus wurde mit Abstand am häufigsten aufgenommen, aber auch Rauhaut- oder Weißrandfledermaus Rufe wurden vermehrt aufgezeichnet. Von den sonstigen Arten konnten nur vereinzelte Rufe aufgenommen werden.

Die vorkommenden Arten nutzen den Metzelgraben östlich im Geltungsbereich als Nahrungshabitat, eine besondere Häufung an Rufen wurde im südlichen Teil des Geltungsbereichs aufgenommen, vermutlich jagen die Fledermäuse über dem breiten Teil der Nagold um das Stauwehr.

Sämtliche Fledermausarten sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützt. Sie sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt.

7.4. *Reptilien*

Zur Untersuchung von Reptilienvorkommen wurden am 5. April 2020 im Geltungsbereich und dessen näheren Umgebung fünf Reptilienfallen (Fanghilfen in Form von Wellblechquadraten) ausgebracht, diese wurden an insgesamt fünf Begehungen im selben Jahr kontrolliert: Im Zuge der Begehungen konnten weder durch Zufallsbeobachtungen noch bei der Kontrolle der Reptilienfallen Individuen nachgewiesen werden.

7.5. *Fische*

Durch die Planung ergibt sich für die Arten keine erhebliche Betroffenheit, der Metzelgraben ist verbaut und eignet sich nicht als Habitat, es findet kein Eingriff in die Nagold statt (wo relevante Habitate vorkommen können).

7.6. *Sonstige Arten*

Im Zuge der übrigen Begehungen wurde das Gebiet auch auf Individuen sonstiger nach § 44 Abs. 5 BNatSchG planungsrelevanter Arten abgesehen sowie eine Einschätzung der Habitateignung gemacht. Im Geltungsbereich und der näheren Umgebung konnten keine sonstigen planungsrelevanten Arten festgestellt werden.

Mit Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen wie Baufeldreifmachung außerhalb der Brutsaison, Ökologische Baubegleitung, Minimierung des Risikos von Vogelschlag durch bauliche Maßnahmen, das Aufhängen von Nisthilfen bzw. Fledermauskästen, Neupflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken, Anbringen insektenfreundlicher Beleuchtung sind keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs 1 bis 4 für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten bzw. für Vogelarten zu erwarten.

8. Schalltechnische Untersuchung

Wird ergänzt

9. Baugrunduntersuchung

Wird ergänzt

G. Auswirkungen + Folgen der Planung

1. Kosten

Wird ergänzt

2. Flächenbilanz

Wird ergänzt

Flächennutzung	Fläche in m²	Fläche in %

3. Ergänzende Verfahren (Befreiung vom Gewässerrandstreifen)

Wird ergänzt

4. Umweltauswirkungen

Wird ergänzt

H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Wesentlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). Somit sind nur Vorhaben zulässig, die den Darstellungen des VEP entsprechen.

1.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird eine Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO ausgewiesen, da entsprechend der Auslobung des Wettbewerbs eine Nutzung der Erdgeschosszonen durch quartiersbezogene Angebote, die zu einer Belegung des Quartiers beitragen, vorgesehen ist. Bei den quartierbezogenen Angeboten handelt es sich um eine Mischung der in § 6a BauNVO genannten Nutzungen (Gewerbebetriebe, soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören). Insbesondere sind eine Kita und ein Café vorgesehen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend der Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und stellt in Kombination mit den Festsetzungen zur Durchgrünung, Erdüberdeckung der Tiefgaragen und zur Gebäudeanordnung eine qualitätvolle Durchgrünung des Gebietes sicher.

Das Maß der baulichen Nutzung definiert sich außerdem über die Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe. Diese sind entsprechend des preisgekrönten Wettbewerbsbeitrags festgesetzt. Dabei nehmen die Gebäudehöhen im Norden und Süden des Plangebietes im Wesentlichen die Höhenentwicklung in der Umgebung auf und steigen zur Quartiersmitte auf maximal 5 Geschosse an. Diese Staffelung trägt dazu bei, dass die Gebäude sich in die Umgebung einfügen.

1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Aufgrund der Längenentwicklung der geplanten Baukörper ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Längenentwicklung nimmt die Längen der bestehenden Blockrandbebauung an der Kallhardtstraße und auch sich daraus ergebenden Durchblicke zum Stadtgarten auf. Die jetzt im Bebauungsplan abgebildete Längenentwicklung der Gebäude war, genauso wie die Positionierung der Gebäude am Metzelergraben, schon wesentlicher Inhalt des preisgekrönten Wettbewerbsbeitrags. Die Positionierung der Gebäude am Metzelergraben trägt dazu bei den öffentlichen Raum entlang der Kallhardtstraße aufzuwerten und für Aufenthaltsqualität, Freiraum und Begegnungsflächen für die „alten“ und „neuen“ Bewohner des Quartiers zu schaffen.

1.4. Flächen für Nebenanlagen und Tiefgaragen

Die genauen Standorte der Nebenanlagen wie Müllabstellplätze werden über den Freiflächengestaltungsplan, als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes geregelt. Während der Bebauungsplan lediglich regelt, dass

Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Damit sind langfristig gesehen Anpassungen und Veränderungen der Nebenanlagen einfacher, also ohne eine Bebauungsplanänderung, möglich.

1.5. Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst einen Teil der bestehenden Kallhardtstraße ohne dass diese baulich verändert werden soll. Außerdem umfasst der Geltungsbereich den heutigen Gehweg auf der östlichen Seite der Kallhardtstraße. Dieser soll in das neue Quartier verlegt werden und zusammen mit dem erforderlichen Weg für die Erschließung der neuen Wohngebäude zu einem Boulevard aufgewertet werden. Die heutigen Gehwegflächen werden, unter Inanspruchnahme von zusätzlichen Grundstücksflächen, zu Schrägparkern umgestaltet. Der Bebauungsplan stellt diese Neuordnung der Parkierung einschließlich des gliedernden Verkehrsgrüns dar, um die Planung maximal transparent zu machen.

1.6. Sichtfelder

Ob Sichtfelder an der Tiefgaragenausfahrt erforderlich sind, wird im weiteren Verfahren geprüft.

1.7. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Erste konzeptionelle Überlegung zum Umgang mit dem Niederschlagswasser sehen vor, dass unbelastete Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen zu puffern, zu verdunsten und den Pflanzen zur Bewässerung zur Verfügung zu stellen. Das erfolgt durch Maßnahme wie extensiv begrünte Flachdächer, intensiv begrünte Tiefgaragendächer und Baumrigolen. Die Maßnahmen sind bei der weiteren Ausarbeitung den Niederschlagswasserkonzeptes so miteinander zu verzahnen, dass möglichst viel Wasser dem Quartier zugutekommt.

Ob eine Versickerung aufgrund der Altlastensituation zulässig ist, ist zu prüfen.

1.8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

Entsprechend des Bestandes ist in der Planzeichnung der Metzelsgraben als Wasserfläche festgesetzt.

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

Die Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft tragen dazu bei, die Auswirkungen des Bauvorhabens auf Natur und Landschaft zu minimieren.

Baumschutz: dient dem Schutz von Lebensstätten von Vögeln und anderen Tieren und ist ein Beitrag zu Biodiversität

Wasserdurchlässige Beläge: stärken den Wasserkreislauf und tragen dazu bei das lokale Kleinklima durch Verdunstung positiv zu beeinflussen

Dacheindeckungen: das Verbot unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen schützt das Grundwasser bzw. das Fließgewässer vor dem Eintrag von Schwermetallen

Beleuchtungsanlagen: die Regelung zu insektenschonenden Beleuchtungsanlagen ist ein Beitrag zu Biodiversität

Bauliche Vorkehrungen gegen Vogelschlag: sind ein Beitrag zu Biodiversität

Kleintierdurchlässige Einfriedungen: sind ein Beitrag zu Biodiversität

Ökologische Baubegleitung: sind ein Beitrag zu Biodiversität

1.10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Festsetzung der Geh- und Fahrrechte sichert die Nutzung des Boulevards und der Nachbarschaftsplätze durch die Öffentlichkeit und ist ein zentrales Element zur planungsrechtlichen Sicherung des Entwurfsgedankens.

1.11. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzgebote für Bäume mit festem Standort: die Regelung sichert die Baumreihe entlang der Kallhardtstraße und ist ein wichtiger Bestandteil zur planungsrechtlichen Sicherung des Entwurfsgedankens, der mit der Aufwertung des öffentlichen Raumes einen Mehrwert für die „alten“ und „neuen“ Bewohnerschaft.

Pflanzgebote für Bäume ohne festen Standort: die Regelung sichert eine gute Durchgrünung des Gebietes und lässt den Bauherren ausreichend Freiheit die genaue Positionierung der Bäume zu bestimmen.

Pflanzgebote für Sträucher und Hecken mit festem Standort: Die Festlegung der Position der Heckenpflanzungen zwischen den Gebäuden und dem Metzelergraben, dient dem Schutz der Privatsphäre der „neuen“ Bewohner. Außerdem sind die Dornensträucher in den Hecken aus artenschutzfachlichen Gründen vorgesehen. Sie dienen dem Schutz von Vögeln vor Katzen.

1.12. Begrünung von Dachflächen

Die extensive Begrünung von Dachflächen (hier Flachdächer der Gebäude) ist ein wichtiger Beitrag zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas, der Biodiversität und des Wasserkreislaufes. Um auch die Gewinnung von regenerativen

Energien zu ermöglichen, ist eine Kombination aus extensiver Begrünung und Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie zulässig.

1.13. Begrünung von Tiefgaragen

Die intensive Begrünung der Tiefgaragen bzw. der Teilflächen, die nicht von Gebäuden überstanden sind bzw. von Wegen und Plätzen belegt sind, ist ein wichtiger Beitrag zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas, der Biodiversität und des Wasserkreislaufes. Außerdem entstehen auf hier Flächen mit hohen Aufenthaltsqualität für die „alten“ und „neuen“ Bewohner wie Pflanzflächen und das sogenannte „Spielband“.

1.14. Fassadenbegrünung

Die teilweise Begrünung der Fassaden mit blütenreichen Pflanzen sind ein Beitrag zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas, der Biodiversität und des Wasserkreislaufes.

1.15. Verkehrsgrün

Das Straßenbegleitgrün gliedert die öffentlichen Stellplätze entlang der Kallhardtstraße und bietet Platz für Baumpflanzungen, damit ist es ein Beitrag zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas, der Biodiversität und des Wasserkreislaufes.

1.16. Sonstige Pflanzbindungen

Hier werden die Regelungen zusammengefasst, die für alle vorgenannten Begrünungen gelten z.B. das Pflanzungen zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen sind.

2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

Die örtlichen Bauvorschriften treffen Regelungen für die Gestaltung der Gebäude und Freiflächen, die sicherstellen, dass die Gestaltungselemente des preisgekrönten Wettbewerbsbeitrags umgesetzt werden. Dazu gehören Regelungen zur Dach- und Fassadengestaltung. Regelungen zu Werbeanlagen stellen sicher, dass gewerbliche Nutzungen im Urbanen Gebiet in gebietsverträglicher Form werben können. Regelungen zur Gestaltung von unbebauten Flächen, Einfriedungen und zur Gestaltung von Abfallbehältern sowie zur Höhenlage der Grundstücke stellen wiederum sicher, dass der hochwertige Gestaltungsanspruch des preisgekrönten Wettbewerbsbeitrags umgesetzt wird.