

# Bebauungsplan „Kurze Gewann“

## Begründung



## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen</b>	<b>4</b>
<b>A. Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>B. Anlass und Ziele der Planaufstellung</b>	<b>4</b>
<b>C. Verfahrensablauf</b>	<b>5</b>
<b>D. Übergeordnete Planungen</b>	<b>6</b>
1. Regionalplan	6
2. Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	6
<b>E. Gebietsbeschreibung</b>	<b>7</b>
1. Umgebung und Vorprägung des Plangebiets	7
2. Vorhandene Nutzungen und Bebauung	8
3. Bestehende Planungen	8
4. Rechtliche Bindungen	8
5. Prüfung der Kampfmittelfreiheit	9
6. Altlasten	9
<b>F. Planungskonzept</b>	<b>9</b>
1. Städtebauliches Konzept	9
2. Erschließung, Parkierung und ÖPNV	9
3. Grün-/Freiraumkonzept	10
4. Entwässerung /Regenwassermanagement	10
5. Ausgleichskonzept	10
6. Geprüfte Alternativen	11
<b>G. Auswirkungen und Folgen der Planung</b>	<b>11</b>
1. Belange des Artenschutzes	11
2. Kosten	12
3. Flächenbilanz	13
4. Ergänzende Verfahren	13
<b>H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans</b>	<b>13</b>
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	13
1.1. Art der baulichen Nutzung	13
1.2. Maß der baulichen Nutzung	14
1.2.1. Grundflächenzahl und maximale Grundfläche	14
1.2.2. Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen sowie Höhenlage	15
1.3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	15
1.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	16
1.4.1. Bauweise	16
1.4.2. überbaubare Grundstücksflächen	16
1.4.3. nicht überbaubare Grundstücksflächen	17
1.4.4. Stellung der baulichen Anlagen	17
1.5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und (Tief-)Garagen mit ihren Einfahrten	17
1.5.1. Flächen für Nebenanlagen	17
1.5.2. Offene Stellplätze, oberirdische Garagen und (Tief-)Garagen mit ihren Einfahrten	17
1.6. Von Bebauung freizuhaltenden Flächen - Sichtfelder	18
1.7. Verkehrsflächen	18
1.8. Öffentliche Grünflächen	18
1.9. Flächen für Gemeinschaftsanlagen	18

1.10.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	18
1.11.	Planexterne Ausgleichsmaßnahmen	19
1.12.	Bindung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
2.	Örtliche Bauvorschriften nach LBO	20
2.1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	20
2.1.1.	Baukörpergestaltung	20
2.1.2.	Fassaden	20
2.1.3.	Dachgestaltung	21
2.1.4.	Gestaltung von Nebenanlagen	21
2.1.5.	Abfall- und Wertstoffbehälter, Trafostationen	21
2.2.	Werbeanlagen	21
2.3.	Gestalt der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	21
2.3.1.	Geländeveränderungen, Stützmauern und Böschungen	21
2.3.2.	Gestaltung der gemeinschaftlichen Wohnhöfe – G –	22
2.3.3.	Gestaltung der Gebäudevorzone	22
2.3.4.	Einfriedungen	22
2.3.5.	Außenantennen	22
2.3.6.	Freileitungen	23
2.3.7.	Zahl der notwendigen Stellplätze	23
<b>Teil II.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>24</b>
1.	Überblick über die Schutzgüter, die zu erwartenden Auswirkungen und deren Bewertung	24
1.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen	26
2.	Bilanz und Kompensation	26
3.	Zuordnung und Kosten der Ausgleichsmaßnahmen	26

## Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

### A. Geltungsbereich

Das Plangebiet bildet den nordwestlichen Siedlungsrand auf dem Rodrücken, der nach Norden ins Enztal abfällt und die topografische Situation prägt. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 6,9 ha und beinhaltet die folgenden Flurstücke bzw. Teilflurstücke\*:

18728/3\*, 18735\*, 18735/1\*, 18735/2\*, 21684/6, 21684/8\*, 21784/3, 21994, 21995, 21996, 21998, 21999, 21999/1, 22000, 22002, 22002/1, 22004, 22005, 22007, 22008, 22009, 22010, 22011/1, 22011/2, 22013, 22014, 22015, 22016, 22017, 22018/1, 22018/2, 22021, 22021/2, 22021/3, 22023, 22024/1, 22026/1, 22028, 22028/1, 22028/2, 22031, 22032, 22035, 22035/2, 22037/1, 22038, 22039/1, 22040/1, 22041, 22042, 22047/2\*, 22053\*, 22054\*, 22089/1\*, 22099/2\*, 22125/1\*, 22127\*, 24244/1\*, 24244/2\*, 24245\*, 24273/1, 24293, 24294, 24295, 24296, 24297, 24298, 40902, 40903, 40971

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

- im Norden durch die Werner-Siemens-Straße,
- im Osten durch die angrenzende Wohnbebauung des Gebiets „Lange Gewinn“,
- im Süden durch angrenzende Wohnbebauung „Hanseloch“ und „Bei der Ziegelhütte“,
- im Westen durch Privatgrundstücke mit Freiraumstrukturen und einem Wohnhaus.

Die detaillierten Grenzen des Geltungsbereichs sind der Plandarstellung zu entnehmen.

Soweit erforderlichenfalls planexterne Ausgleichsmaßnahmen dem Geltungsbereich zuzuordnen sind, wird dies im weiteren Verfahren ergänzt.

### B. Anlass und Ziele der Planaufstellung

Mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Kurze Gewinn“, der in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 14.03.2018 gefasst wurde, beabsichtigt die Stadt Pforzheim die Voraussetzungen für ein attraktives, zukunftsfähiges und maßstabgerechtes Wohnquartier mit klassischen sowie innovativen Wohnformen zu schaffen. Der seit 2005 existierende Bebauungsplan für das Gebiet „Kurze Gewinn und Am Brötzingler Wegle“ (rechtskräftig seit 05.10.2005), der nach heutigen Maßstäben keine angemessene Entwicklung mehr gewährleisten kann, soll den heutigen Bedürfnissen angepasst werden. Um unter anderem der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum und den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung gerecht zu werden, wurde eine Neuausrichtung der bestehenden Planung beschlossen. Zur Umsetzung der neu definierten städtebaulichen Ziele ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Als Grundlage für die Überarbeitung wurde Ende 2017 ein Planungswerkstattverfahren durchgeführt, im Rahmen dessen von drei Planungsbüros Konzepte zur städtebaulichen Entwicklung des Gebiets „Kurze Gewinn“ erarbeitet wurden. Das vom Gestaltungsbeirat empfohlene Konzept soll nunmehr durch die Änderung des Bebauungsplans planungsrechtlich umgesetzt werden.

Die Umsetzung der vorliegenden städtebaulichen Konzeption für eine Wohnbebauung ist durch das vorhandene Planungsrecht nicht gedeckt. Insbesondere die Entwicklung von innovativen/flächensparenden Wohnformen sowie die stärkere Berücksichtigung und Sicherung landschaftsräumlicher und ökologischer Belange im Wohngebiet, machen eine Neuaufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

Ziel ist die Realisierung von bedarfsgerechtem Wohnraum mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern und einzelnen Mehrfamilienhäusern. Unter Beachtung der vorhandenen Maßstäblichkeit des Ortes sowie der wertgebenden Grünstrukturen, soll die geplante Bebauung an die bestehende städtebauliche und grünordnerische Struktur anknüpfen. Zudem wird der Ortsrand an dieser Stelle komplettiert und dadurch harmonisiert sowie eine einheitliche Raumkante geschaffen.

Die Bebauungsplanaufstellung ist dazu geeignet, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Gebietsentwicklung unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sowie unter Sicherung der städtebaulichen Ordnung zu schaffen.

### C. Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die Voraussetzungen gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a (2) Nr. 1 nach den Vorschriften des § 13 (2) und (3) Satz 1. Dies bedeutet, dass:

- von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB abgesehen wird und
- § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist.

Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter z. B. aufgrund besonderer, überdurchschnittlicher Eigenschaften oder einem besonderen Schutzstatus wie bspw. NATURA 2000-Gebiete (§ 1 (6) Nr. 7b BauGB) bestehen nicht.

Entsprechend § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe im Sinne § 1a (3) Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es muss kein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB durchgeführt werden.

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB sowie die Auslegung nach § 3 (2) BauGB und die Beteiligung nach § 4 (2) BauGB werden durchgeführt.

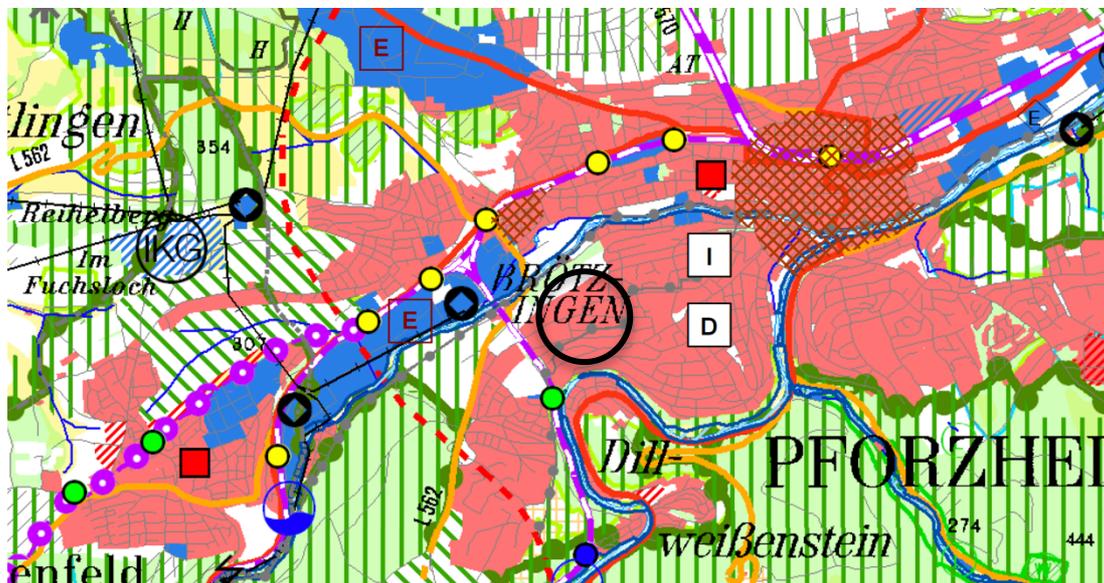
14.03.2018

Planungs- und Umweltausschuss: Aufstellungsbeschluss (Q 1330)

## D. Übergeordnete Planungen

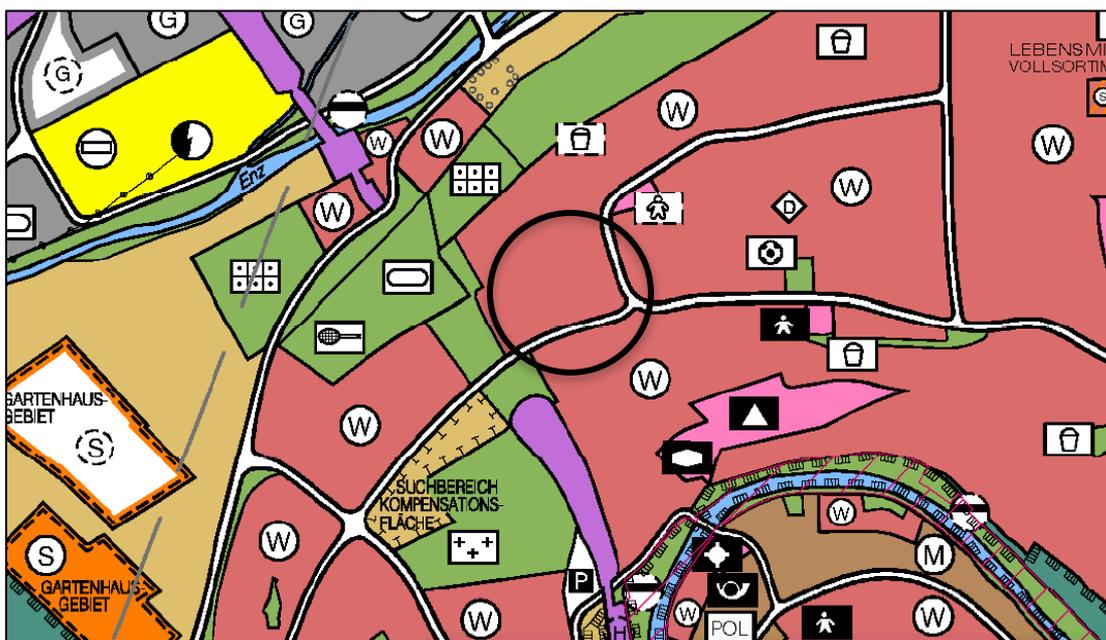
### 1. Regionalplan

Die Stadt Pforzheim ist in der Landes- und Regionalplanung als Oberzentrum mit der Raumkategorie Verdichtungsraum ausgewiesen. Der Geltungsbereich wird im Regionalplan 2015 Nordschwarzwald als Siedlungsfläche im Bestand dargestellt.



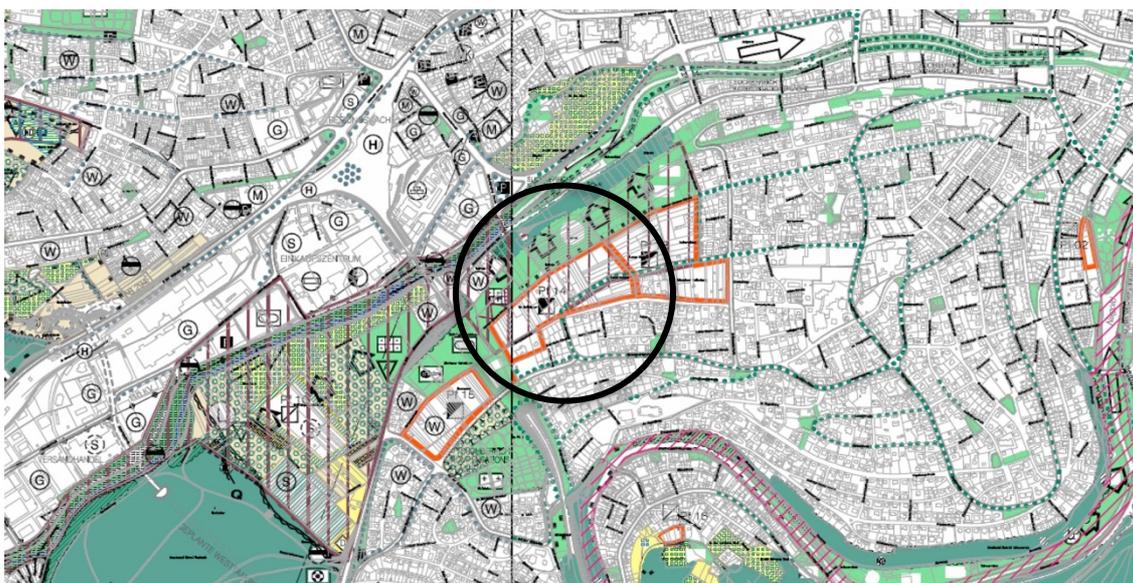
### 2. Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im vorliegenden Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes für die Stadt Pforzheim und die Gemeinden Birkenfeld, Ispringen und Niefern-Öschelbronn, neu bekannt gemacht am 23.09.2022, ist das Plangebiet als Wohnbaufläche im Bestand dargestellt.



Der Bebauungsplan ist somit aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt.

Im Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes für die Stadt Pforzheim und die Gemeinden Birkenfeld, Ispringen und Niefern-Öschelbronn wird der Geltungsbereich als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Teile des Plangebiets werden als Fläche mit besonderer Funktion für das Klima gekennzeichnet.



## E. Gebietsbeschreibung

### 1. Umgebung und Vorprägung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Stadt Pforzheim im Stadtteil Brötzingen oberhalb der Enz. Der Bergkamm zwischen Nagold im Süden und Enz im Norden wird als Rodrücken bezeichnet, an dessen Nordhang in Richtung Enz das Plangebiet liegt. Die aus der Hanglage resultierenden Blickbeziehungen nach Brötzingen bis hin zum Wallberg sowie zur Nord- und Weststadt sind prägend.

Die Höhenlage des Plangebiets fällt vom höchsten Punkt auf ca. 329 m über NN im Bereich der östlichen Hercyniastraße zur südwestlichen Grenze entlang der Hercyniastraße auf ca. 324 m über NN. Vom Höhenrücken fällt das Gelände zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze auf ca. 311 m über NN und zur westlichen Grenze auf ca. 317 m über NN ab.

Der Geltungsbereich wird nördlich von Kleingartenanlagen mit kleinen Gartenhäuschen und Streuobstwiesen begrenzt.

Nach Osten schließen Wohnbebauung der Gebiete „Lange Gewinn“, „Wehnerwiesen“ und „Dillsteiner Weihberg“, nach Süden die Wohngebiete „Hanseloch“ und „Bei der Ziegelhütte“ an.

Südwestlich des Planungsgebietes befinden sich große, in Privatbesitz befindliche Anwesen mit Villenbebauung.

Im Westen befinden sich auf Privatgrundstücken liegende Freiraumstrukturen und ein Wohnhaus.

Das Plangebiet stellt damit den Schnittpunkt zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft dar. Die Hercyniastraße führt nach Westen weiter entlang von Sportflächen über freie Landschaft zum Stadtteil Sonnenberg/Auf der Rotplatte.

Die vorhandenen Wege erschließen das schmal parzellierte Gebiet und führen in ihren Verlängerungen in Naherholungsbereiche des Rodrückens und Brötzingen Entzals.

Die Topografie und Grünstrukturen stellen als Kaltluftbahnen klimarelevante Bezüge dar, die von Süden nach Norden den Hang abwärts zur wichtigen Kaltluftversorgung für die sich aufheizenden Tallagen beitragen.

## 2. Vorhandene Nutzungen und Bebauung

Im Geltungsbereich bestehen einzelne Wohngebäude auf den Flurstücksnummern 22009, 22018/2, 22021, 22021/2, 22028, 22032, 22035, 2037/1, 22038.

Diese sind überwiegend seit Jahren Bestand des Gebietes. Für das Gebiet liegt seit 05.10.2005 der rechtskräftige Bebauungsplan „Kurze Gewann und Am Brötzingen Wegle“ vor.

Das Gebiet ist auch heute noch von breiten Grünflächen mit linienhaften Gehölzstrukturen als Obstbaumgärten und Wiesenflächen geprägt. Die Gärten sind mit einigen Gerätehütten und kleinen Gartenhäusern bestanden. Die wenigen (Wohn-)Bestandsgebäude weisen eine kleinteilige Struktur mit üppig durchgrüntem Hausgärten auf.

Die vereinzelt Wohngebäude werden von der Hercyniastraße bzw. Werner-Siemens-Straße aus erschlossen.

## 3. Bestehende Planungen

Bereits durch den Rahmenplan „Rodrücken“ (1986, überarbeitet 1996) ist für den Stadtbereich eine Wohnnutzung vorgesehen. Mit der Aufstellung der Bebauungspläne „Lange Gewann, Weiherwiesen und Dillsteiner Weiherberg“ und „Kurze Gewann und Am Brötzingen Wegle“ (2015) wurde die Verkehrsführung auf dem Rodrücken neu geordnet. Die Postwiesenstraße wird nun von Osten kommend in einer Schleife durch die Plangebietsbereiche über die Straße im Hanseloch nach Süden in die Baldung-Grien-Straße geführt.

Die geplante Wohnbauentwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kurze Gewann“ entspricht den städtebaulichen Zielen aus dem Masterplan der Stadt Pforzheim bezüglich,

- Image von Pforzheim als Wohnstandort stärken
- Quartiere bauen und erhalten, in denen man angenehm und gemeinsam lebt
- Strategische Wohnbauentwicklung aktiv betreiben
- Wohnchancen für unterschiedliche Gruppen bewahren und entwickeln

Mit dem Werkstattverfahren im Jahr 2017 wurde in einem konkurrierenden Planungsprozess ein städtebauliches Konzept entwickelt, das den stadtentwicklungspolitischen Zielen entspricht, das Plangebiet einer zeitgemäßen Wohnbebauung zuzuführen. Das Planungskonzept wird in Kapitel F. Planungskonzept erläutert.

## 4. Rechtliche Bindungen

Für das Plangebiet existiert bereits, wie unter Ziffer E 2 Vorhandene Nutzungen und Bebauung dargestellt, ein rechtsgültiger Bebauungsplan „Kurze Gewann und Am Brötzingen Wegle“ (rechtskräftig seit 05.10.2005). Mit der Planaufstellung 2015 wurde den wiederholten Anfragen zur Bebaubarkeit von Grundstücken nachgekommen, die nicht umgesetzt werden konnten, da das Gebiet vor Fertigstellung des Bebauungsplans als Außenbereich nach § 35 BauGB beurteilt wurde. Mit dem Bebauungsplan wurde ein Gesamtkonzept zur Bebauung und Erschließung verfolgt.

Im Bereich des Plangebiets existierte ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1913, der im Jahr 1968 aufgehoben wurde. Die westlichen Grundstücke südlich der Hercyniastraße befanden sich darüber hinaus im Geltungsbereich eines Bebauungsplans aus dem Jahr 1936. Dieser wurde im Jahr 1973 rechtsverbindlich aufgehoben.

In dieser Zeit sind aufgrund des Wohnraummangels in Folge der Zerstörungen während des zweiten Weltkrieges einige wenige Gebäude an der Werner-Siemens-Straße und an der Hercyniastraße entstanden, bzw. wurden Bestandsgebäude in Wohnraum umgenutzt. Nach der Aufhebung der Bebauungspläne wurden die Flächen als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB bewertet. Daher blieb die vereinzelt Bebauung, ohne je einen Gebietszusammenhang zu erreichen.

Sämtliche bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften des Bebauungsplanes „Kurze Gewann und Am Brötzingen Wegle“, rechtskräftig seit dem

05.10.2005, die innerhalb des hier aufzustellenden Geltungsbereichs liegen, werden aufgehoben. Festsetzungen außerhalb des hier aufzustellenden Geltungsbereichs bleiben weiterhin bestehen.

## 5. Prüfung der Kampfmittelfreiheit

<Wird im weiteren Verfahren ergänzt>

## 6. Altlasten

<Wird im weiteren Verfahren ergänzt>

## F. Planungskonzept

Die vorgesehene Konzeption fügt sich in die bestehende Ortslage ein. In einem bedarfsgerechten Umfang, einer angemessenen Maßstäblichkeit sowie unter der Wahrung der wertgebenden Grünstrukturen wird die städtebauliche Struktur der angrenzenden Wohngebiete fortgeführt.

### 1. Städtebauliches Konzept

Grundgedanke des Konzepts ist es, über hangsenkrechte Erschließungen den Blick nach Norden zu öffnen. Zwischen den Bauzeilen werden durchwachsene Grünräume, sogenannte „Streifräume“ erhalten.

Entsprechend der umliegenden Nutzungsstruktur und dem ortsgebundenen Bedarf sieht der Entwurf eine gemischte Bebauungsstruktur mit einer überwiegenden Wohnnutzung vor. Entlang der Hercynia- und der Postwiesenstraße werden Geschosswohnungsbauten mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten angedacht. Sie fassen und begleiten den öffentlichen Raum. Den Geschosswohnungsbauten sind innenliegende, gemeinschaftliche Hofflächen zugeordnet. Die hangabwärts anschließende Bebauung wird von individuellen Wohnformen, eingebettet in „Streifräumen“, geprägt. Neben Reihen- und Doppelhäuser werden auch Einfamilienhäuser in diesem Bereich angedacht. Die aufgelockerte Bebauung im Norden erlaubt freie Blickbeziehungen in die umgebende Landschaft.

Mit der Verteilung der unterschiedlichen Bautypologien ergibt sich ein konsequentes Dichtekonzept, welches sich von Süd nach Nord reduziert. Die Bebauung ist im südlichen Bereich mit drei bis maximal vier Geschossen angelegt und im mittleren und nördlichen Bereich mit zwei bis drei Geschossen. Die Gebäudehöhen orientieren sich dabei an der umgebenden Bestandsbebauung. Insgesamt soll eine angemessene städtebauliche Entwicklung mit angemessenem Umgang von Grund und Boden erreicht werden.

### 2. Erschließung, Parkierung und ÖPNV

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hercyniastraße bzw. Postwiesenstraße von Osten bzw. Westen. Die Werner-Siemens-Straße im Norden bleibt als Fuß- und Radweg bestehen. Für die Bestandsgebäude bleibt die Werner-Siemens-Straße bis zur Fertigstellung der Straßen im Plangebiet für die Erschließung bestehen.

Die städtebauliche Konzeption sieht eine hangsenkrechte Erschließung der Baufelder vor, die in Stichstraßen (Anliegerstraßen) enden. Die Stichstraßen dienen als Nachbarschaftshöfe und übernehmen damit eine Funktion, die über die reine Erschließung hinaus geht. Das Quartier wird zudem durch eine mittig verlaufende Quartierssammelstraße in eine nördliche und eine südliche Teilfläche gegliedert, in denen sich das Muster der hangsenkrechten Erschließung der beiden Teilflächen wiederholt. Im südlichen Bereich sind die Stichstraßen an die Hercyniastraße angebunden. Im nördlichen Bereich sind die Stichstraßen an die von Nord-Ost nach Süd-West verlaufende Quartierssammelstraße angebunden. Von den Stichen führen Fußwege auf die Quartierssammelstraße (südlicher Bereich), bzw. auf die Werner-Siemens-Straße (nördlicher Bereich). Die hangsenkrechten Erschließungsstraßen weiten sich zwischen den einzelnen Baufeldern auf, um Raum für nachbarschaftlichen Austausch zu schaffen.

Die Parkierung der Mehrfamilienhäuser im Süden des Gebiets (WA1), ist in Tiefgaragen unterzubringen. Bei den individuellen Wohnformen (WA2 und WA3) ist die Parkierung in der Erdgeschosszone der Wohnbebauung

vorgesehen. Für die Bebauung in den mit WA4 gekennzeichneten Bereichen ist die Parkierung im Untergeschoss unterzubringen. Die Erschließung dieser Stellplätze erfolgt von der nördlich gelegenen Quartiersammelstraße. Es handeln sich in diesem Bereich um offene Stellplätze bzw. Garagen, die aufgrund der vorhandenen Topographie ebenerdig von der Quartiersammelstraße erschlossen werden können. Dadurch soll der KFZ-Verkehr in den Hofstrukturen südlich der Gebäude im Teilbereich WA4 reduziert werden. Im Straßenraum finden sich zudem öffentliche Besucherparkplätze als Längs- bzw. Senkrechtparkierungen in Begleitung mit Straßenbäumen.

Das Plangebiet ist entlang der Hercyniastraße an die Haltestelle „Im Hanseloch“ an den öffentlichen Personennahverkehr, mit Verbindung ins Stadtzentrum, angebunden.

### 3. Grün-/Freiraumkonzept

Zwischen den Baufeldern liegen sogenannte „Streifräume“. Diese erfüllen gleich mehrere Funktionen. Die unbebauten hangsenkrechten Grünräume bleiben in ihrer Funktion als Kaltluftschneisen mit ihren positiven Auswirkungen auf das Klima in der Umgebung und insbesondere der angrenzenden Tallage erhalten. Gleichzeitig fungieren die öffentlichen Grünräume als Nachbarschaftsräume für das Quartier. Nicht zuletzt ist der Erhalt dieser Grünräume auch deshalb anzustreben, weil es sich um Bereiche mit ökologisch wertvollen Strukturen für die heimische Fauna handelt.

Im Kreuzungspunkt zwischen der Straße „Im Hanseloch“ und der Hercyniastraße schafft ein Platzbereich einen zentralen Bereich, an den gegebenenfalls auch kleinteilige Versorgungsnutzungen in die Erdgeschosszone der angrenzenden Gebäude angesiedelt werden. Diese Nutzungen können zur Belebung des Gebeites beitragen und verknüpfen den südlich angrenzenden Siedlungsbereich. Am nördlichen Bereich des Wohngebiets liegen am Ende der Stichstraßen kleine Plätze, die der Erholung, als Treffpunkt und dem Austausch dienen und darüber hinaus Blickbeziehungen in das Tal der Enz und die gegenüberliegende Hanglage zulassen.

Im Nordosten des Plangebiets ist eine Fläche für einen Kinderspielplatz vorgesehen; hier könnte zudem bei Bedarf ein Jugendtreff angesiedelt werden.

Am Ostrand des Plangebiets bilden öffentliche Grünräume, die teilweise der Rückhaltung von Regenwasser des Baugebiets dienen, zukünftig die Nahtstelle zwischen den Teilgebieten „Lange Gewinn“ im Osten und „Kurze Gewinn“ westlich davon.

### 4. Entwässerung /Regenwassermanagement

Entsprechend der topografischen Situation erfolgt die Retention des Oberflächenwassers in Entwässerungsmulden am Nordrand des Plangebiets mit einer gedrosselten Ableitung nach Osten, wo eine großflächige Mulde zur Rückhaltung angelegt wird.

Durch die topographische Lage ist für Teilbereiche am nördlichen Gebietsrand eine Abwasserhebeanlage zur Einleitung von Schmutzwasser in die Kanalisation notwendig. Die Lage der Grundstücke, die eine Abwasserhebeanlage zur Abwasserbeseitigung benötigen, ist in der Planzeichnung durch den Hinweis AWH in den jeweiligen Baufenstern verortet.

<Ein Plan mit der genauen Abgrenzung des Bereichs für den Abwasserhebeanlagen, sowie eine Übersicht bis zu welcher Stelle die Freispiegelkanäle gelegt werden können, werden im weiteren Verfahren ergänzt und als Anlage beigefügt.>

Die Pflicht zur Dachbegrünung und Erhalt unversiegelter Flächen (Grünflächen, Streifräume, Materialeinsatz) führt zu einer Reduzierung des zukünftig abzuleitenden Oberflächenwassers.

### 5. Ausgleichskonzept

#### **Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

In vorliegendem Fall erfolgt die Bauungsplanaufstellung im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bauungsplans. Der rechtskräftige Bauungsplan „Kurze Gewinn und Am Brötzingen Wegle“ ermöglicht bisher Eingriffe, die durch die Änderungsplanung nicht erhöht werden.

Entsprechend § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten grundsätzlich Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne § 1a (3) Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es muss daher kein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB durchgeführt werden.

Durch Bindung von bestehenden Grünstrukturen und Festlegung grünordnender Pflanzungen über Flächen- und Maßnahmenfestsetzungen werden tatsächliche Eingriffe gemindert und wesentliche beeinträchtigende Auswirkungen auf die Umweltbelange reduziert / vermieden.

Unabhängig davon befindet sich jedoch ein geschützter Streuobstbestand gemäß § 30 (2) Nr. 7 BNatSchG i.V.m. § 33a NatSchG BW innerhalb des Plangebiets. Hierzu wurde im Januar 2023 ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten der Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung zugelassen. Als Ausgleich ist ein gleichartiges Biotop zu schaffen. Der Ausgleich erfolgt voraussichtlich auf einer planexternen Fläche.

<wird im weiteren Verfahren ergänzt>

### **Artenschutzrechtlicher Ausgleich**

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans wird für einzelne artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen bzw. -arten die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt. Deshalb muss ein artenschutzrechtlicher Ausgleich erfolgen.

Sofern jedoch die im vorliegenden artenschutzrechtlichen Gutachten des Büros Planbar Gühler, Ludwigsburg von 16.11.2018, aktualisiert am 31.10.2019 dargestellten Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, ist eine Umsetzung des Bebauungsplanes „Kurze Gewinn“ nach den Erkenntnissen der durchgeführten Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung nicht dazu geeignet, Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG zu verletzen und damit aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

Das artenschutzrechtliche Gutachten wird im weiteren Verfahren aufgrund eines verkleinerten Geltungsbereichs im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss aktualisiert und die Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen angepasst.

<wird im weiteren Verfahren ergänzt>

## **6. Geprüfte Alternativen**

Als Planbereich mit planungsrechtlich zulässigen Eingriffen bestehen keine Standortalternativen. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und effizienter Nutzung erschlossener und teilweise bebauter Bereiche. Flächenentwicklung im Außenbereich können damit reduziert werden. Beim Verfahren handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, was den Zielen der Stadt Pforzheim entspricht. Bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden 2017 mit der Durchführung eines Planungswerkstattverfahrens alternative Möglichkeiten der Bebauung und Ausnutzung des Plangebietes und dadurch optimierte Lösungen aufgezeigt und diskutiert. Das im Bebauungsplan verfolgte Planungskonzept ist das Ergebnis des Werkstattverfahrens und dessen Weiterentwicklung.

## **G. Auswirkungen und Folgen der Planung**

### **1. Belange des Artenschutzes**

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Die Betroffenheit von europarechtlich geschützten Arten im Sinne des § 44 BNatSchG wurde in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erfasst (*Planbar Gühler GmbH Diplom-Geograph Matthias Gühler, Ludwigsburg, Stand: 31.10.2019*).

Wie unter Ziffer F 5 Ausgleichskonzept beschrieben, wird die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im weiteren Verfahren aufgrund einer Verkleinerung des Geltungsbereichs erneut aktualisiert. Die Ergebnisse der aktualisierten Prüfung werden im weiteren Bebauungsplanverfahren ergänzt.

Zusammenfassend sind folgende Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) von 2019 zu nennen:

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans erfolgen vornehmlich Eingriffe in Gärten mit Einzelgehölzen, flächigen Gehölzbeständen, Grünlandflächen sowie Bestandsgebäude. Die Umsetzung des Bebauungsplans kann mit erheblichen Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen bzw. –arten verbunden sein. Um artenschutzrechtliche Konfliktsituationen bewerten zu können, wurden die Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien im Frühjahr und Sommer 2018 explizit erfasst. Ergänzend erfolgte eine Erfassung geeigneter Habitatstrukturen und Lebensräume aller artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen und –arten. Aufgrund einer Anpassung der Planung im Jahr 2019 war eine Aktualisierung der bereits im Jahr 2018 erstellten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung notwendig. In diesem Zusammenhang wurden im Jahr 2019 vertiefende Untersuchungen für die genannten Tiergruppen durchgeführt.

Die Erfassung der Brutvögel im Untersuchungsgebiet erbrachten im Jahr 2018 Nachweise für 35 Vogelarten. Davon wurden 22 als Brutvögel, acht weitere Arten als potenzielle Brutvögel und fünf Arten als Nahrungsgäste bzw. Überflieger eingestuft. Bei der im Jahr 2019 durchgeführten Erfassung der Brutvögel konnten 19 Vogelarten nachgewiesen werden. Davon wurden sieben als Brutvögel, drei weitere Arten als potenziellen Brutvögel und neun Arten als Nahrungsgäste bzw. Überflieger eingestuft. Als Bruthabitate eignen sich in beiden Untersuchungsgebieten eine Vielzahl an Gehölzen für Freibrüter und mehrere Baumhöhlen für höhlenbrütende Vogelarten. Neben verschiedenen Vermeidungsmaßnahmen, wie z. B. der Einhaltung einer Schonzeit ist auch ein Ersatz entfallender Brutplätze der höhlenbrütenden Vogelarten durch Vogelnisthilfen notwendig. Zudem ist eine Nachpflanzung entfallender Gehölze erforderlich.

Im Rahmen von Detektorkartierung im Jahr 2018 und 2019 wurde nur die Zwergfledermaus in den beiden Untersuchungsgebieten nachgewiesen. Es konnte in beiden Untersuchungsgebieten nur wenige Bäume mit Baumhöhlen festgestellt werden, die potenziell von baumhöhlenbewohnenden Fledermäusen als Quartier genutzt werden können. Das Plangebiet wird aufgrund des überschaubaren Artenspektrums und der geringen Aktivität als Nahrungshabitat mit untergeordneter Bedeutung für die lokalen Fledermauspopulationen eingestuft.

Im Untersuchungsgebiet des Jahres 2018 konnte die Zauneidechse mit mehreren Individuen festgestellt werden. Das Gebiet stellt aufgrund seiner Strukturen einen essenziellen Lebensraum der Zauneidechsenpopulation dar. Im Untersuchungsgebiet des Jahres 2019 wurde lediglich ein Individuum auf einer für Zauneidechsen nutzbaren Fläche von ca. 50 m<sup>2</sup> festgestellt. Als Ausgleich für den baubedingt entfallenden Lebensraum in beiden Untersuchungsgebieten muss im Sinne einer CEF-Maßnahme ein adäquater Ersatzlebensraum mit geeigneter Habitatstruktur im räumlich-funktionalen Zusammenhang neu geschaffen werden. Die Maßnahmenfläche sollte eine Größe von ca. 9.650 m<sup>2</sup> besitzen. Um erheblich baubedingte Beeinträchtigungen (Störung, Verletzung oder Tötung) von Zauneidechsen ausschließen zu können, sind verschiedene Vermeidungsmaßnahmen (insbesondere eine Vergrämung der Tiere aus dem Baufeld erforderlich).

Die Betroffenheit weiterer Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann entweder aufgrund der aktuellen Verbreitung dieser Arten oder der vorhandenen Habitatstrukturen im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans wird für einzelne artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen bzw. –arten die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt. Sofern jedoch die im vorliegenden Gutachten dargestellten Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, ist eine Umsetzung des Bebauungsplans „Kurze Gewinn“ nach den Erkenntnissen der durchgeführten Untersuchung nicht geeignet, Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG zu verletzen und somit dann aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

## 2. Kosten

<wird im weiteren Verfahren ergänzt>

### 3. Flächenbilanz

	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in %
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>35.943</b>	<b>52%</b>
<b>Verkehrsfläche</b>	<b>22.011</b>	<b>32%</b>
- davon Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	2.197	
- davon Verkehrsgrün	280	
<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>11.056</b>	<b>16%</b>
<b>Private Grünflächen</b>	-	-
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>69.010</b>	<b>100,0</b>

### 4. Ergänzende Verfahren

Da sich die meisten Flurstücke in privaten Besitz befinden, ist für die Realisierung des städtebaulichen Entwurfs bzw. der verbindlichen Bauleitplanung ein Umlegungsverfahren erforderlich, welches bereits eingeleitet wurde.

## H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO wird der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Somit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB im vorliegenden Fall Rechnung getragen.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kurze Gewann“ wird entsprechend des städtebaulichen Ziels einer Wohnbauentwicklung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es erfolgt eine Gebietsgliederung für die Teilbereiche WA1 entlang der Hercynia- und Postwiesenstraße, sowie für die Teilbereiche WA2, WA3 und WA4 der nördlichen Hanglage.

Die Teilbereiche WA1 zeichnen sich durch ihre Lage an der Hercynia- bzw. Postwiesenstraße aus, welche eine übergeordnete Anbindungsfunktion für das Plangebiet übernehmen. Diese Teilbereiche sind deshalb gut an das Verkehrs- und Busliniennetz angebunden. Aufgrund der Vorprägung entlang der Haupterschließungsstraße, sieht die Nutzungszulässigkeit entsprechend dem städtebaulichen Entwurf, neben den allgemein zulässigen Nutzungen, auch ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, vor. Diese Nutzungen tragen zu einem belebten und funktionierenden Wohnquartier bei. Es ist städtebaulich gewollt, eine vielfältige Nutzungsmischung aus Wohnen, Einrichtungen des Gemeinbedarfs, zum Beispiel in räumlicher Verbindung beziehungsweise Nachbarschaft zum Quartiersplatz, und der Versorgung sowie Arbeiten zu erzielen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden jedoch hinsichtlich ihrer Zulässigkeit im Bebauungsplan ausgeschlossen, da sie städtebaulich nicht geeignet sind, sich in die vorgesehenen Nutzungsstruktur einzufügen, städtebaulich wirksame Raumkanten entstehen zu lassen sowie in Flächenkonkurrenz zur Wohnnutzung stehen können. Weiterhin gehen von ihnen regelmäßig erhebliche Lärm- und Verkehrsbeeinträchtigungen (Störungen durch Lärm, Abgase, erhöhter Zielverkehr) für die Umgebung aus,

die sich teilweise auch auf Randzeiten erstrecken können und sich deshalb mit der im vorliegenden Falle angestrebten Nutzung nicht vereinbaren lassen.

Der städtebauliche Entwurf sowie die stadtentwicklungspolitische Vorstellung einer überwiegend kleinteiligen Gebäudestruktur in den Teilgebieten WA2, WA3 und WA4, sehen als überwiegende Nutzung das Wohnen vor, weshalb Wohngebäude allgemein zulässig sind. Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im Sinne einer attraktiven Wohnumgebung ebenfalls allgemein zulässig. Die weiteren allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO: die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, können ausnahmsweise zugelassen werden. Betriebe des Beherbergungsgewerbes können gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Die ausnahmsweise Zulässigkeit erlaubt es die Nutzungen entsprechend der Gebietstypologie zu steuern. Hierunter fällt zum Beispiel die städtebauliche Unvereinbarkeit von großflächigen Boarding Houses und Service-Apartments. Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, um die vorgesehene Schwerpunktnutzung Wohnen zu fördern.

Die Konzentration der städtebaulich gewünschten Nutzungsmischung im WA1 wird durch die Gebietsgliederung mit ihrer differenzierten Nutzungszulässigkeit erreicht.

## 1.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung setzen sich aus den Komponenten

*Grundflächenzahl, Maximale Grundfläche der baulichen Anlagen, Zahl der Vollgeschosse, Höhe sowie Höhenlage der baulichen Anlagen* zusammen. Das Zusammenwirken der Festsetzungsinstrumente gewährleistet eine städtebauliche Einbindung am Ort.

### 1.2.1. Grundflächenzahl und maximale Grundfläche

Das städtebauliche Ziel ist es, möglichst wenig Fläche zu versiegeln, um dem Grundsatz nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, Rechnung zu tragen, sowie um die klimaaktivierende Funktion des Gebiets zur Kaltluftversorgung zu erhalten und auch die vorhandenen ökologisch wertvollen Freiraumstrukturen möglichst wenig zu beeinträchtigen. Hierzu werden unterschiedliche Festsetzungen getroffen:

Für alle Teilbereiche wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, also dem Orientierungswerts der Grundflächenzahl für Allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO entsprechend, festgesetzt.

Aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen und möglichen Gebäudetypologien wird neben der Festsetzung der Grundflächenzahl als Verhältniszahl zudem eine maximale Grundfläche als absolute Zahl festgesetzt. Gesamtbaukörper in den Teilbereichen WA2, WA3 und WA4 dürfen die Grundfläche von jeweils 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Gesamtbaukörper setzen sich aus Hauptbaukörper mit einer maximalen Grundfläche bis 64 m<sup>2</sup> und Anbauten zusammen; die Begriffsdefinition erfolgt über die örtlichen Bauvorschriften. Damit erfolgt eine Obergrenze der zulässigen Grundfläche unabhängig der Grundstücksgröße, mit dem Ziel einer Baustruktur einheitlichen Grundfläche in diesen Teilgebieten.

Im Teilbereich WA2 werden stärker verdichtete Wohnbebauungen in Form von Reihenhäusern ermöglicht. Die Grundflächenzahl orientiert sich vor dem Hintergrund der höheren Flächenausnutzung in diesem Bereich an der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete. Die GRZ wird hier mit 0,4 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl für den Teilbereich WA1, in dem Geschosswohnungsbau sowie eine Nutzungsmischung und damit nach dem Dichtekonzept eine flächenintensivere Ausnutzung vorgesehen sind, orientiert sich an der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete. Die GRZ wird hier mit 0,4 festgesetzt. Hier sind für Anlagen nach § 19 (4) Nr. 3 BauNVO auch Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,8 zulässig. Dadurch wird die Unterbringung von baurechtlich notwendigen Stellplätzen für die Geschosswohnungsbauten in Tiefgaragen sowie die Berücksichtigung von Nebenanlagen /-räumen in unterirdischen Gebäudeteilen ermöglicht. Das Festsetzungsregime trägt dann zum städtebaulich gewünschten Gesamteindruck bei, die städtebaulich wirksamen Raumkanten durch die Hauptbaukörper zu definieren und die Notwendigkeit oberirdischer Neben- bzw. Parkieranlagen zu vermeiden.

Die so differenziert festgesetzten Grundflächenzahlen im Gebiet erlauben eine adäquate Grundstücksausnutzung und sichern gleichzeitig, in Verbindung mit der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen, eine kompakte Bebauung, um die vorhandenen Grünstrukturen sowie die Funktion des Gebiets als Kaltluftschneise zu sichern.

### 1.2.2. Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen sowie Höhenlage

Das Maß bezüglich der Höhenentwicklung wird begrenzt durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Begrenzung der Gebäudehöhe in absoluten Höhen in Metern.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA), ist in Abhängigkeit der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, und wird gemessen zwischen der definierten Gebäudeoberkante (höchster Punkt der baulichen Anlage) und der tatsächlichen Eingangsfußbodenhöhe (EFH).

Es wird eine maximal zulässige Höhe baulichen Anlagen (HbA) für die alle Teilbereiche festgesetzt. Innerhalb dieser Höhe ist es möglich, die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse mit ausreichenden Höhen zu realisieren.

Die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse bzw. die Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen gewährleisten eine städtebauliche Einfügung in die Topographie und den umgebenden Gebäudebestand (sie sind an deren Höhenentwicklung orientiert) und untereinander und zudem, gegenseitige Beeinträchtigungen durch Verschattung zu vermeiden.

Aufgrund der Hangneigung nach Norden ist die Höhenlage der baulichen Anlagen für jedes Baufenster durch Planeinschrieb festgelegt. Die festgesetzte Eingangsfußbodenhöhe (EFH) orientiert sich an den Planhöhen der Verkehrsflächen. Somit erfolgt die Höhenlage im räumlichen Bezug zur jeweiligen Erschließung und das Gebäude erhält eine entsprechende Orientierung. Dies soll insbesondere an städtebaulichen, raumbildenden und funktionalen Zielvorstellungen und deren Anforderungen im Bereich WA4 auf den südlich angrenzenden Nachbarschaftshof orientiert sein. Daher ist die EFH bezüglich des Höhenniveaus des jeweils südlich liegenden Nachbarschaftshofs ausgerichtet, sodass das Eingangsgeschoss diese Höhenlage erhält. Mit dem nach Norden abfallenden Gelände ist unterhalb des Eingangsgeschosses ein weiteres Geschoss möglich, in dem bspw. Räume mit Gartenbezug oder Garagenstellplätze untergebracht werden können. Die Stellplatzflächen sind von der nördlich angrenzenden Verkehrsfläche (Quartiersstraße Q) zu erschließen.

Zur jeweiligen Ausformung der einzelnen Gebäudelage und -orientierung, seiner Erschließungssituation und inneren Organisation und der Zugänglichkeit zum Gartenniveau ist ein begrenzter Höhenspielraum in Bezug zur so ermittelten Höhenlage zulässig.

Die neuen Gebäude werden sich somit in das bestehende Gelände harmonisch einfügen. Durch die Festsetzung der Höhenlage werden überhöhte Höhenlagen (oft verbunden mit hohen Stützmauern) sowie übermäßige Eingrabungen von baulichen Anlagen vermieden, die städtebaulich nicht erwünscht sind.

In Abhängigkeit zur festgesetzten Höhenlage gewährleistet die Festsetzungskombination insgesamt die topografische Einbindung der baulichen Anlagen in das abfallende Gelände im Plangebiet.

Der differenzierten Höhenfestsetzung liegt das Höhenkonzept des städtebaulichen Entwurfs zugrunde, das eine höhenmäßige Abstufung der baulichen Anlagen im Plangebiet von Süd nach Nord vorsieht. Um eine städtebaulich räumlich wirksame Kante entlang der Hercynia- und Postwiesenstraße auszubilden, sind Gebäude im Teilbereich WA1 höher als Gebäude in den weiter nördlich angrenzenden Teilbereichen WA2, WA3 und WA4.

### 1.3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden prägt maßgeblich die Eigenart eines Wohngebiets. Die städtebauliche Zielvorstellung einer einheitlichen Struktur des Gebiets in Bezug auf die Wohnformen wird mit der Begrenzung der Anzahl in Teilgebieten des Geltungsbereichs erreicht. Die Festsetzung gründet auf dem Dichtekonzept des städtebaulichen Konzepts und gewährleistet die vorgesehene Wohn- und Besiedlungsdichte dieser Teilbereiche WA2, WA3 und WA4. Die Festsetzung korrespondiert daher mit den übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Des Weiteren hat die Begrenzung der Wohnungen in Wohngebäuden auch Einfluss auf die Summe des Verkehrs, die Erschließungs- und Infrastruktur und dem Flächenverbrauch zur Unterbringung des ruhenden Ver-

kehrs, die mit der Begrenzung der Wohnungen in Wohngebäuden nach Teilgebieten städtebaulich verträglich gesteuert wird.

#### 1.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Zur Umsetzung der städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellung eines breiten individuellen Wohnungsangebots von klassischen und innovativen Wohnformen, werden im Bebauungsplan unterschiedliche Gebäudetypologien in einer überwiegend kleinteiligen, offenen städtebaulichen Struktur angestrebt, die es gleichzeitig ermöglicht das Gebiet durch den Erhalt von linearen Grünstrukturen verträglich in den Bestand einzubinden.

##### 1.4.1. Bauweise

Auch die festgesetzte Bauweise unterstützt die Ziele des städtebaulichen Konzepts und wird entsprechend den Teilgebieten wie folgt festgesetzt.

Im Teilbereich WA1 sollen Geschosswohnungsbauten entlang der Hercynia- und Postwiesenstraße entstehen. Durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise wird sowohl die städtebauliche Zielvorstellung der Ausbildung einer städtebaulichen Raumkante entlang der Haupteerschließungsstraße verfolgt, die den Straßenraum mit den südlich gegenüber liegenden Bestandsbebauungen angemessen fasst und zum anderen die dahinter liegenden Teilbereiche gegenüber der Hercyniastraße abgeschirmt. Zur Sicherung einer ortstypisch angemessenen Maßstäblichkeit sind die Baukörper durch „Zwischenbaukörper“ (Teilbereich WA1) zu gliedern.

Für die Teilbereiche WA2, WA3 sowie WA4 wird eine offene Bauweise festgesetzt, die sich auch am Bestand orientiert und der Nachfrage nach diesen Bautypologien abdeckt.

Um die städtebauliche Konzeption zur Begrenzung der Wohnungen in Wohngebäuden zu gewährleisten, werden für die Teilbereiche WA3 und WA4 im Rahmen der offenen Bauweise nur ungegliederte Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser zugelassen. So wird verhindert, dass diese in selbstständige Wohngebäude aufgeteilt werden. Ungegliedert bedeutet, dass Einzelhäuser nicht in selbstständige Wohngebäude aufgeteilt werden dürfen. Es wird damit sichergestellt, dass ein Einzelhaus i.S.d. BauNVO (bis 50 m) nicht in mehrere selbstständig nutzbare Gebäude aufgeteilt werden darf und dadurch die auf Wohngebäude bezogene Wohnungsanzahlbeschränkung durch eine Aufteilung in selbstständig nutzbare Gebäude unterlaufen würde. Dies sichert das städtebauliche Ziel einer lockeren Bebauungsstruktur im Übergang zu den nördlich angrenzenden Kleingartenanlagen mit ihren Streuobstbeständen.

##### 1.4.2. überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien bildet die Flächen, mit dem im städtebaulichen Konzept geplanten Gebäudestandorten, ab. Die überbaubaren Flächen gewährleisten die städtebauliche Ordnung, geben ausreichend großen Gestaltungsspielraum für Neubauten und sichern weitestgehend den bisherigen Gebäudebestand.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde untersucht, ob die bereits vorhandene Bestandsbebauung den neuen Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen entspricht. Lediglich in geringen Ausnahmefällen war dies nicht der Fall. Diese Bestandsgebäude überschreiten die überbaubaren Baufenster, wie sie durch die neuen Festsetzungen herbeigeführt werden soll.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen, werden gleichzeitig grundstücksbezogen nicht überbaubare Flächen definiert. Dadurch sollen die für die Sicherung eines durchgrünten Gebietes von Bebauung freizuhaltenden Grundstücksbereiche erhalten werden. Sie bilden zusammen mit den Streifräumen (festgesetzte Grünflächen) die landschaftsräumlich, ökologisch und klimarelevanten Schneisen des Plangebiets.

Um die räumliche Grunddisposition des städtebaulichen Konzepts zu gewährleisten sichern die festgesetzten Baulinien die stadtraumwirksamen Gebäudekanten.

Entlang der Hercyniastraße (WA1) wird damit eine durchgehende Fassadenlinie gesichert. Bei Ausbildung einer nutzbaren Gebäudevorzone ist der Standort der Gebäude dennoch straßenbegleitend. Ein zu starkes Zurücktreten einzelner Gebäude wird verhindert.

Um dennoch eine Gliederung der Baulichkeiten zu erreichen wird das Zurücktreten des zulässigen Dachgeschosses von der Baulinie gewährt. Eine vertikale Gliederung der Gebäudeabwicklung wird durch die definierten Zwischenbauten (ZBK) innerhalb des Teilgebiets WA1 erreicht; auch hier ist Zurücktreten in definiertem Maß gestattet.

In den Teilbereichen WA3 und WA4 definieren die Baulinien die Gebäudevor- und -rücksprünge des städtebaulichen Konzepts entlang der hangabwärts führenden Erschließungsräume. Es werden damit die räumlichen Aufweitungen der Erschließungsräume gesichert, die dazu beitragen, hofähnliche Begegnungsorte für nachbarschaftliche Interaktionen zu entwickeln und jeweils die Zugänge der Gebäude definiert; vgl. Festsetzung zur Höhenlage als Eingangsfußbodenhöhe (EFH) (Textliche Festsetzungen, Ziffer 2.5). Diese städtebauliche Zielvorstellung ist ein wesentliches Element des prämierten Konzepts, das Grundlage der Bebauungsplanaufstellung bildet. Zur Sicherung der wirksamen Umsetzung wird die Anbaubarkeit der Baulinie auf einer Länge von mindestens 5 Metern über die zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

#### 1.4.3. nicht überbaubare Grundstücksflächen

Als nicht überbaubare Grundstücksflächen werden Grundstücksbereiche sowohl zur Straßenseite als auch zur Gartenbereichsseite definiert. Zur Straßenseite werden Gebäudevorzonen in allen Teilbereichen durch Planeintrag definiert. In diesen Gebäudevorzonen erfolgt eine restriktive Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie Vorgaben zur gestalterischen und grünordnerischen Ausbildung. Dabei unterscheidet sich das Maß zur Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie Vorgaben zur gestalterischen und grünordnerischen Ausbildung durch eine Unterscheidung in drei Gebäudevorzonen (siehe Ziffer H 2.3.3 Gestaltung der Gebäudevorzone).

#### 1.4.4. Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen trägt schließlich dazu bei, dass das städtebauliche Konzept klarer Raumkanten zu den jeweiligen Straßenräumen, und somit eine städtebauliche Ordnung im Quartier gewährleistet wird.

### 1.5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und (Tief-)Garagen mit ihren Einfahrten

#### 1.5.1. Flächen für Nebenanlagen

Mit der differenzierten Festsetzung für die verschiedenen Teilbereiche werden Nebenanlagen als Gebäude nur an bestimmten Standorten, höhen- und flächenmäßig sowie in ihrer Anzahl begrenzt. Damit werden die Grundstücke von einer intensiveren Überbauung durch Nebenanlagen bewusst freigehalten. Die offenen Freiräume sollen zusammen mit den Streifräumen eine Charakteristik des Gebiets werden. Des Weiteren soll mit den Festsetzungen zu Nebenanlagen eine Gebäudevorzone im Übergang zu den öffentlichen Räumen geschaffen werden, die ein qualitativvolles Gesamterscheinungsbild sichert.

#### 1.5.2. Offene Stellplätze, oberirdische Garagen und (Tief-)Garagen mit ihren Einfahrten

Flächen für den ruhenden Verkehr sind städtebaulich-räumlich wirksame Flächen und Anlagen, die zur Sicherung der gewünschten Wohngebietscharakters wie folgt geregelt werden:

Um den Stellplatzbedarf in den Teilbereichen WA1 unterirdisch zu decken, damit die Freibereiche als qualitativ hochwertige Aufenthaltsflächen freigehalten werden können, ist die Zulässigkeit von Tiefgaragen in diesem Teilbereich dahingehend geregelt, dass diese innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der mit TGa festgesetzten Flächen zulässig sind.

Damit auch ebenerdige, offene (Besucher-)Stellplätze in diesen Teilbereichen geschaffen werden können, erfolgt die Regelung, diese innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. auf den definierten / festgesetzten Bereichen und den definierten / festgesetzten Gebäudevorzonen zuzulassen.

Die Festsetzung von Ein- und Ausfahrtsbereiche von Tiefgaragen (gültig für WA1) dient der räumlichen Konzentration an topografisch tiefer gelegenen Baugebietsbereichen. Damit können flächenintensive bauliche Anlagen mit langen Rampen vermieden werden.

In den Teilbereichen WA2, WA3 und WA4 sind Stellplatzbauten (Garagen) nur innerhalb der Baufenster und in den Gesamtbaukörper integriert zulässig. Dadurch soll eine Störung des Quartiers- und Ortsbilds durch in die Gebäudevorzonen hineinragende Stellplatzbauten vermieden werden.

Offene Stellplätze sind innerhalb der Gebäudevorzone in begrenztem Umfang zulässig, um die städtebauliche Zielvorstellung von offenen Übergängen zwischen Straßenräumen und Gebäudevorzonen (Hof) sicherzustellen (siehe hierzu Ziffer 17.3 in den textlichen Festsetzungen).

In den Teilbereichen WA2, WA3 und WA4 sind Zufahrten zu Grundstücken in Kreuzungs- und Kurvenbereichen zur Gewährleistung des Verkehrsflusses und der Verkehrssicherheit ausgeschlossen.

#### 1.6. Von Bebauung freizuhaltenden Flächen - Sichtfelder

Die Freihaltung von Sichtfeldern bei Tiefgaragenein- und -ausfahrten dient der Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer. Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ist hierbei zu beachten.

#### 1.7. Verkehrsflächen

Die Festsetzung von Verkehrsflächen sichert die Erschließung des Gebiets. Die Straßenquerschnitte sind so gewählt, dass eine Erschließung aller Verkehrsteilnehmer im Gebiet gewährleistet ist. Des Weiteren ist der Straßenquerschnitt dazu geeignet, den ruhenden Verkehr im öffentlichen Raum zu ordnen, indem dieser nur auf den dafür gekennzeichneten Flächen erfolgt.

Die Quartiersplätze, entsprechend dem städtebaulichen Entwurf festgesetzt, dienen als Orte zum Aufenthalt, zum Spielen und schaffen zusätzlichen Kommunikationsraum über Nachbarschaften hinweg. Sie sind von motorisiertem Verkehr überwiegend freizuhalten.

Zur barrierearmen Verbindung im Gebiet ist ein diagonal geführter Fußweg durch die Baufelder und Nachbarschaftshöfe integriert.

#### 1.8. Öffentliche Grünflächen

Das städtebauliche Konzept sieht den Erhalt der im Gebiet vorhandenen wertgebenden Grünräume als sogenannte Streifräume vor. Die Flächen sind als öffentliche Grünflächen mit der überlagernden Darstellung von Maßnahmenflächen festgesetzt. Dadurch bleibt eine Durchgrünung im Gebiet gewährleistet. Die linearen Grünstrukturen behalten ihre klimarelevante Funktion. Auch für die heimische Fauna sind diese Bereiche von Bedeutung.

Diese extensiv genutzten Bereiche können auch als Bewegungsraum für die Bewohner im Quartier und über Nachbarschaften hinweg im Sinne eines Quartiers der kurzen Wege dienen.

Zudem wird im östlichen Bereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Spielplatz* festgesetzt, um den notwendigen Bedarf im Quartier zu decken.

Im westlichen Bereich werden Streuobstwiesen als öffentliche bzw. private Grünflächen gesichert. Dies erfolgt als Übernahme der Festsetzung des bisherigen Bebauungsplans.

#### 1.9. Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Die Flächen für Gemeinschaftsanlagen in den Teilbereichen WA1 werden in ihrer Funktion als Kommunikations- und Spielorte für die Bewohnenden des Quartiers gesichert. Die begrünteten Gemeinschaftshöfe ermöglichen es auch denjenigen Bewohnenden ohne eigenen Gartenanteil, schnell erreichbare Erholungsräume aufzusuchen. Die Gemeinschaftsanlagen fördern den sozialen Austausch innerhalb der Nachbarschaft.

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

Die Festsetzungen der Maßnahmenflächen sichern die vorhandenen Gehölz- und Wiesenstrukturen innerhalb der öffentlichen Grünflächen und stellen sicher, dass diese wertvollen Grünbestände für die heimische Fauna erhalten bleiben. Die Festsetzungen sind Teil der Ausgleichsmaßnahmen (MF2 in Verbindung mit dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Kurze Gewann und Am Brötzingler Wegle“ vom 05.10.2005) sowie Vermeidungs- und

Minimierungsmaßnahmen (MF1) und der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF für Vögel und Zauneidechsen), welche die spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung des Büros Planbar Gütler, Ludwigsburg vom 16.11.2018, aktualisiert am 31.10.2019 formuliert, um Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG auszuschließen. Die spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung aus dem Jahr 2019 wird im weiteren Verfahren auf den neuen Geltungsbereich aktualisiert und die formulierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF für Vögel und Zauneidechsen) im weiteren Bebauungsplanverfahren ergänzt und angepasst.

Die Begrünung von Flachdächern ist städtebaulich gewollt, um eine Einbindung des Quartiers in die umgebenden landschaftlichen und städtebaulichen Strukturen zu sichern. Die Dachbegrünung trägt zudem zur Verbesserung des Stadtklimas bei und führt zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet. Die Kombination von extensiver Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen ist technisch möglich und bietet Synergieeffekte, wenn die Kombination technisch-konstruktiv so vorgesehen wird. Eine Aufständigung der Anlage erfolgt in Kombination mit der Verwendung niedrigwüchsiger Extensiv-Vegetation. Auf einem Gründach herrscht durch geringere Absorption und Verdunstung eine kühlere Umgebungstemperatur, so dass der Wirkungsgrad eines Photovoltaikmoduls höher als auf einer herkömmlichen Dachdeckung ist.

Die Festsetzung, dass nicht überbaute Tiefgaragen mit ausreichend Erdüberdeckung auszuführen sind, gewährleistet die Möglichkeit einer intensiven Grüngestaltung mit Gehölzen und Umsetzbarkeit der Pflanzgebote. Die Festsetzung trägt demnach dazu bei, die Durchgrünung im Gebiet weiter zu stärken. Neben dieser städtebaulichen Zielvorstellung, übernimmt die Festsetzung auch ökologische Funktionen in Bezug auf das Kleinklima, den Boden als Speicher und damit letztlich für Tier- und Pflanzenarten als Kleinbiotope.

Zum Schutz vor Bestandsbäumen während der Bauarbeiten, wird auf die Schutzmaßnahmen der DIN 18920 verwiesen.

Das stadtentwicklungspolitische Ziel für das neue Quartier „Kurze Gewinn“ ist auch die Integration von Klimaanpassungsstrategien. Darunter fallen auch Fassadenbegrünungen, die ausdrücklich erwünscht sind. Für geschlossene Wandflächen, insbesondere Tiefgaragen-Mauern sind diese festgesetzt. Die Fassadenbegrünung übernimmt nicht nur die Funktion einer Durchgrünung im Gebiet, sie ist zudem dazu geeignet, mikroklimatische Verhältnisse (Lufthygiene, Kühlwirkung) an den Gebäuden und im direkten Straßenumfeld zu verbessern. Nicht zuletzt können Fassadenbegrünungen Lebensraum für Lebewesen sein.

#### 1.11. Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

<wird im weiteren Verfahren ergänzt>

#### 1.12. Bindung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen zur Pflanzbindung dienen dem Erhalt der bestehenden Vegetation und sichern somit das durchgrünte Quartier als städtebauliche Zielvorstellung der Wohngebietsentwicklung.

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten tragen im Wesentlichen dazu bei, das neue Quartier harmonisch in die Umgebung einzubinden. Die Festsetzungen dienen der grünordnerischen Gliederung und einer qualitätvollen Gestaltung der Straßen,- Frei- und Grünräume im Quartier. Ebenso erfüllen sie ökologische Funktionen, denn sie dienen einer Mindestdurchgrünung im Gebiet. Die Vorgaben zur Anpflanzung bieten eine Eingriffsminde- rung durch den absehbaren Eingriff der Gebietsentwicklung. Gleichzeitig fördern die konkreten Pflanzgebote die Umsetzung des landschaftsplanerischen und grünordnerischen Gestaltungskonzeptes.

Die vorgegebenen Baumstandorte in der Verkehrsfläche erfüllen im Allgemeinen gleichzeitig städtebauliche und ökologische Funktionen. Daher sind die jeweiligen Standorte und die jeweils ausgewiesene Anzahl wie im Plan zu realisieren. Die dargestellten Standorte der Bäume sind im Fortschritt der Ausführungsplanung zu konkretisieren - möglicherweise kann es hier zu begründeten Abweichungen in Folge von zu realisierenden Lei- tungstrassen bzw. der anschließenden Freianlagenplanung kommen, die um bis zu 2,50 m möglich sind.

Die Festsetzungen zu den Pflanzgeboten in der Gebäudevorzone schaffen erkennbare Eingangsbereiche, die in den Wohnhöfen eine Mindestqualität der gemeinschaftlichen Aufenthaltsflächen sichern.

Um monotone und lange Parkieranlagen zu verhindern und die Durchgrünung sowie das Mikroklima im Gebiet zu stärken, wird die Festsetzung getroffen, dass je 4 offene KFZ-Stellplätze begleitend ein Laubbaum zu pflanzen ist (siehe Ziffer 13.3 in den textlichen Festsetzungen).

Die Festsetzungen zu Pflanzbindungen und Pflanzgeboten tragen auch wesentlich dazu bei, die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen; sie sind Teil der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, welche die spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung des *Büros Planbar Gütthler, Ludwigsburg vom 16.11.2018, aktualisiert am 31.10.2019* formuliert, um Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG auszuschließen.

Den Festsetzungen zum Bebauungsplan ist eine Pflanzliste von gebietsheimischen Baum- und Straucharten beigelegt, die hinsichtlich der Artenauswahl eine empfehlende Funktion hat. Festgesetzt sind dagegen die genannten Mindestqualitäten und -größen, um zu gewährleisten, dass innerhalb eines absehbaren Zeitraums die Gehölze die angestrebte städtebaulich-freiraumplanerische und ökologische Qualität für das Quartier „Kurze Gewinn“ aufweist.

## 2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

### 2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeiten innerhalb des Plangebiets sowie umweltschützenden Belangen.

#### 2.1.1. Baukörpergestaltung

Die Gliederung der Gesamtbaukörper durch „Zwischenbaukörper“ (ZBK), verfolgt das städtebaulich-gestalterische Ziel, die geschlossene Bauweise im Teilbereich WA1 zu gliedern, sodass sich diese in die Körnung und den architektonischem Maßstab der Nachbarschaft orientiert.

In WA2 besteht keine Erforderlichkeit weitergehende Gestaltfestsetzungen zu treffen.

Die Festsetzungen zur Baukörpergestaltung in den Teilbereichen WA3 und WA4 begründen sich aus dem städtebaulichen Entwurf und den hierzu formulierten stadtentwicklungspolitische Zielen, neben klassischen, auch innovative Wohnformen zu schaffen. Die ausformulierte Gebäudetypologie macht es möglich, aufgrund der Option des nachträglichen Anbaus durch „Anbauten“, ganz flexibel und individuell auf die Bedürfnisse der Bauherren zu reagieren. Dabei gewährleistet der Gestaltrahmen innerhalb der vielfältigen Möglichkeiten eine einheitliche Gebietsentwicklung.

Der Bebauungsplan beschränkt die Auskragungstiefe von Balkonen zum öffentlichen Straßenraum, um eine gewisse Einheitlichkeit zu erzielen. Balkone, die frei vor die Fassade gehängt werden bzw. sehr tief frei auskragen, wirken wie offene Schubladen in den öffentlichen Straßenraum und können zu gestalterischen und funktionalen Störungen des Stadtraums führen. Balkone sind als privater Freiraum in Anbetracht der Erfordernisse heutiger Wohnansprüche notwendig und berechtigt. Mit der Vorgabe ist ein angemessener Ausgleich zwischen stadtgestalterischen Vorgaben und individueller Gestaltungsfreiheit gegeben. Mit der Ausbildung von Loggien können trotz beschränkter Auskragung funktionale Balkontiefen erzielt werden.

Da das Dach als fünfte Fassade der Gebäude durch seine Hanglage im Plangebiet sowohl von weiter oben am Hang, als auch von anderen Quartieren auf der gegenüberliegenden Hangseite weithin wahrnehmbar ist, ist das städtebaulich-gestalterische Ziel, ein ruhiges Erscheinungsbild des Daches zu erreichen. Deshalb werden Dachüberstände im Bebauungsplan ausgeschlossen. Die Neubauten sollen zudem als kubische Körper den Gebietscharakter bilden. Gerade aus dem Straßenraum würden Dachüberstände mit ihrer Untersicht die Wirkung der Gebäude vergrößern.

#### 2.1.2. Fassaden

Die Festsetzungen zu Fassaden beschränken sich auf Festsetzungen, die Blendwirkungen ausschließen und gleichzeitig artenschutzrechtliche Belange berücksichtigen.

Das Material sowie die Farbgebung werden im Bebauungsplan nicht geregelt, weil eine Fülle von qualitativ hochwertigen Materialien zur Verfügung steht. Somit wird dem Bauherren eine größtmögliche Auswahl freigestellt.

Für den Teilbereich WA2 und WA3 soll die Gestaltung der jeweiligen Gebäudeeinheiten von Doppelhäusern und Hausgruppen aufeinander abgestimmt sein, um das städtebaulich-gestalterisch Ziel einer Ensemblewirkung von Doppelhäusern und Hausgruppen zu erzielen.

### 2.1.3. Dachgestaltung

Die Festsetzungen zur Dachform und -neigung sichern ein stimmiges Gesamterscheinungsbild des Quartiers.

Auch die Festsetzungen zur Gestaltung von (Dach-)Geschossen sowie zu Dachaufbauten tragen zu dieser städtebaulich-gestalterischen Zielvorstellung des neuen Quartiers bei.

In WA1 wird durch das Einrücken der obersten Geschosse für Gebäudeteile mit vier Vollgeschossen eine Gliederung des Baukörpers und eine Ablesbarkeit des obersten Geschosses gesichert. Das oberste Geschoss wird somit in seiner Masse „gebündelt“ und in seiner Erscheinung entlang der Hercyniastraße vereinheitlicht. Darüber hinaus wird für Gebäude mit geringem Grenzabstand durch ein Einrücken des obersten Geschosses eine möglichst hohe Ausnutzung des Baufensters unter Berücksichtigung der Abstandsflächen gewährleistet.

### 2.1.4. Gestaltung von Nebenanlagen

Durch die Festsetzung, dass Nebenanlagen sich hinsichtlich ihrer Materialität, Farbgebung und Gestalt an den Hauptgebäuden orientieren, wird sichergestellt, dass Nebenanlagen gestalterisch untergeordnet bleiben und in ihrem Erscheinungsbild nicht hervorgehoben werden. Dazu trägt auch die Festsetzung bei, Nebenanlagen als Gebäude durch Hecken gegenüber dem öffentlichen Straßenraum bzw. gegenüber Nachbargrundstücken abzuschirmen. Somit wird eine städtebaulich gewünschte Einheitlichkeit und hohe Qualität im Quartier sichergestellt.

### 2.1.5. Abfall- und Wertstoffbehälter, Trafostationen

Die Festsetzung zur Gestalt von Abfall- und Wertstoffbehältern sowie Trafostationen trägt ebenfalls dazu bei, dass diese Anlagen gestalterisch untergeordnet bleiben, Störungen vermieden und so eine städtebaulich gewünschte hohe Qualität im Quartier gesichert werden kann.

## 2.2. Werbeanlagen

Ziel des Bebauungsplans ist es, ein hochwertiges Quartier zu schaffen. Werbeanlagen sind regelmäßig ortsbildprägend und können diese Qualität beeinflussen. Deshalb werden sie im Bebauungsplan in ihrer Größe, auf zulässige Standorte sowie in ihrer Gestaltung gesteuert. Die Festsetzung zu Werbeanlagen hat das Ziel, Werbeanlagen in die Gestaltung des Umfelds zu integrieren und sie visuell nicht dominant wirken zu lassen.

## 2.3. Gestalt der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Um die Versiegelung durch private Erschließungen und befestigte Freiflächen möglichst gering zu halten, wird die Festsetzung getroffen, die befestigten Flächen sowie deren Unterbau mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Es können damit Abflussmengen gedrosselt und reduziert, die Bodenfunktion unterstützt und lokal kleinklimatische Verbesserungen erzielt werden.

Die Festsetzungen zur Begrünung und Bepflanzung dienen zum einen der Mindestdurchgrünung des Gebiets, zum anderen der Minimierung der Eingriffswirkung in Form der Sicherstellung der Versickerung, Speicherung und Verdunstung von anfallendem Regenwasser.

Der Ausschluss von Schottergärten dient der Durchgrünung und dem Erscheinungsbild des Wohnquartiers. Auf den nicht überbauten und nicht Erschließungszwecken dienenden Flächen sind lose Material und Steinschüttungen unzulässig. Schottergärten sind zusätzliche Flächenversiegelungen, die das Kleinklima durch das Aufheizen der Fläche im Sommer stören. Der Lebensraum zahlreicher Kleintiere, Vögel und Insekten wird entzogen. Zudem täuscht der Vorteil eines geringen Pflegeaufwands, da sich das Entfernen von Laub, Schmutz und Unkraut als sehr schwierig herausstellt. In der Folge verwaahren diese Gärten immer mehr oder werden mit Pestiziden behandelt.

### 2.3.1. Geländeänderungen, Stützmauern und Böschungen

Die Festsetzungen zu Geländeänderungen, Stützmauern und Böschungen dienen dazu, das Quartier in die natürlichen topografischen Gegebenheiten vor Ort zu integrieren. Deshalb werden Stützmauern und Böschungen, die zur Überwindung von Höhenunterschieden notwendig sind, in ihrer Höhe reglementiert.

Um die städtebaulich-gestalterische Qualität im Quartier zu sichern und die Gebäudevorzonen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen offen zu halten, werden Stützmauern innerhalb der Gebäudevorzonen ausgeschlossen.

Zusätzlich wird die Festsetzung getroffen, dass Stützmauern, die zur Überwindung von Höhenunterschieden notwendig sind, gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. den öffentlichen Grünflächen abzurücken und mit einer Hecke vorgepflanzt werden müssen. Dies wird festgesetzt, damit die Stützmauern gegenüber den öffentlichen Flächen nicht zu dominant wirken und sich gut in den durchgrüntem Charakter des Quartier einfügen.

#### 2.3.2. Gestaltung der gemeinschaftlichen Wohnhöfe – G –

Die Qualität der Wohnbereiche (vermutlich Geschosswohnungsbauten) im Teilbereich WA1 kommt insbesondere auch in den straßenabgewandten Innenhöfen, den sogenannten Wohnhöfen, zum Ausdruck. Städtebauliches Ziel ist es, wohnortnahe und insbesondere grüne Frei- und Begegnungsräume für alle Bewohnenden zu schaffen. Deshalb werden Festsetzungen getroffen, welche die Zugänglichkeit sowie die freiraumplanerische Aufenthaltsqualität sichern.

#### 2.3.3. Gestaltung der Gebäudevorzone

Die Festsetzungen zur freiraumplanerischen Gestaltung von Gebäudevorzonen gewährleisten, dass die städtebauliche Zielvorstellung von durchgrüntem, zum verweilen einladenden Straßenräumen sowie einem durchgrüntem Quartier, gelingt. Darüber hinaus unterstützen die Gebäudevorzonen VZ1 und VZ2 die Gestaltung von Plätzen unterschiedlicher Größe und Hierarchisierung im Teilbereich WA1 entlang der Hercynia- und Postwiesenstraße gemäß städtebaulichem Konzept.

Die Gebäudevorzone VZ1 ermöglicht die Erweiterung des Quartiersplatzes (-QP-, siehe Planeintrag) bis zur Gebäudekante.

Die im städtebaulichen Konzept dargestellten kleineren Platzsituationen entlang der Hercynia- und Postwiesenstraße im Teilbereich WA1 werden durch die Gebäudevorzone VZ2 ermöglicht.

Die Gebäudevorzonen VZ3 und VZ4 in WA2, WA3 und WA4 unterstützen die räumliche Erweiterung des Erschließungsraums im Übergang zur privaten Grundstücksfläche. Diese Gebäudevorzonen sind im städtebaulichen Verständnis des Plangebers keine Abstell- oder Restflächen, sondern sollen das Gesicht des Hauses prägen sowie als Hof- und Aufenthaltsbereich, zusammen mit dem Erschließungsraum, nachbarschaftsfördernd wirken.

Um die Aufenthaltsqualität in den Hofstrukturen, die an die Hercyniastraße anschließen, zu erhöhen, ist die Haupteerschließung und Erschließung von Garagen und Stellplätzen im Teilbereich WA4 bestimmt. Zu erschließen sind die Stellplätze und Garagen von der nördlich gelegenen Verkehrsfläche (Quartiersstraße Q), um so den Verkehr in den Wohnhöfen zu senken.

#### 2.3.4. Einfriedungen

Die Festsetzungen zu Materialität und Höhe der Einfriedungen sichern eine durchgehende städtebaulich-landschaftsplanerische Gestalt im Quartier und vermeiden ein zu starkes visuelles Abschotten der Baugrundstücke gegenüber dem öffentlichen (Straßen-) Raum. Damit ist ein einheitliches Erscheinungsbild, sowie eine Offenheit und Transparenz gegenüber dem öffentlichen Raum innerhalb des Baugebiets gesichert.

Einfriedungen in den Gebäudevorzonen sind ausgeschlossen, um die städtebaulich-gestalterische Zielvorstellung von durchgrüntem, offenen Hof- und Aufenthaltsflächen im Übergang zum öffentlichen Straßenraum, wie oben dargestellt, zu sichern.

#### 2.3.5. Außenantennen

Die Festsetzung zu Außenantennen steuert unter Sicherung des Informationsbedürfnisses der Bewohner das gestalterische Einfügen solcher Anlagen.

### 2.3.6. Freileitungen

Das Verbot von Niederspannungsfreileitungen dient der Vermeidung von städtebaulich-gestalterischen Störungen und soll zur positiven Außenwirkung des Plangebiets beitragen.

### 2.3.7. Zahl der notwendigen Stellplätze

In den Teilbereichen WA2 und WA3 wird die Zahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen mit Wohnfläche größer als 70 m<sup>2</sup> auf zwei Stellplätze je Wohnung erhöht, um der Situation im ländlichen Raum gerecht zu werden. Trotz der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wird der Individualverkehr weiterhin als zentrale Verkehrsart gesehen. Auf den jeweiligen Baugrundstücken ist deshalb eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen zu realisieren, um die Erschließungsflächen vom ruhenden Verkehr zu entlasten.

## Teil II. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Trotz der Verfahrenserleichterung ohne Durchführung einer Umweltprüfung bleibt unberührt, dass bei der Abwägung die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Natur- und Artenschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).

Das Plangebiet wird derzeit in weiten Teilen unterschiedlicher Gehölzstrukturen charakterisiert. Der nordöstliche Bereich wird heute überwiegend kleingärtnerisch genutzt und ist von freiwachsenden Obstbäumen geprägt. Es sind nur wenige Solitärbäume kartiert. Über den rechtsgültigen Bebauungsplan sind bereits wesentliche Eingriffe in diese Bestandsstruktur planungsrechtlich zulässig. Die Bewertung der Umweltauswirkungen bezieht sich letztendlich auf die Auswirkungen der Änderungsplanung durch die Bebauungsplanneuaufstellung gegenüber des bestehenden Planungsrechts.

### 1. Überblick über die Schutzgüter, die zu erwartenden Auswirkungen und deren Bewertung

Boden/Fläche	
Bestand	Für die natürlichen Bodenfunktionen liegt eine mittlere Wertigkeit vor. Auf den bereits überbauten und versiegelten Flächen sind die Bodenfunktionen erloschen. Auf dem Flst. 22011/1 konnte ein Altlastenverdacht nicht bestätigt werden. Allerdings ist der Bodenaushub nicht frei verwertbar.
Bewertung Bestand	Im Hinblick auf das Schutzgut Boden/Fläche sind die örtlichen Bodenfunktionen von <b>allgemeiner Bedeutung</b> .
Wirkung/Bewertung	Durch die Planung ist nicht mit einem erhöhten Eingriff in den Boden zu rechnen, da im Vergleich zum geltenden Planungsrecht des B-Plans „Kurze Gewann und Am Brötzingen Wegle“ weniger Fläche versiegelt werden kann. Mit <b>erheblichen Beeinträchtigungen ist nicht zu rechnen</b> . Die Anlage von Grünflächen, der Überdeckung von Tiefgaragen sowie Dachbegrünung können als Minimierungsmaßnahmen die Folgen der Bodenversiegelung abmildern. Durch die Innenentwicklung werden andernorts wertvolle Flächenressourcen geschont.
Wasser	
Bestand	Das Plangebiet befindet sich innerhalb der hydrogeologischen Einheiten Unterer und Oberer Muschelkalk. Diese sind von mittlerer Wertigkeit für die Grundwasserneubildung. Es besteht eine tatsächliche Vorbelastung durch bisherige Versiegelungen in geringem Umfang und eine wesentliche Vorbelastung durch die planungsrechtliche Zulässigkeit über den rechtsgültigen Bebauungsplan. Auf versiegelten Flächen kann das anfallende Oberflächenwasser nicht mehr versickern. Oberflächengewässer und Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.
Bewertung	Im Hinblick auf die Grundwasserneubildung und den Wasserhaushalt ist das Gebiet von <b>allgemeiner Bedeutung</b> .
Wirkung/Bewertung	Es ist mit <b>keinen erheblichen Beeinträchtigungen</b> zu rechnen, da nicht mehr Fläche als bereits zulässig versiegelt werden kann. Maßnahmen zur Dachbegrünung führen zusätzlich zu einer Pufferung und reduzierten Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers.
Klima/Luft	
Bestand	Das Gebiet ist heute überwiegend dem Freiland-Klimatop zuzurechnen. Gebildete Kaltluft fließt der Topografie folgend in das Enztal ab. Das Enztal bildet eine wichtige Luftleitbahn für die West-/Innenstadt von Pforzheim. Die zahlreichen Gehölze innerhalb des Plangebiets besitzen klimatische Filter- und Regenerationsfunktionen. Durch den rechtsgültigen Bebauungsplan besteht die planungsrechtliche Zulässigkeit zur Überbauung und Freiflächenversiegelung.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft ist das Gebiet von <b>besonderer Bedeutung</b> .
Wirkung/Bewertung	Die vorhandenen Klimafunktionen werden durch Überbauung und Versiegelung von Freiflächen verringert. Der Versiegelungsgrad kann den Wärmeinsel-Effekt begünstigen und zu thermischen Belastungen führen. Durch die Zunahme des Straßenverkehrs ist mit Schadstoffmissionen zu rechnen. Gegenüber dem zulässigen Eingriff aus geltendem Planungsrecht sind durch die Änderungsplanung jedoch <b>keine erheblichen Beeinträchtigungen</b> zu

	erwarten. Die Festsetzungen der Neuaufstellung von Dachbegrünungen, Grünflächen, Pflanzbindungen und zahlreichen Pflanzgeboten mindern die lokalklimatischen Auswirkungen einer Gebietsumsetzung.
<b>Landschaftsbild/Erholung</b>	
Bestand	Das Plangebiet liegt in landschaftlich exponierter Lage im Kammbereich des Rodrückens. Es bildet einen Naherholungsbereich angrenzender Siedlungsbereiche und ist über ein Wegenetz an die Landschaftsräume Richtung Enztal angebunden. Für Zwecke der Naherholung wird das Gebiet regelmäßig frequentiert. Die Flächen des Nordhangs sind von den gegenüberliegenden Talhängen und vom Wallberg gut einsehbar. Die durch Obstbäume geprägten Gärten vermitteln den Eindruck einer historisch gewachsenen Gartenlandschaft.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes (Orts-)Landschaftsbild / Erholung ist das Gebiet von <b>besonderer Bedeutung</b> .
Wirkung/ Bewertung	Die Realisierung der Planung wird das Landschaftsbild nachhaltig verändern. Neben dem Verlust der extensiven Gartenlandschaft sind durch Auf- und Abböschungen Eingriffe in die Topografie zu erwarten. Eine entsprechende Gebietsentwicklung ist auf geltendem Planungsrecht zulässig. Mittels Festsetzungen zum Erhalt und Schutz hangvertikaler Grünräume, einer Sicherung nicht überbaubarer Grundstücksflächen, zu einer abgestimmten Höhenentwicklung sowie Eingrünungsmaßnahmen können <b>erhebliche Beeinträchtigungen reduziert</b> werden. Der Festsetzungsrahmen der Neuaufstellung soll gegenüber dem geltenden Planungsrecht eine bessere Einfügung der zukünftigen Bebauung in die Landschaft und die umgebende Bebauung gewährleisten.
<b>Arten/Biotope und biologische Vielfalt</b>	
Bestand	Innerhalb des Plangebiets findet sich ein Mosaik unterschiedlicher Nutzungen vor. Die Streuobstwiesen und linienhaften Gehölzstrukturen sind von hoher naturschutzfachlicher Wertigkeit. Die Garten- und Grünlandflächen sind von geringer-mittlerer Wertigkeit. Es wurden zahlreiche Vogel- und Fledermausarten nachgewiesen. Ebenso besitzt die Fläche eine besondere Bedeutung für die Zauneidechse. Die biologische Vielfalt ist als mittel-hoch einzuschätzen. Das Gebiet umfasst Kernflächen des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte.
Bewertung	Im Hinblick auf das Schutzgut Arten/Biotope/Biologische Vielfalt ist das Gebiet von <b>besonderer Bedeutung</b> .
Wirkung/ Bewertung	Durch die Beachtung und Umsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (u.a. Bauzeitenregelung, umweltschonende Beleuchtung) sowie CEF-Maßnahmen für Zauneidechsen und Brutvögel, können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Grünordnerische Festsetzungen zum Erhalt und zu Neupflanzungen sichern eine Gebietsdurchgrünung und den Erhalt und Entwicklung vielfältiger Lebensräume. Eine naturschutzrechtliche Kompensation ist nicht erforderlich. Es verbleiben <b>keine erheblichen Beeinträchtigungen</b> .
<b>Mensch/Gesundheit</b>	
Bestand	Es besteht eine Vorbelastung bezüglich Immissionen aus dem Straßenverkehr entlang der Hercyniastraße. Die Freiflächen stellen wichtige Funktionen für das Bioklima dar.
Bewertung	Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch/Gesundheit ist das Gebiet von <b>allgemeiner Bedeutung</b> .
Wirkung/ Bewertung	Auf Grundlage des ausgewählten städtebaulichen Konzepts wird ein Wohngebiet mit hohen freiräumlichen Qualitäten entstehen. Die Gebietsfestsetzungen unter anderem zum Maß der baulichen Nutzung sichern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Ein wohngebietstypischer Erschließungsverkehr lässt keine Beeinträchtigungen erwarten.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	
Bestand	Kultur- und Sachgüter sind nicht bekannt.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Kultur-/Sachgüter ist das Gebiet von <b>geringer Bedeutung</b> .
Wirkung/ Bewertung	<b>Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erkennen.</b>

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	
Wirkung/ Bewertung	<p>Die wesentlichen Auswirkungen der Planung gegenüber dem tatsächlichen Gebietszustand vor Ort beziehen sich auf das Schutzgut Boden, da seine Eigenschaften und Leistungsfähigkeit maßgeblich die Art und Intensität der Nutzung prägen. Durch das geplante Vorhaben ergeben sich nachteilige Auswirkungen bei einer tatsächlichen Flächenversiegelung und Bodenverdichtung. Damit ergeben sich Wechselwirkungen, wie der Verringerung der Grundwasserneubildung, der Verschiebung des Spektrums an Tier- und Pflanzenarten, der Veränderung des Kleinklimas, des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktionen.</p> <p>Durch den rechtsgültigen Bebauungsplan sind Eingriffe zulässig. Gegenüber dieser planungsrechtlich zulässigen Gebietsentwicklung sind jedoch <b>keine erheblichen Wechselwirkungen zu erwarten</b>, da die neu geschaffenen Planungsmöglichkeiten im Hinblick auf alle Schutzgüter quantitativ nicht über das bereits geltende Planungsrecht hinausgehen. Das städtebaulich-freiräumliche Konzept, durch grünordnerische Festsetzungen gesichert, führt zudem zu naturräumlichen Qualitäten, die beeinträchtigende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern mindern.</p>

### 1. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen

Das Planungskonzept berücksichtigt sowohl städtebauliche als auch umweltbezogene Ziele, negative Auswirkungen zu vermeiden, bzw. so gering wie möglich zu halten (Vermeidungs- und Minimierungsgebot). Im Bebauungsplan werden Festsetzungen unter anderem zum Maß der baulichen Nutzung, zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, CEF-Maßnahmen für Zauneidechsen und Vögel sowie Pflanzbindungen und Pflanzgebote getroffen.

### 2. Bilanz und Kompensation

Entsprechend § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe im Sinne § 1a (3) Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ihre Zulässigkeit ist mit dem rechtsgültigen Bebauungsplan "Kurze Gewann Am Bötzingen Wegle" planungsrechtlich auch tatsächlich gegeben. Es muss kein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB durchgeführt werden. Die gesetzlich geschützten Biotop der Streuobstwiesen unterliegen unabhängig davon einem Ausgleich (vgl. Teil I Ziffer F 5 Ausgleichskonzept).

### 3. Zuordnung und Kosten der Ausgleichsmaßnahmen

<Wird im weiteren Verfahren ergänzt>

Pforzheim, den 07.02.2024