

**Bebauungsplan Ausschnitt „Strutacker II“
Teilgebiet „Büchenbronn“
mit örtlichen Bauvorschriften**

**Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB**

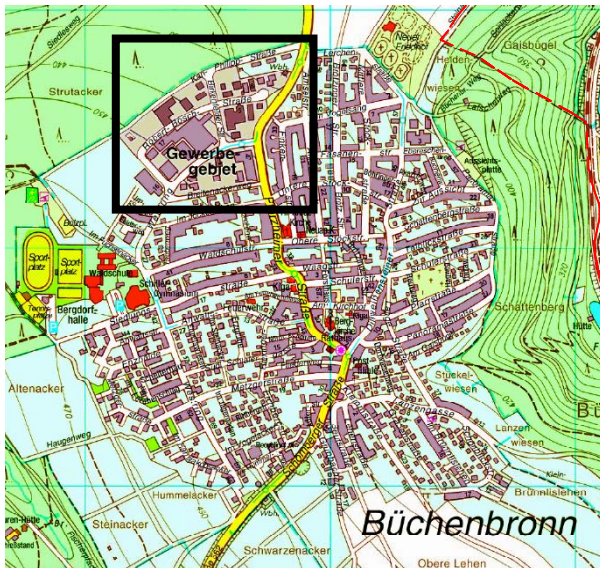
Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

A. Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten von Büchenbronn. Die Größe des eigentlichen Baugebietes umfasst eine Fläche von ca. 11 ha und wird begrenzt durch

die Pforzheimer Straße im Osten,
den Breitenackerweg im Süden,
die Strutackerwiesen im Westen
und die Karl-Philipp-Straße mit angrenzendem Wald im Norden.

Die ungefähre Abgrenzung ist im Luftbild dargestellt.



B. Erfordernis der Planaufstellung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Strutacker sowie ein Teil des Bebauungsplanes Strutacker West weisen einen Abstand von 10 m zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie auf. In der Vergangenheit hat dies öfters zu Problemen bei der Genehmigung von Bauvorhaben geführt, da mittlerweile andere Anforderungen an Gewerbegebiete gestellt werden. Um Ausnahmegenehmigungen in Zukunft zu vermeiden und die weiteren Festsetzungen aktualisieren zu können, sollen der Bebauungsplan Strutacker und ein Teil des Bebauungsplanes Strutacker West durch den neuen Plan „Strutacker II“ geändert werden. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist eine stärkere Verdichtung anzustreben als sie in den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplänen möglich ist.

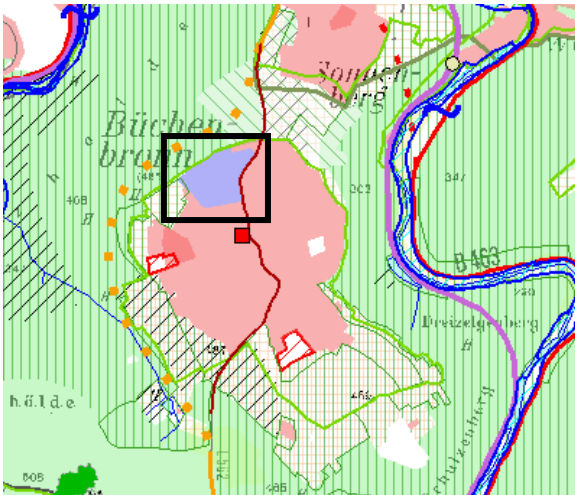
C. Verfahrensablauf

22.11.2005	Ortschaftsrat Büchenbronn: empfiehlt Aufstellung einstimmig
07.12.2005	Planungs- und Umweltausschuss: empfiehlt Aufstellung einstimmig
13.12.2005	Gemeinderat: Aufstellungsbeschluss
22.03.-	
12.04.2006	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
13.06.2006	Ortschaftsrat: Berichterstattung
21.06.2006	Planungs- und Umweltausschuss: Berichterstattung
26.09.2006	Ortschaftsrat: Ergänzung zur Berichterstattung
15.11.2006	Planungs- und Umweltausschuss: Ergänzung zur Berichterstattung
13.12.2006	Planungs- und Umweltausschuss: empfiehlt Offenlagebeschluss
19.12.2006	Gemeinderat: Offenlagebeschluss

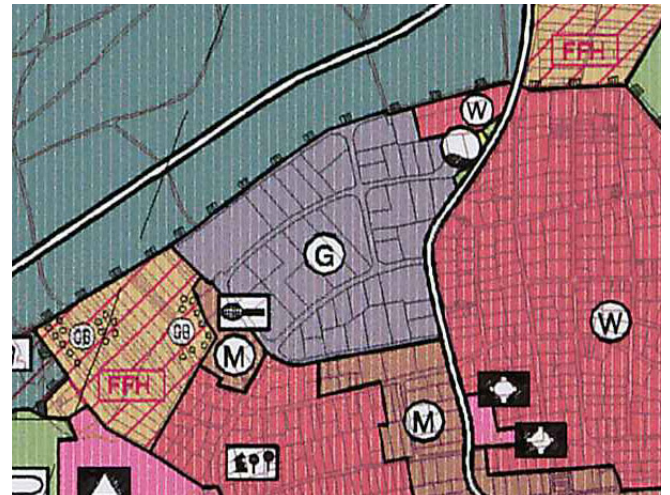
D. Einordnung in übergeordnete Planung

Im Regionalplan des Regionalverbandes Nordschwarzwald ist das Gebiet als Gewerbegebiet erkennbar. Direkt westlich angrenzend liegen FFH-Flächen.

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim stellt für den Großteil des Planungsgebietes Fläche für Gewerbe dar. Südlich und westlich angrenzend sind Flächen für Mischgebiet und Wohnen dargestellt. Die Änderung des südlichen Bereiches des Bebauungsplanes von Gewerbegebiet zu Mischgebiet ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da dieser nicht parzellenscharf ist. Zudem können im Bebauungsplan die vorhandenen Strukturen tiefergehend untersucht werden, wonach eine genauere Bestimmung des Gebietstyps erfolgen kann.



Regionalplanausschnitt



Flächennutzungsplanausschnitt

E. Bestehende Rechtsverhältnisse

1. Bauleitplanung

Der Geltungsbereich beinhaltet den rechtskräftigen Bebauungsplan B 16 „Strutacker“ vom 09.07.1970 (mit Ergänzung vom 15.04.1971) und das Teilstück des Bebauungsplanes B 21 „Strutacker West“ vom 22.04.1978 nördlich des Westrings. Angrenzend

liegen im Osten die Bebauungspläne B 2 „Untere Stöck“ vom 04.06.1959, B 9 „Obere Stöck (Ortsetter)“ vom 19.10.1959 (mit Änderung vom 20.12.1961) und B 14 „Untere Stöck O - P“ vom 15.09.1967 (mit vereinfachter Änderung vom 23.06.1970). Südlich grenzt der Bebauungsplan B 18 „Im Jockenlehen“ vom 05.05.1972 an. Im Südwesten liegt der Bebauungsplan B 27 „Strutackerwiesen“ vom 10.01.1992.

2. Rahmenpläne

Aus dem Jahr 1996 liegt zwar ein Rahmenplan für Büchenbronn vor, doch behandelt dieser nicht das Plangebiet.

3. Baugenehmigungen

Im Planungsgebiet befindet sich ein Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² und einer Gesamtfläche von ca. 1.400 m². Entstanden ist dieser Einzelhandelsbetrieb aus der mehrfachen Veränderung und Erweiterung eines auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes „Strutacker“ 1969 genehmigten Gebäudes. Laut Baugenehmigungsverfahren zur letzten Erweiterung werden durch den Supermarkt die Belange des § 11 (2) und (3) BauGB nicht berührt. Die übrigen Gebäude sind ebenfalls nach dem Satzungsbeschluss genehmigt worden. Sämtliche Wohngebäude wurden im Zusammenhang mit den gewerblichen Betrieben genehmigt.

F. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

1. Erschließungssituation

Das Planungsgebiet liegt an der Pforzheimer Straße am nördlichen Ortsausgang von Büchenbronn und ist darüber an die Innenstadt Pforzheim angebunden. Intern wird das Gebiet hauptsächlich über den Westring und davon abgehend durch die Robert-Bosch-Straße erschlossen. Eine wichtige fußläufige Verbindung in den Wald stellt die Karl-Philipp-Straße und deren Fortführung als Weg dar.

2. Grundbesitzverhältnisse

Bis auf die Verkehrsflächen ist das Gebiet hauptsächlich in privatem Eigentum.

3. Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Die unbebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind als Wiesen oder private Gärten genutzt. Die meisten Gebäude beinhalten gewerbliche Nutzungen. Auf einem Grundstück an der Pforzheimer Straße bzw. Westring befindet sich ein Supermarkt. Im südlichen Bereich sind ein paar Wohnhäuser vorhanden. Im nordöstlichen Teil bestehen ebenfalls ein paar Wohnungen.

G. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Nutzungskonzept

Aufgrund der Tatsache, dass das Planungsgebiet schon fast vollständig bebaut ist und es bei der Planung nur um eine Aktualisierung der bestehenden Festsetzungen geht, wurden keine Alternativen entwickelt. Nach § 4 (3) Landesbauordnung muss ein Abstand

von 30 m zwischen Gebäuden und Wald eingehalten werden. Der Abstand der Baugrenzen beträgt zum Wald nur ca. 10 m, weil Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen und diese Festsetzung bei einem Abstand von 30 m auf den Gewerbegrundstücken zu erheblichen Beeinträchtigungen führen würde. Zudem unterschreiten die bestehenden Gebäude bereits wesentlich die 30 m.

1.1. Art der baulichen Nutzung

Derzeit ist der gesamte Geltungsbereich mit Ausnahme der Fläche westlich der Robert-Bosch-Straße als Gewerbegebiet ausgewiesen. Südlich des Westrings sind allerdings zum Teil auch Wohnhäuser vorhanden. Zwar sind sie genehmigt worden, weil sie Gewerbebetrieben zugeordnet waren, doch wirkt der Bereich unterhalb des Westrings wie ein Mischgebiet. Der Anteil an Wohnhäusern ist sogar leicht höher als der Anteil an gewerblichen Bauten. Durch die Neuplanung sollen die Festsetzungen dem Bestand angepasst werden.

An der Pforzheimer Straße liegt ein Supermarkt, der mit 1000 m² eigentlich unter die Großflächigkeit fällt. Auf eine Festsetzung als Sondergebiet wird allerdings verzichtet, da zum einen das Unternehmen durch den Bestandsschutz gesichert ist und zum anderen nicht gewünscht ist, dass auf Dauer ein noch größerer Markt sich hier ansiedeln könnte.

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um die vorhandenen Nutzungen sowohl innerhalb des Geltungsbereiches als auch die angrenzende Wohnbebauung nicht zu beeinträchtigen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen orientieren sich weitestgehend an dem Bestand. Im Fall des westlichen Mischgebietes ist die Grundflächenzahl an die Obergrenze der jetzigen Baunutzungsverordnung angepasst worden.

1.3. Bauweise

Durch die festgesetzte Bauweise wird der Bestand gesichert, so dass sich im mittleren und teilweise auch im nördlichen Bereich größere Gebäudelängen ergeben als in den übrigen Randbereichen.

2. Erschließung

2.1. Fahrerschließung

Da die Straßen bereits vorhanden sind, ist keine Überplanung des Bestandes vorgesehen.

2.2. Ruhender Verkehr

Öffentliche Stellplätze sind nur im Bereich in dem die Robert-Bosch-Straße nach Süden abknickt angeordnet. Ansonsten werden die Pkws am Fahrbahnrand geparkt. Aufgrund der relativ geringen Straßenbreite ist die Unterbringung weiterer Stellplätze im öffentlichen Raum nicht möglich.

2.3. *Öffentlicher Personennahverkehr*

Das Planungsgebiet ist durch die Regionalbuslinie 743 erschlossen. Haltestellen befinden sich am Westring (Birkenfelder Straße) und an der Pforzheimer Straße (Tankstelle).

2.4. *Fußwege*

Am Wendehammer der Robert-Bosch-Straße befindet sich eine fußläufige Verbindung zur Pforzheimer Straße, die in den Bebauungsplan übernommen wird. Ebenfalls festgesetzt wird ein Weg von der Robert-Bosch-Straße in westliche Richtung, der die Wiesengrundstücke erschließt und südlich der öffentlichen Grünfläche verläuft. Westlich der Birkenfelder Straße ist die Karl-Philipp-Straße nicht mehr als Straße ausgebaut, da sie als Spazierweg in den angrenzenden Wald genutzt wird. Trotzdem wird sie im ersten Teilstück durch Lkws befahren, weil die bestehenden Gewerbebetriebe dort neben den Einfahrten an der Robert-Bosch-Straße noch zusätzliche an der Karl-Philipp-Straße haben. Damit sich diese Tendenz nicht weiter nach Westen ausdehnt, wird die Erstellung von Ein- und Ausfahrten im jetzt noch unbebauten Bereich untersagt.

3. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden. Aus gestalterischen Gründen sollen auch bei künftigen Neuverlegungen nur Erdverkabelungen zulässig sein, da Freileitungen das Erscheinungsbild des Gebietes beeinträchtigen würden.

4. Lärmschutz

Schon im alten Bebauungsplan wurden die Grenzwerte für Lärmimmissionen unterhalb der nach TA Lärm zulässigen Werte festgesetzt. Diese geringeren Grenzwerte werden auch in den Planentwurf übertragen. Grund dafür sind zum einen die angrenzenden Wohngebiete, zum anderen der Wald, der als Naherholungsgebiet genutzt wird.

5. Grünflächen

In den alten Bebauungsplänen sind drei öffentliche Grünflächen festgesetzt, die ebenfalls übernommen werden. Die Fläche im Osten steht im Zusammenhang mit der Ortseinfahrt Büchenbronn und ist entsprechend gestaltet. Die Grünfläche im Westen grenzt an die FFH-Flächen an und wird in ihrem jetzigen Erscheinungsbild beibehalten. Die dritte Fläche wird als private Grünfläche mit einem Pflanzgebot festgesetzt und bildet im Nordwesten den Abschluss des Gebietes gegenüber der freien Landschaft.

6. Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche in m²	Fläche in %
Gewerbegebiet	75.081	69,8
Mischgebiet	18.339	17,0
Verkehrsflächen	11.644	10,8
Versorgungsflächen	1.277	1,2
Öffentliche Grünflächen	767	0,7
Private Grünfläche	520	0,5
Gesamt	107.629	100

H. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1. *Fassaden*

Hier findet eine Übernahme der Festsetzungen aus dem alten Bebauungsplan statt, um das jetzige Erscheinungsbild beizubehalten.

2. Werbeanlagen

Da bei einer fehlenden Regulierung Werbeanlagen oft zu dominierend werden, sind leichte Einschränkungen getroffen worden, die das Gebiet vor zu extremen Anlagen bewahren. Gerade durch seine Lage am Wald auf der einen und die Wohnbebauung auf der anderen Seite ist diese Festsetzung wichtig.

3. Einfriedigungen

Besonders zum Wald und zu den westlich angrenzenden FFH-Flächen ist die Gestaltung der Einfriedigungen besonders wichtig, da diese Bereiche oft von Spaziergängern frequentiert werden. Auch der Bereich an der Pforzheimer Straße hat eine Sonderstellung, da es sich dabei um die Ortseinfahrt von Büchenbronn handelt.

4. Versorgungsleitungen

Aus gestalterischen Gründen sind Freileitungen in dem Baugebiet nicht zulässig.

I. Kosten

1. Technische Ämter

Kosten im Bereich der technischen Ämter fallen nicht an.

2. Stadtwerke

Kosten im Bereich der Stadtwerke fallen nicht an.

Teil II. Umweltbericht

3. Einleitung

3.1. *Erfordernis/Methodik der Umweltprüfung*

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Wahrung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt.

Folgende Unterlagen wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung berücksichtigt:

Allgemeine Grundlagen	– Landschaftsplan für den Nachbarschaftsverband Pforzheim
Gebietsspezifische Grundlagen	– Bebauungsplan Teilgebiet „Büchenbronn“ – Ausschnitt „Strutacker“ vom 09.07.1970 – Bebauungsplan Teilgebiet „Büchenbronn“ – Ausschnitt „Strutacker West“ vom 22.04.1978 – Eigene Begehungen (Oktober 2005)

Der Bebauungsplan überplant die Bebauungspläne Teilgebiet „Büchenbronn“ – Ausschnitt „Strutacker“ vom 09.07.1970 (mit Ergänzung vom 15.04.1971) und Teilgebiet „Büchenbronn“ – Ausschnitt „Strutacker West“ vom 22.04.1978. Daher muss im Rahmen der Umweltprüfung ein Vergleich mit dem geltenden Planungsrecht gezogen werden. Eingriffe im Sinne des § 1 a BauGB liegen nicht vor, wenn sie bereits erfolgt sind oder zulässig waren (vgl. § 1 a (3) BauGB). Ein Grünordnungsplan wurde nicht erarbeitet.

3.2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Derzeit ist fast der gesamte Geltungsbereich als Gewerbegebiet festgesetzt und auch entsprechend bebaut. Südlich des Westrings sind auch Wohnhäuser (in Zusammenhang mit den Gewerbebetrieben entstanden) vorhanden. An der Pforzheimer Straße/Ecke Westring liegt ein Einzelhandelsbetrieb. Westlich der Robert-Bosch-Straße ist ein Mischgebiet festgesetzt. Durch die Neuplanung soll die Nutzung dem Bestand angepasst werden. Insbesondere der Abstand zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie soll gegenüber dem bestehenden Planungsrecht verändert werden.

Eine Übersicht über die geplanten Festsetzungen des bestehenden sowie des geplanten Bebauungsplanes gibt die folgende Tabelle:

Festsetzungen	BP Strutacker West	BP Strutacker	BP Strutacker II
Art der baulichen Nutzung	MI / GE	GE / GI	GE / MI
GRZ	0,4 (MI) / 0,6	0,6 / 0,7 (GI) / 0,8	0,6 / 0,8
GFZ	0,8 (MI) / 1,6	1,2 / 1,6 (k.A. im GI)	0,8 (MI) / 1,2 / 1,6 / 2,4
Zahl der Vollgeschosse	II (MI) / III	II / III (k.A. im GI)	II / III / IV
Bauweise	Abweichende Bauweise (MI), offene Bauweise (GE); = keine Beschränkung der Gebäudelänge	Offene Bauweise, südlich des Westrings abweichende Bauweise, im GI besondere Bauweise (Gebäudelänge max. 60 m)	Offene Bauweise, zwischen Robert-Bosch-Straße, Birkenfelder Straße und Westring sowie zwischen Robert-Bosch-Straße und Karl-Philipp-Straße abweichende Bauweise
Grünordnerische Festsetzungen	Pflanzgebotsflächen an der westlichen Grenze, die gärtnerisch anzulegen sind (4 m Breite)	Einfriedigungen entlang der Straßen sind mit winterharten immergrünen Hecken zu gestalten; entlang der Pforzheimer Straße und der verlängerten Karl-Philipp-Straße (am Waldsaumweg) sind Einfriedigungen mit Hainbuchenhecken zwingend vorgeschrieben	Herstellung der Wege, Grundstückseinfahrten sowie Stellplätze als wasserdurchlässige Flächen Begrünung von flach geneigten Dächern (0 – 10°) Private Grünfläche / Pflanzgebotsflächen an der westlichen Grenze mit festgesetzter Pflanzenauswahl Einfriedigungen: Zäune nur mit Begrünung zulässig gegenüber öffentlichen Flächen zum Außenbereich hin, an der Karl-Philipp-Straße und der Pforzheimer Straße

3.3. *Ziele des Umweltschutzes aufgrund von Fachgesetzen und -plänen*

Der Landschaftsplan stellt den beplanten Bereich entsprechend dem FNP als Baufläche dar. Auf einer kleineren Fläche im Westen sollen Feuchtstandorte entwickelt und gepflegt werden.

Nördlich grenzt ein Landschaftsschutzgebiet an. Ein Wasserschutzgebiet ist nicht betroffen.

Direkt westlich angrenzende Flächen sind in der Natura 2000-Kulisse gemeldet (Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung 7118-341, „Würm-Nagold-Pforte“).

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.1. *Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung*

Das Planungsgebiet stellt sich derzeit als überwiegend bebautes und versiegeltes Gewerbegebiet dar. Gemäß geltendem Bebauungsrecht sind die wenigen unbebauten Bereiche (mit Ausnahme der festgesetzten Grünfläche) ebenfalls überbaubar, Bauanträge liegen vor.

4.2. *Übersicht über die geprüften Alternativen*

In diesem Fall gibt es keine Alternativen zur räumlichen Ausdehnung, da es um die Anpassung des bestehenden Baurechts an die heutigen Anforderungen geht. Aufgrund des Bestandes gibt es auch keine realistischen Alternativen für Art und Maß der baulichen Nutzung.

4.3. *Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich Wechselwirkungen sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen*

Betrachtet man den Bestand, greift die Planung auf wenigen Flurstücken in bislang unbebaute Bereiche – Wiese im westlichen Bereich sowie private Grünflächen, meist Rasen oder Wiese mit Hecken und Baumbestand – ein und wäre damit geeignet, die Schutzgüter Boden, Wasser, Biotop und Arten zu beeinträchtigen. Rechtlich betrachtet sind diese Beeinträchtigungen aber aufgrund des bereits bestehenden Baurechtes zulässig und insofern nicht als Eingriffe zu werten. Die im geltenden Recht geplanten Grünflächen werden als private Grünfläche bzw. als Grünanlage festgesetzt und erhalten.

Durch die neuen grünordnerischen Festsetzungen wie

- Herstellung der Wege, Grundstückseinfahrten sowie Stellplätze als wasserdurchlässige Flächen
- Begrünung von flach geneigten Dächern (0 – 10°)
- festgesetzte Bepflanzung auf den Grünflächen/Pflanzgebotsflächen zum Außenbereich hin

ist eine Verbesserung der Situation im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht zu erwarten.

4.4. Bilanz

Wenn man bestehendes und geplantes Baurecht miteinander vergleicht, sind keine neuen erheblichen Eingriffe zu erwarten, eher eine Verbesserung der Situation durch die neuen Begrünungsgebote.

5. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen

Es sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten, da die Planung im Wesentlichen den Bestand sichert bzw. an die heutigen Anforderungen anpasst wird. Im Rahmen der allgemeinen Umweltbeobachtung der Stadt wird auch dieses Gebiet mit beobachtet.

6. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Gegenstand der Untersuchung ist der Bebauungsplan „Strutacker II“. Er wurde dahingehend überprüft, ob durch die Planung mit erheblichen Eingriffen zu rechnen ist. Es ist nicht von Eingriffen auszugehen, da die Planung nicht über das bestehende Baurecht hinausgeht. Vielmehr ist durch Begrünungsgebote von einer Verbesserung der Situation im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht auszugehen. Eine mögliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes 7118-341 wird nicht gesehen.

Teil III. Wesentliches Abwägungsergebnis

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Sie sollen außerdem eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Von Seiten der Behörden ist besonders der Abstand der Bebauung zum Wald thematisiert worden, der gemäß Landesbauordnung bei 30 m liegen müsste. Zwischen der geplanten Baugrenze und dem Wald beträgt die Entfernung allerdings nur ca. 10 m. Die hier vorliegende Schwierigkeit ist, dass zum einen der Abstand im rechtskräftigen Bebauungsplan bei nur 20 m lag und zum anderen Gebäude mit einem Abstand von 10 m genehmigt worden sind, weil aufgrund der Grundstücksgrößen und -zuschnitte die Fläche für die Betriebe zur Nutzung sehr eingeschränkt ist. Auf der anderen Seite wurde im neuen Planentwurf die Festsetzung getroffen, dass Nebenanlagen und Garagen nur innerhalb der Baufenster zulässig sind, weil die ohnehin schon schmalen Straßen sonst noch enger wirken würden, wenn bis direkt an die Grundstücksgrenze gebaut werden dürfte. Wären jetzt die Baufenster an der Karl-Philipp-Straße so klein gewählt worden, dass die 30 m Waldabstand auch hierdurch eingehalten wären, wäre das für die Gewerbetreibenden eine unzumutbare Härte. Damit die Nebenanlagen und Garagen, die nicht den 30 m Abstand unterliegen, sinnvoll angeordnet werden können, ist im Bebauungsplanentwurf das Baufenster unabhängig von der Waldabstandsgrenze gewählt worden.

Es ist aber klarzustellen, dass das Baufenster nicht den nach LBO geforderten Abstand von 30 m zum Wald aufhebt. Die früher übliche Praxis, eine Haftungsausschlussklärung durch den Bauherrn in das Baugenehmigungsverfahren aufzunehmen, wenn die Grenze nach LBO durch die Gebäude nicht eingehalten wurde, deckt nicht den Schutz von Personen ab. Dies hat die

aktuelle Rechtsprechung eindeutig geklärt. Somit bliebe bei einer Unterschreitung der 30 m das Risiko von Schadensersatzforderungen für die Baugenehmigungsbehörde – und damit für die Stadt – bestehen, wenn Menschen in diesen Bauten durch umfallende Bäume zu Schaden kämen.

Die von privater Seite geäußerte Anregung, Dachbegrünung nur bis 4° bzw. alternativ Nutzung von Regenwasser, Photovoltaik, Solarthermie oder Versickerung auf dem Grundstück festzusetzen, ist zum einen planungsrechtlich nicht durchführbar, zum anderen werden die Belastungen für den Bauherrn geringer gewertet als die positiven Auswirkungen für die Allgemeinheit. Ziel der Festsetzung der Dachbegrünung ist es, das anfallende Regenwasser möglichst auf dem Grundstück zur Versickerung oder Verdunstung zu bringen, um den Eingriff in das Schutzgut Wasser, aber auch Boden und Klima zu vermindern. Damit wird auch ein Beitrag zur Reduzierung von Überschwemmungen geleistet, wobei der Erfolg je größer wird, desto flächendeckender man diese Festsetzung umsetzt. Zisternen, Photovoltaik- und Solarthermieanlagen erfüllen diesen Zweck nicht und sind deshalb keine Maßnahme nach § 9 (20) BauGB wie die Dachbegrünung. Für eine Versickerung auf dem Grundstück ist meistens kein Platz vorhanden. Darüber hinaus müsste hierfür die genaue Lage im Bebauungsplan festgesetzt und überprüft werden, ob der Boden für eine Versickerung geeignet ist. Für den Bauherrn ergeben sich aus der Dachbegrünung die Vorteile, dass das Dach eine längere Lebensdauer hat, eine bessere Wärmedämmung erreicht wird und im Zuge der gesplitteten Abwassergebühr bei einem begrünten Flachdach die anfallenden Kosten des Regenwasseranteils mit dem Faktor 0,4 berechnet werden.

Der festgesetzte Bereich ohne Ein- und Ausfahrten, der sich negativ auf die privaten Belange eines Grundstückseigentümers auswirkt, wird dennoch beibehalten, da die öffentlichen Interessen höher zu gewichten sind. Der Weg wird stark von Spaziergängern frequentiert und ist zudem nicht als Fahrstraße ausgebaut. Das Teilstück, das von den bestehenden Firmen als Zufahrt genutzt wird, weist Beschädigungen auf, da der Weg nicht für den ständigen Kraftfahrzeugverkehr vorgesehen war. Alternativen wie der Verkauf des Wegeflurstücks an die angrenzenden Betriebe oder der Ausbau zu einer Straße wären mit hohen Kosten und bei letzterem auch mit einer Flächeninanspruchnahme für einen Wendehammer verbunden, so dass es keine sinnvolle Alternative für die Betroffenen darstellt. Städtebaulich konsequent wäre es, das Zufahrtverbot für das gesamte Stück der Karl-Philipp-Straße festzusetzen. Die bestehenden Zufahrten fallen aber nur so lange unter Bestandsschutz, wie sie unverändert bleiben. Die Grundstücke dieser Betriebe sind jedoch sehr schmal und die Gebäude auf eine beidseitige Erschließung ausgelegt, so dass die Festsetzung eine zu große Härte für den Bestand wäre, wenn es zu einer Veränderung käme. Durch das Verbot von Ein- und Ausfahrten im nordwestlichen Ende des Geltungsbereiches soll aber wenigstens das noch intakte Wegstück wie auch der angrenzende Wald geschont werden. Zudem schließt sich direkt westlich ein FFH-Gebiet an, das ebenfalls nicht beeinträchtigt werden darf.

Pforzheim, 16.11.2006

62 Ti

62 DA

Teil IV. Zusammenfassende Erklärung

Die zusammenfassende Erklärung soll sich nach § 10 (4) BauGB mit der Art und Weise befassen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden berücksichtigt wurden. Zudem sollen die Gründe genannt werden, warum der vorliegende Plan nach der Abwägung aus den geprüften Varianten ausgewählt wurde.

Im Fall dieses Bebauungsplanes wurden keine Varianten entwickelt, da es sich um ein vorwiegend bebautes Gebiet mit bestehendem Planungsrecht handelt. Insofern stellt der vorliegende Plan eine Variante zu den alten Plänen dar. Um die Baugrenzen den heutigen Erfordernissen anzupassen, sind diese mit geringerem Abstand zu den Verkehrsflächen festgesetzt worden. Dadurch wird eine bessere Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht.

Die zweite wesentliche Änderung betrifft den Bereich zwischen Westring und Breitenackerweg westlich des Supermarktes. Dort wurde das Gewerbegebiet als Mischgebiet festgesetzt, da dort schon eine große Anzahl von Wohngebäuden vorhanden ist. Die Grundstücke sind für eine rein gewerbliche Nutzung aufgrund ihrer Größe schlechter zu vermarkten. Deshalb sind noch einige unbebaut. Durch die geänderte Festsetzung soll die Voraussetzung für eine Nachverdichtung in diesem Gebiet erreicht werden.

Da von Seiten der Behörden keine Stellungnahmen vorgebracht wurden, deren Inhalte für den Bebauungsplan relevant oder nach Durchführung der Abwägung umsetzbar waren, wurde der Plan ansonsten nur in einem kleinen Teilbereich aufgrund von Anregungen eines Bürgers geringfügig in Bezug auf die Ausnutzung des Grundstücks geändert.

Belange des Umweltschutzes sind durch die Planung nicht negativ betroffen. Durch die neuen Festsetzungen ist eher mit einer Verbesserung der Situation zu rechnen. Diesbezüglich wird auf den Umweltbericht (Teil II der Begründung) verwiesen.