

Bebauungsplan

„Strutacker II, 1. Änderung“, Büchenbronn

Begründung



Inhaltsverzeichnis

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
A. Geltungsbereich	3
B. Anlass und Ziele der Planaufstellung	3
C. Verfahrensablauf	4
D. Übergeordnete Planungen	4
1. Aspekte der Raumordnung und sonstiger Fachplanungen	4
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
E. Gebietsbeschreibung	6
1. Umgebung und Vorprägung des Plangebiets	6
2. Vorhandene Nutzungen und Bebauung	6
3. Bestehende Planungen	6
4. Prüfung der Kampfmittelfreiheit	7
5. Altlasten	7
F. Planungskonzept	7
1. Nutzungskonzept	7
2. Erschließung	8
3. Grün- und Freiräume	8
4. Ver- und Entsorgung	9
G. Auswirkungen und Folgen der Planung	9
1. Kosten	9
2. Flächenbilanz	9
H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	9
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	9
1.1. Art der baulichen Nutzung	9
1.2. Maß der baulichen Nutzung	11
1.3. Bauweise	11
1.4. Überbaubare Grundstücksflächen	11
1.5. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze, Garagen und Carports	11
1.6. Schädliche Umwelteinwirkungen	11
1.7. Begrünung der Grundstücksflächen	12
1.8. Dachbegrünung	12
1.9. Fassadenbegrünung	12
1.10. Begrünung von Tiefgaragen	12
1.11. Begrünung von Stellplätzen	12
1.12. Wasserdurchlässige Beläge	12
1.13. Beleuchtung	13
1.14. Lärm	13
1.15. Gerüche	13
I. Örtliche Bauvorschriften nach LBO	14
1.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	14
1.2. Abfallbehälter	14

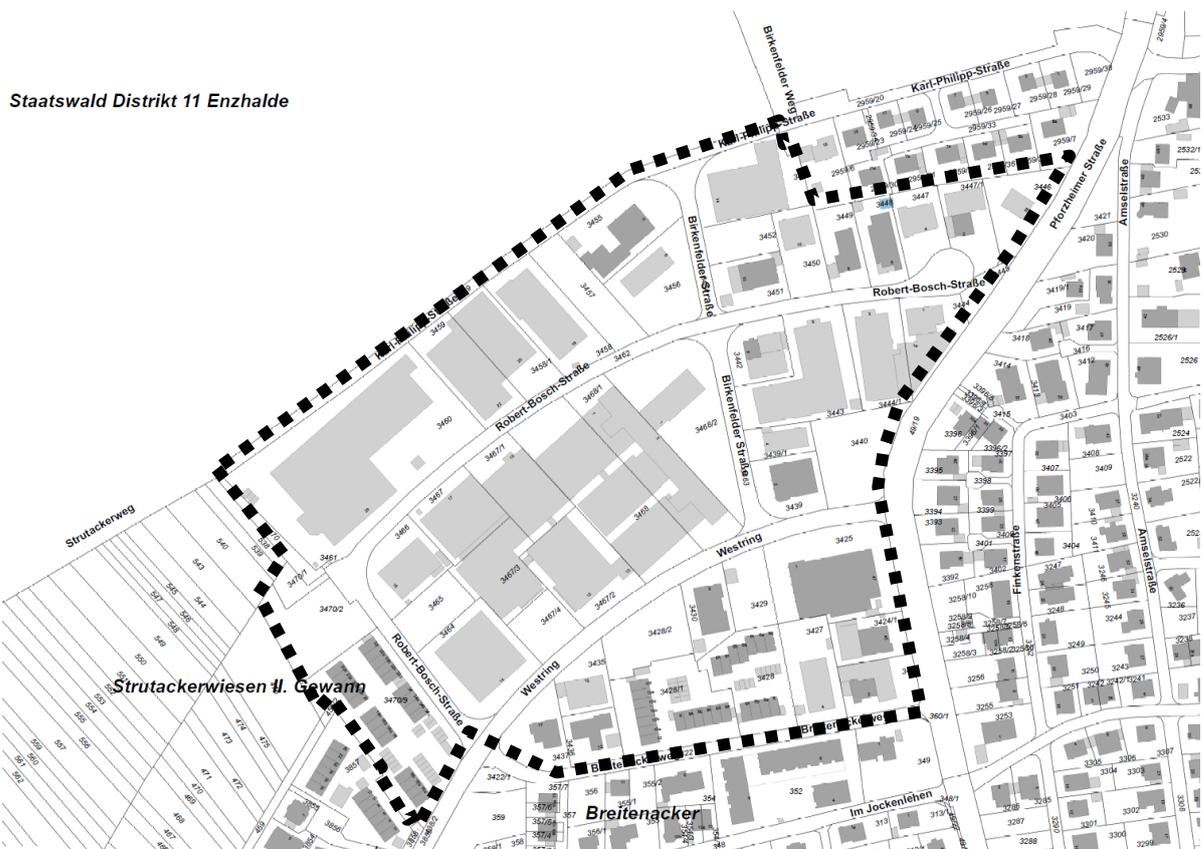
1.3. Werbeanlagen	14
1.4. Einfriedigungen	14
1.5. Versorgungsleitungen	14

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

A. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Strutacker II, 1. Änderung, Büchenbronn“ befindet sich im Nordwesten von Büchenbronn. Die Fläche beträgt ca. 10,75 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.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke Nrn. bzw. Teile der Flurstücke 3450, 3428, 3467/2, 3451, 3460, 3443, 3444/1, 3437, 3436, 3448, 3467/3, 3461, 3439, 3439/1, 3442, 3470, 3427, 3464, 3459, 3467, 3449, 3470/1, 3455, 3445, 3430, 3428/1, 3466, 3447, 3446, 3467/4, 3428/2, 3457, 3458, 3467/1, 3424, 3468/2, 3424/1, 3458/1, 3465, 3468/1, 3435, 3447/1, 3468, 3444, 3425, 3456, 3440, 3453, 3452, 3429, 3470/9 und 3470/2.



Die höchsten Stellen des Planungsgebietes liegen im Südwesten mit rund 455 m ü. NN im Bereich der Kreuzung Breitenackerweg und Westring. Von dort fällt das Gelände nach Nordosten auf ca. 432 m ü. NN.

Der Geltungsbereich hat sich im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss verkleinert. Die westlichen Flurstücke Nrn. 538 und 539 entfallen vor dem Hintergrund des dort befindlichen Teils des FFH-Gebiets „Wurm-Nagold-Pforte“. Außerdem wurden auf Flst. Nr. 538 aufwendige Kompensationsmaßnahmen für den Bebauungsplan „Obere Lehen“ hergestellt. Der Umgriff entspricht nun dem Bebauungsplan Nr. B33 „Strutacker II, Büchenbronn“.

B. Anlass und Ziele der Planaufstellung

Das bestehende Gewerbe- und Mischgebiet ist das einzige Gewerbegebiet von Büchenbronn. Es ist zum großen Teil aufgesiedelt und kann den Bedarf an Gewerbeflächen in Büchenbronn kaum decken. Ein verantwortungsvoller und nachhaltiger Umgang mit den verbleibenden Gewerbeflächen soll daher forciert werden.

Für die Fläche liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, der Bebauungsplan Nr. B33 „Strutacker II, Büchenbronn“. Im Bebauungsplan Nr. B33 „Strutacker II, Büchenbronn“ ist das Nutzungsspektrum sowohl für das Gewerbegebiet als auch für das Mischgebiet weit gefasst, sodass heute auch eine Vielzahl an nicht-gewerbegebietstypischen Nutzungen planungsrechtlich zulässig sind.

Ziel der Planung ist die langfristige Sicherung der Gewerbeflächen. Durch Ausschluss von nicht-gewerbegebietstypischen Nutzungen im Bereich des Gewerbegebiets soll dieses Ziel erreicht werden. Insbesondere durch Ausschluss des Einzelhandels im Bereich des Gewerbegebiets wird die gewerbliche Nutzung gesichert, da durch eine Einzelhandelsnutzung mit höheren Bodenwerten und Mietpreisen das Areal für eine gewerbliche Nutzung verloren gehen könnte.

Ziel ist es außerdem, das vorhandene Mischgebiet welches durch Wohnen, Einzelhandel und gewerbliche Nutzung geprägt ist zu sichern. Diese Nutzungsstruktur soll langfristig erhalten werden. Gleichzeitig dienen das Mischgebiet sowie das eingeschränkte Gewerbegebiet als Puffer zu den angrenzenden Wohnbebauungen.

C. Verfahrensablauf

Für das Plangebiet wurde im Jahre 2019 ein Aufstellungsbeschluss als Bebauungsplan im förmlichen Verfahren nach § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan gefasst. Im Februar 2022 wurde eine Veränderungssperre beschlossen, die im Jahr 2024 durch Gemeinderatsbeschluss verlängert wurde. Das Verfahren wurde umgestellt und wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gefasst. Im Verfahren wurde für das Plangebiet eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und eine frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB ist für Bebauungspläne anzuwenden, die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne bedürfen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB keiner förmlichen Umweltprüfung.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB sind im vorliegenden Fall erfüllt:

- Bei der Umnutzung und Umstrukturierung des Plangebiets handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung.
- Die festgesetzte Grundfläche liegt zwischen 20.000 m² und 70.000 m²
- Es liegen keine erheblich Umweltauswirkungen vor, die nach § 2 Abs. 4 S. 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wäre (Vorprüfung des Einzelfalls)
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB.
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

D. Übergeordnete Planungen

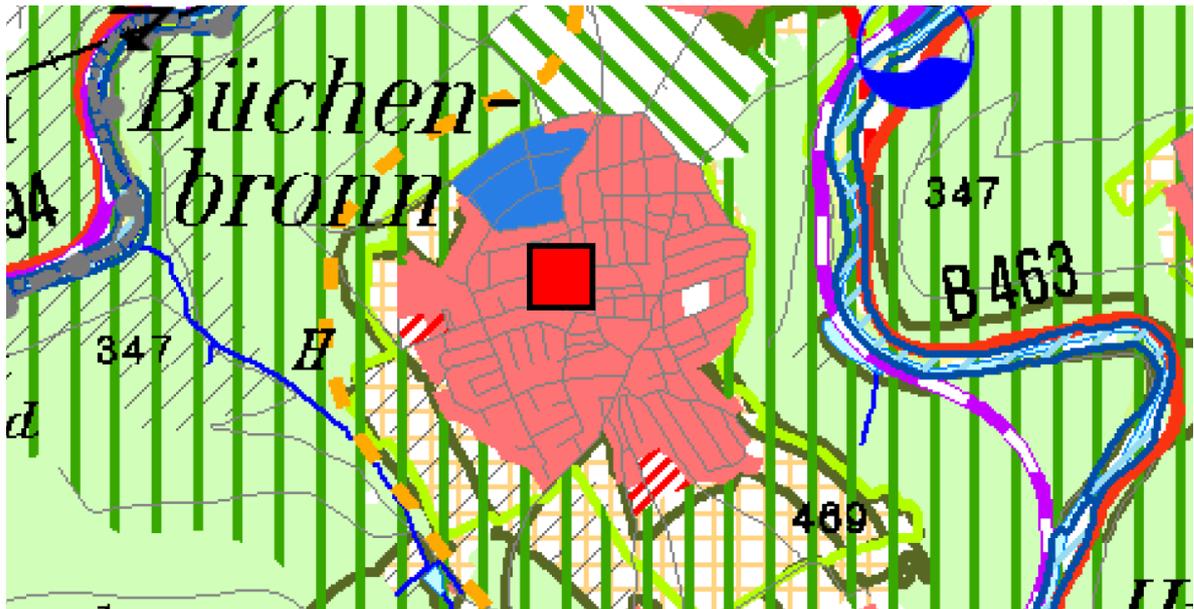
1. Aspekte der Raumordnung und sonstiger Fachplanungen

Im aktuellen Landesentwicklungsplan (2002) ist Pforzheim als zum Verdichtungsraum Karlsruhe/Pforzheim zugehörig und als Oberzentrum dargestellt. Pforzheim liegt auf den Landesentwicklungsachsen Karlsruhe – Mühlacker – Stuttgart bzw. Karlsruhe – Calw – Stuttgart (beide ost-west ausgerichtet) und der Landesentwicklungsachse Karlsruhe – Calw – Horb (nord-süd ausgerichtet).

Pforzheim muss als Oberzentrum gemäß Regionalplan 2015 des Regionalverbandes Nordschwarzwald die Einrichtungen zur Deckung des spezialisierten höheren Bedarfs in sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht zur Verfügung stellen.

Als regionalplanerisches Ziel ist formuliert, dass das Oberzentrum Pforzheim als Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe festgelegt wird.

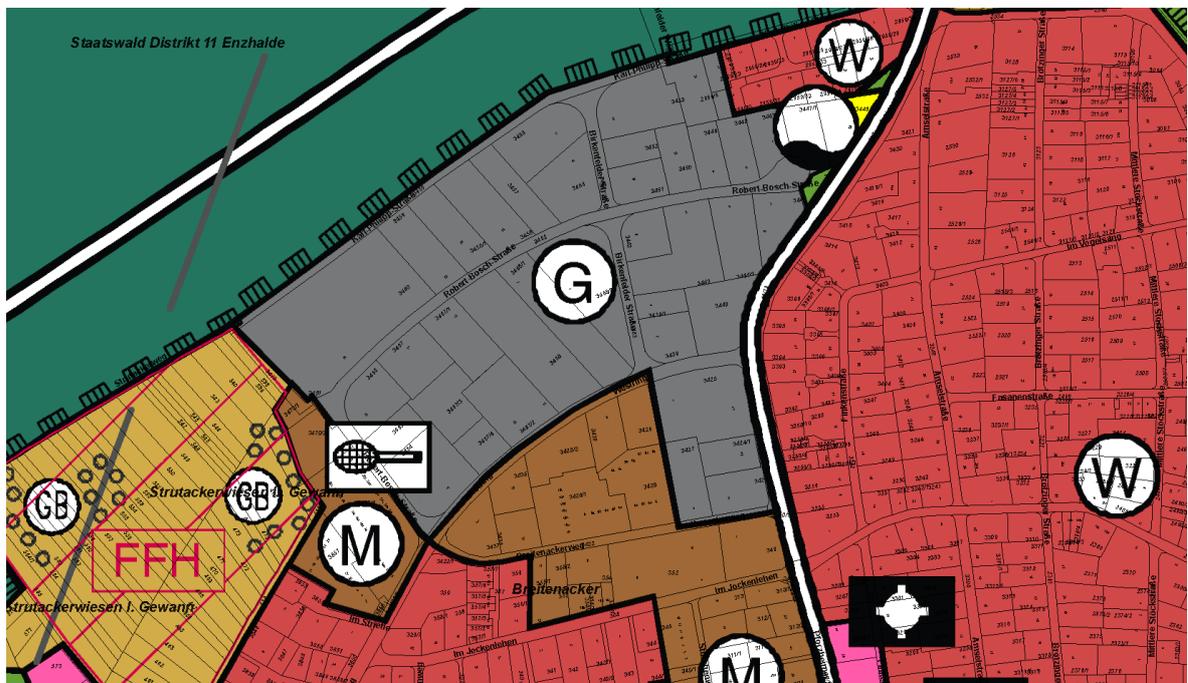
Im gültigen Regionalplan der Region Nordschwarzwald ist das Plangebiet als Gewerbefläche im Bestand ausgewiesen. Direkt westlich angrenzend liegen FFH-Flächen.



Verbindlicher Regionalplan 2015 zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens (mit Regionalem Grünzug)

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Pforzheim ist Mitglied im Nachbarschaftsverband Pforzheim, für dessen Gebiet ein gemeinsamer Flächennutzungsplan (FNP) existiert, der seit dem 10.05.2005 wirksam ist (neu bekanntgemacht am 23.09.2022). Der betreffende Bereich ist als gewerbliche Baufläche und gemischte Baufläche dargestellt. Zukünftig soll der Bereich des Bebauungsplans für den Großteil als Gewerbegebiet und im Süden sowie Westen als Mischgebiet festgesetzt werden. Die Änderung des südlichen Bereiches des Bebauungsplanes von Gewerbegebiet zu Mischgebiet ist im Flächennutzungsplan entsprechend anzupassen. Es ist vorgesehen, diese Anpassung im Wege einer Berichtigung vorzunehmen.



seit 10.05.2005 wirksamer Flächennutzungsplan (neu bekanntgemacht am 23.09.2022)

E. Gebietsbeschreibung

1. Umgebung und Vorprägung des Plangebiets

Büchenbronn ist ein Stadtteil der Stadt Pforzheim. Das Gewerbegebiet in Büchenbronn befindet sich am südwestlichen Rand von Pforzheim und ist gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Die B294 verläuft in unmittelbarer Nähe und verbindet Pforzheim mit den Städten im Schwarzwald sowie der Autobahn A8 (Autobahn Stuttgart-Karlsruhe), die eine wichtige Ost-West-Verbindung darstellt.

Das Planungsgebiet ist durch die Regionalbuslinie 743 erschlossen. Haltestellen befinden sich am Westring (Birkenfelder Straße) und an der Pforzheimer Straße (Tankstelle). Die vorhandene Buslinie verbindet Büchenbronn mit dem Zentrum von Pforzheim und anderen umliegenden Orten.

Innerhalb von Büchenbronn befindet sich das Gewerbegebiet am nordwestlichen Rande. Die Umgebung des Gewerbegebiets zeichnet sich durch eine Mischung aus Wohn- und Gewerbeflächen, Natur- und Erholungsflächen sowie landwirtschaftlich genutzten Gebieten und Wäldern aus. Im Osten grenzt das FFH-Gebiet „Würm-Nagold-Pforte“ an.

Das Gewerbegebiet Strutacker besteht bereits seit 1970 und wurde seitdem sukzessive bebaut, zum jetzigen Zeitpunkt stehen nur noch vereinzelt Grundstücke zur Bebauung zur Verfügung.

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

2. Vorhandene Nutzungen und Bebauung

Das Gewerbegebiet „Strutacker II“ beherbergt eine Vielzahl von Betrieben aus unterschiedlichen Branchen, einschließlich kleinerer und mittlerer Unternehmen. Dort sind einige typische Arten von Gewerbebetrieben, angesiedelt, darunter zählen Handwerksbetriebe, Produktions- und Fertigungsbetriebe, Dienstleistungsunternehmen, Handel und Vertrieb sowie Werkstätten. Es ist kein Beteiligungsradius eines bestehenden Störfallbetriebs im Gebiet.

Die Flächen sind so konzipiert, dass sie flexible Nutzungsmöglichkeiten bieten und den Anforderungen unterschiedlicher Unternehmen gerecht werden können. Somit trägt das Gewerbegebiet zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region bei, indem es Arbeitsplätze schafft und Unternehmen Ansiedlungsmöglichkeiten bietet. Es unterstützt die lokale Wirtschaft durch die Bereitstellung von Gewerbeflächen und fördert die regionale Wertschöpfung.

Die unbebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind als Wiesen oder private Gärten genutzt. Auf einem Grundstück an der Pforzheimer Straße bzw. Westring befindet sich ein Supermarkt. Im südwestlichen und südlichen Randbereich des Plangebiets befinden sich Wohnnutzungen gemischt mit gewerblichen Nutzungen und Einzelhandelsnutzungen.

3. Bestehende Planungen

Bauleitpläne

Der Geltungsbereich beinhaltet den rechtskräftigen Bebauungsplan B 33 „Strutacker II“ vom 01.06.2007 und 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.

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 im integrierten Standort zur Nahversorgung. Laut Baugenehmigungsverfahren zur letzten Erweiterung werden durch den Supermarkt die Belange des § 11 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO nicht berührt.

Die übrigen Gebäude sind ebenfalls nach den Satzungsbeschlüssen genehmigt worden. Im Gewerbegebiet sind sämtliche Wohngebäude im Zusammenhang mit den gewerblichen Betrieben genehmigt. Zwei der vorhandenen Gebäude im Nordosten werden nach mehrfacher Veränderung und Betriebsaufgabe als klassisches Wohngebäude und als Wohn- und Geschäftsgebäude genutzt. Für diese Gebäude wird zur Sicherung des genehmigten Bestandes, die Sonderregelung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO angewendet.

Folgende gesamtstädtische Konzepte sind bei der Planung zu berücksichtigen

Vergnügungsstättenkonzept

Im Jahr 2012 wurde vom Büro Dr. Donato Acocella, Stadt und Regionalentwicklung ein „Gutachten zur Entwicklung einer Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Pforzheim“ erstellt. Dieses wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 24.07.2012 als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. Für die Umsetzung der im Konzept empfohlenen Strategie zur Steuerung der Vergnügungsstätten in Pforzheim sind die entsprechenden Regelungen von der Verwaltung in Bebauungsplänen festzusetzen, siehe Kapitel H.1.

Märkte- und Zentrenkonzept, Nahversorgungskonzept

Im Jahr 2005 wurde von der CIMA ein Märkte- und Zentrenkonzept für die Stadt Pforzheim erarbeitet, welches in den Jahren 2010 und 2013 fortgeschrieben wurde. Die darin aufgeführten Handlungsstrategien und die Sortimentsliste wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 24.07.2012 beschlossen. Es werden auch Aussagen zu Gewerbegebietslagen getroffen, siehe Kapitel H.1. Das Märkte- und Zentrenkonzept wird derzeit fortgeschrieben.

Im Jahr 2021 wurde ein Nahversorgungskonzept beschlossen, der bestehende Supermarkt wird als besonderer Nahversorgungsstandort (BNVS) am Westring ausgewiesen.

4. Prüfung der Kampfmittelfreiheit

Es wurde keine Prüfung der Kampfmittelfreiheit aufgrund der zum Großteil aufgesiedelten Fläche durchgeführt. Die Prüfung ist bei Eingriffen in den Boden auf nachfolgender Genehmigungsebene vorzunehmen.

5. Altlasten

Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind im Gebiet bekannt. Die Prüfung ist aufgrund der zum Großteil aufgesiedelten Fläche, bei Eingriffen in den Boden auf nachfolgender Genehmigungsebene vorzunehmen.

F. Planungskonzept

1. Nutzungskonzept

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.

Im Gewerbegebiet ist ein kompletter Ausschluss von Einzelhandel vorgesehen, um die in Büchenbronn derzeit

knappen Gewerbeflächen zu sichern. Dieser Ausschluss soll darüber hinaus vermeiden, dass Flächenkonkurrenzen zwischen Handel und Gewerbe entstehen und dadurch die Grundstückspreise auf ein höheres Niveau gehoben werden.

Ausnahmsweise zugelassen werden soll der Verkauf auf untergeordneter Betriebsfläche, sofern sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen. Dieses sogenannte „Handwerkerprivileg“ gilt als Entgegenkommen bzw. als Standortvorteil für produzierendes Gewerbe. Da diese nicht zur Zielgruppe des oben beschriebenen Einzelhandelsausschlusses gehören, soll diesen Gewerbebetrieben durch sogenannten „Direktverkauf“ ein weiteres Standbein ermöglicht werden.

Um das Gebiet vorwiegend produzierendem Gewerbe, Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen zu überlassen, sollen gem. § 8 BauNVO zulässige Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden, wie z. B. kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Nutzungen sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Dies trägt darüber hinaus dazu bei, das Bodenpreisgefüge stabil auf einem gewerblichen Niveau zu halten. Aus den oben aufgeführten Gründen sollen ebenso gem. der aktuellen Vergnügungsstättenkonzeption im gesamten Plangebiet Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Das Gewerbegebiet und seine Umgebung ist eine seit den 1970er Jahren gewachsene Struktur mit einer intensiven kleinräumigen Mischung. Diese heterogenen Strukturen resultieren aus den verschiedenen zulässigen Nutzungen der Gebiete. In direkter Nachbarschaft des Gewerbegebiets befinden sich angrenzend Wohngebiete auf diese im Gewerbegebiet über Flächen mit eingeschränktem Gewerbe und über Mischgebiete eingegangen wird.

Derzeit ist der gesamte Geltungsbereich mit Ausnahme der Fläche westlich und südlich der Robert-Bosch-Straße als Gewerbegebiet ausgewiesen. Südlich des Westrings wird der westliche Bereich vom Gewerbegebiet in ein Mischgebiet überführt. In diesem Bereich befinden sich bereits Nutzungen wie Wohnhäuser und Einzelhandelsnutzungen (Edeka, Bäcker, Fachgeschäft für Haushaltgeräte und Juwelier), wie man sie in einem Mischgebiet vorfindet.

Um Konflikte mit den geplanten und den umgebenden Nutzungen auszuschließen, sind Tankstellen ausnahmsweise zulässig, da diese zu einer erheblichen Verstärkung des Verkehrs in der Umgebung des Plangebietes führen könnten. Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da die meist großflächige Nutzung, die gewünschte abschirmende Wirkung für die angrenzenden Wohnnutzungen, nicht umsetzen kann.

2. Erschließung

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.

Am Wendehammer der Robert-Bosch-Straße befindet sich eine fußläufige Verbindung zur Pforzheimer Straße. Der Weg von der Robert-Bosch-Straße in westliche Richtung erschließt die Wiesengrundstücke und verläuft südlich der öffentlichen Grünfläche. 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.

Die bestehende Erschließung wird nicht Teil des Bebauungsplanes.

3. Grün- und Freiräume

Die Grün- und Freiräume werden aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. 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.

4. 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.

G. Auswirkungen und Folgen der Planung

1. Kosten

Es gibt keine anfallenden Kosten, sodass auf die Stadt Pforzheim keine finanzielle Belastung zukommt.

2. Flächenbilanz

Fläche Bebauungsplan	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Baugebiete (Planung)		
- Mischgebiet (MI)	2,59	24,10
- Gewerbegebiet (GE)	3,17	29,50
- Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)	3,56	33,12
- Flächen für Versorgungsanlagen	0,13	1,20
- Grünflächen	0,13	1,20
- <i>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</i>	<i>1,17</i>	<i>10,88</i>
Gesamtfläche in ha	10,75	100,0

* Die öffentliche Verkehrsfläche wird nicht festgesetzt und ist somit kein Bestandteil des Bebauungsplans, diese kann von der Gesamtfläche des Geltungsbereiches abgezogen werden.

H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen werden entsprechend der Baunutzungsverordnung getroffen. Ein Großteil des Geltungsbereichs wird als Gewerbegebiet (GE 1-2) bzw. als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE 1-3) festgesetzt. Ein weiterer Teil wird als Mischgebiet (MI 1-3) festgesetzt.

Gewerblich nutzbare Flächen (Eingeschränktes Gewerbegebiet und Gewerbegebiet)

Im gesamten Gewerbegebiet gelten folgende Einschränkungen: Die nach BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind in Anlehnung an die Ziele der Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes der Stadt Pforzheim (2013) grundsätzlich ausgeschlossen.

Vom Einzelhandelsausschluss werden folgende Ausnahmen festgesetzt: Ausnahmsweise zugelassen werden soll der Verkauf auf untergeordneter Betriebsfläche, sofern sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen („Handwerkerprivileg“). Als „untergeordnet“ gilt die Toleranzgrenze von 10 % des Umsatzes, wenn sie unterhalb 800 m² Verkaufsfläche liegt. Das Lebensmittelhandwerk wird von dieser Regelung explizit ausgeschlossen zur Sicherung der Flächen für das Bau-Handwerk sowie des produzierenden Gewerbes.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und der Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen, die gerade nicht (ausschließlich) dem produzierenden und artverwandten Gewerbe zuzuordnen sind, sogar dazu, dass das betreffende Baugebiet diesen Leitnutzungen umso mehr und besser zur Verfügung stehen kann.

Da in Büchenbronn ein Mangel an Gewerbeflächen besteht, sollen zur Sicherung der knappen Gewerbeflächen folgende gemäß § 8 BauNVO zulässige nur ausnahmsweise zulässige werden: Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.

Aus demselben Grund sollen gem. der aktuellen Vergnügungsstätten Konzeption im gesamten Plangebiet Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Eingeschränktes Gewerbe

Da es sich um ein eingeschränktes Gewerbegebiet handelt, sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig, deren Emissionen die zulässigen Werte in einem Mischgebiet nicht überschreiten. Im Rahmen der jeweils durchzuführenden bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass die zulässigen Werte eingehalten werden können. Dies dient dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung.

Ausnahmsweise zulässig sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, wenn im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall durch vorzulegende genaue Antragsunterlagen, insbesondere Gutachten, schlüssig und nachprüfbar nachgewiesen wird, dass durch besondere Baumaßnahmen, durch Betriebseinschränkungen oder auf andere Weise die Emissionen soweit begrenzt oder Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen sicher ausgeschlossen sind und die zulässigen Werte in einem Mischgebiet nicht überschritten werden. Außerdem sind die Gebäude und Betriebe so zu gliedern, dass zu der angrenzenden Wohnbebauung hin nur weniger störende Abteilungen der Betriebe (z. B. Lager, Büros) oder Wohnungen für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonal zu stehen kommen. Dies dient ebenfalls dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung und ermöglicht dem Gewerbe, welches langfristig gesichert und gestärkt werden soll, die Unterbringung weiterer Nutzungen.

Sonderregelung für den erweiterten Bestandsschutz (Fremdkörperfestsetzung): Die Prüfung der vorliegenden Baugenehmigungen im Verhältnis zu den zukünftigen planungsrechtlichen Vorgaben hat ergeben, dass in einem Fall A und B die bisherigen baurechtlichen Genehmigungen nicht abgedeckt sind. Die Betroffenen wären dadurch auf den passiven Bestandsschutz – verkürzt gesagt, den Weiterbetrieb in der genehmigten Form – beschränkt. Dies betrifft das Wohn- und Geschäftsgebäude in der Birkenfelder Straße 10 sowie das Wohngebäude in der Robert-Bosch-Straße 8. Daher soll die genehmigte Nutzung durch eine Fremdkörperfestsetzung gesichert werden.

Bei den weiteren Wohnnutzungen in gewerblich nutzbaren Flächen (GE und GEE) handelt es sich um Genehmigungen, die im Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbebetrieb genehmigt wurden.

Mischgebiet

Im Mischgebiet werden neben dem Wohnen auch verstärkt gewerbliche Nutzungen ermöglicht. Zulässig sind hier auch Geschäft- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Um Konflikte mit den geplanten und den umgebenden Nutzungen auszuschließen, sind im gesamten Plangebiet Tankstellen ausnahmsweise zulässig, da diese zu einer erheblichen Verstärkung des Verkehrs in der Umgebung des Plangebietes führen könnten. Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da die meist großflächige Nutzung, die gewünschte abschirmende Wirkung für die angrenzenden Wohnnutzungen, nicht umsetzen kann.

Gem. der aktuellen Vergnügungsstättenkonzeption werden im gesamten Plangebiet Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Für GEE, GE und MI gilt die „Elementarschadensregel“

Zum weiteren Schutz der Eigentümer bzw. als Härtefallregelung wird eine sogenannte „Elementarschadensregelung“ aufgenommen. Dies soll den Eigentümern ermöglichen, im nicht selbst verschuldeten Katastrophenfall mit Totalverlust, d. h. falls durch Brand oder Naturereignisse wie beispielsweise Sturm, Hagel oder Erdbeben das Gebäude so zerstört wird, dass der Bestandsschutz erlischt, den Bestand wieder neu zu errichten.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse definiert. Durch die festgesetzte Bauweise wird der Bestand gesichert.

Technische Aufbauten dürfen die maximale Gebäudehöhe in dem festgesetzten Maß überschreiten, müssen jedoch mindestens 1,50 m von der Fassade zurückspringen, damit sie aus dem öffentlichen Raum nicht störend wahrgenommen werden.

Was die Geschossigkeit und die Geschossfläche betrifft, so variieren die Festsetzungen je nach Lage der Baufelder im Gebiet. Die Baufelder in Ortsrandlage lassen niedrigere Baukörper zu als die Baufelder in Gebietsmitte.

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.

Neben der offenen Bauweise wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise sind entsprechend der Festsetzung Gebäudelängen mit über 50 m zulässig. Damit wird eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke ermöglicht.

1.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen begrenzen die Baufelder. Die nicht überbauten Flächen werden intensiv begrünt.

Um die Baugrenzen den heutigen Erfordernissen anzupassen, sind diese mit geringerem Abstand zu den Verkehrsflächen festgesetzt worden. Dadurch wird eine bessere Ausnutzung und Flexibilität der Grundstücke ermöglicht.

1.5. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze, Garagen und Carports

Um möglichst großzügige Freiräume für Gärten und Aufenthaltsbereiche zu erhalten, sind Garagen nur als intensiv begrünte oder durch Gebäude überbaute Tiefgaragen zulässig. Nebenanlagen und Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Entsprechende Anlagen sind in das Gesamtkonzept zu integrieren.

Die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sowie Zugänge soll die negativen Effekte einer Versiegelung vermeiden, die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser erhalten und die Aufheizung der Flächen reduzieren.

Die Festsetzungen zu den Zufahrtsbreiten sowie Anzahl und Umfang der Zufahrten basieren auf den Regelungen der Stellplatzsatzung. Zielsetzung ist, eine gute Gestaltung der straßenbegleitenden Flächen zu ermöglichen. Zudem soll der Verlust von öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum begrenzt werden.

1.6. Schädliche Umwelteinwirkungen

Unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB wurden die Merkmale des Bebauungsplanes geprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt beurteilt. Die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) kommt zu der Einschätzung, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans „Strutacker II“ der Stadt Pforzheim voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 S. 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind. Die überschlägliche Überprüfung ergab keine Anhaltspunkte für wesentliche umweltrelevante Probleme.

Zu möglichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere die Bodenfunktionen, ist zu sagen, dass es sich bei dem Vorhabengrundstück um eine jetzt schon zum Großteil versiegelte innerstädtische Fläche handelt. Um möglichen negativen Konsequenzen durch eine erhöhte Bodenversiegelung entgegenzuwirken, werden Festsetzungen für die Begrünung der Dachflächen und weitere grünordnerische Festsetzungen getroffen.

1.7. Begrünung der Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen auf den privaten Grundstücksflächen bzw. in Verbindung mit oberirdischen Stellplatzflächen soll eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes sichergestellt werden, die wichtig für das Straßenbild und die Wohnqualität ist. Zur Verbesserung der Durchgrünung des Plangebietes und der Rückhaltung des Niederschlagswassers wird außerdem die Begrünung der Dachflächen und Tiefgaragen- bzw. Sockelgeschossdecken vorgeschrieben.

Eine auf die örtlichen Standortbedingungen abgestimmte Auswahl einheimischer Laubgehölze für Anpflanzungen ist Voraussetzung für die dauerhafte Be- bzw. Durchgrünung des Stadtraums und landschaftlichen Freiräume. Es bietet Lebensräume für eine große Anzahl heimischer Tier- und zahlreicher Organismenarten.

Die Festsetzung zur Pflanzgröße stellt die Entwicklung klimatisch wirksamen Grünvolumens bereits kurz- bis mittelfristig sicher.

1.8. Dachbegrünung

Die Begrünung mindert ebenfalls den Aufheizeffekt von Dachflächen, verzögert den Abfluss anfallender Niederschläge von Dächern und belebt das Erscheinungsbild einsehbarer Dachflächen.

Im Vergleich zur harten Bedachung reduzieren Dächer die Reflektion die Wärmeentwicklung sowie Windverwirbelungen und verbessern die Bindung von Luftstäuben. Durch diese Eigenschaft übernehmen sie klimatisch stabilisierende Funktionen für das nähere Umfeld.

1.9. Fassadenbegrünung

Die Begrünung von Fassaden bildet einen wertvollen Baustein. Sie trägt zur raschen Durchgrünung von Baugebieten bei und ist eine wirksame Maßnahme zur gestalterischen Aufwertung von Gebäuden mit einem hohen Anteil geschlossener, ungegliederter Fassaden. Die Fassaden werden dadurch aufgelockert und gegliedert.

Die Fassadenbegrünung wirkt ausgleichend auf die negativen Auswirkungen starker baulicher Verdichtung und trägt zur Verbesserung des örtlichen Klimas bei.

1.10. Begrünung von Tiefgaragen

Ziel der Festsetzung ist, für Tiefgaragen unterbaute Grundstücksflächen im Baugebiet die Anpflanzung ökologisch und gestalterisch wirksamer Vegetation sicherzustellen. Die Festsetzung einer Mindestabdeckstärke für den Substrataufbau ist erforderlich, um Sträucher und Bäume geeignete Wuchsbedingungen für eine langfristige Entwicklung bereitzustellen.

Die Begrünung von Tiefgaragen hat durch Wasserrückhaltung in den Bodensubstraten Verdunstungswirkung sowie als Vegetationsstandort positive Auswirkungen auf die Temperaturverhältnisse und das Kleinklima.

1.11. Begrünung von Stellplätzen

Ziel der Festsetzung ist die gestalterische Aufwertung des Erscheinungsbildes ebenerdiger Stellplätze durch gegliederte, optisch wirksame Begrünung und die Minderung der negativen klimatischen Wirkungen der Anlagen auf das Umfeld. Die Festsetzung nach jedem vierten-achten Stellplatz zu pflanzen stellt die weitgehend gleichmäßige Überdeckung der Anlage durch die Baumkronen sicher. Sie dient der gestalterischen Gliederung und Einbindung der Anlage und sichert die klimatische Ausgleichswirkung der Begrünung.

Die Anpflanzung von Bäumen auf Stellplatzanlagen schafft ökologisch wirksame Grünvolumen, das über Beschattung, Verdunstung sowie Staub- und Schadstoffbindung durch das Blattwerk zur Kompensation negativer Wirkungen versiegelter Verkehrsflächen beiträgt und eine Verbesserung des Lokalklimas bewirkt.

1.12. Wasserdurchlässige Beläge

Ziel der Festsetzung ist die Erhaltung eines größtmöglichen Anteils versickerungsfähiger Flächen, über die das Niederschlagswasser in den Boden eindringen und dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden kann.

Die Herstellung von Wege- und Platzflächen in Baugebieten mit luft- und wasserundurchlässigem Aufbau erhält zumindest teilweise die Versickerungsfähigkeit befestigter Flächen.

Die Festsetzung trägt zur Rückhaltung des Niederschlagswassers innerhalb des Gebiets bei und dient der Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs über Speicherung Verdunstung und Anreicherung des Grundwassers durch Versickerung. Angestrebt wird eine flächenhafte, nicht punktuelle Versickerung, bei der Oberflächenwasser während der Passage durch die Bodenschichten vorgereinigt und so das Grundwasser besser vor Schadstoffeinträgen geschützt wird.

1.13. Beleuchtung

Um die Auswirkungen der Beleuchtung bei Dunkelheit auf die Umgebung und die Natur („Lichtverschmutzung“) mit dramatischen Auswirkungen auf Menschen, Zugvögel, nachtaktive Insekten, Fledermäuse u.a.) merklich zu reduzieren, sollen nur Leuchtmittel im Warmweiß-Bereich (2700 – 3300 K) oder weniger zum Einsatz kommen (Warmweiß-LEDs, Amber-LEDs bevorzugt), die Beleuchtungsrichtung soll senkrecht nach unten weisen (waagerechte Lichtaustrittsfläche) bzw. maximal 10 Grad nach oben geneigt sein. Betriebszeiten soll definiert und begrenzt werden, die Nutzung der Lichtkörper soll nur bei Bedarf (z.B. Bewegungsmelder, Dimmer) erfolgen. Es dürfen ausschließlich Insekten schonende Leuchtmittel verwendet werden.

1.14. Lärm

Die Gebietsausweisung unterteilt sich in Gewerbegebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet und Mischgebiet. Zwischen störenden und stöempfindlichen Nutzungen werden weniger schutzbedürftige Nutzungen (MI/GEE) vorgesehen. Diese „Puffernutzungen“ führen ihrerseits nicht zu Störungen in dem zu schützenden Gebiet (WA).

Auf dieser Grundlage wurde das Baugebiete gegliedert und bestimmte Nutzungen ausgeschlossen. So wird z.B. festgesetzt, dass in den Randbereichen nur solche Arten von Nutzungen, Betrieben oder Anlagen zulässig sind, die benachbarte Gebiete anderer Nutzungsart nicht oder nicht wesentlich stören. Es wird ebenfalls vorgesehen, dass an sich störende Betriebe und Anlagen bei entsprechenden Vorkehrungen zum Immissionsschutz dennoch zulässig sind. Stärker störende Anlagen werden in den inneren Bereich gelenkt.

Bei nachgeordneten Genehmigungsverfahren sind in diesem Gebiet Lärmprognosen zu fordern. Auf Ebene des Genehmigungsverfahrens gelten die TA- Lärm Werte. Die Vereinbarkeit der Flächen mit dem jeweiligen zukünftigen Betrieb ist grundsätzlich im Rahmen des Genehmigungsverfahrens vom antragstellenden Betrieb nachzuweisen.

Aufgrund der zum Großteil aufgesiedelten Fläche mit bestehenden Gewerbenutzungen unter Einbezug der Umgebung des Plangebietes wurde nach Rücksprachen mit der Unteren Immissionsschutzbehörde eine Lärmkontingentierung nach DIN 45691 im Plangebiet nicht für zielführend erachtet.

1.15. Gerüche

Aufgrund der der zum Großteil aufgesiedelten Fläche mit bestehenden Gewerbenutzungen unter Einbezug der Umgebung des Plangebietes wurde nach Rücksprachen mit der Unteren Immissionsschutzbehörde eine Untersuchung der Geruchsbelastung im Plangebiet nicht für zielführend erachtet. Die Vereinbarkeit der Flächen mit dem jeweiligen zukünftigen Betrieb ist grundsätzlich im Rahmen des nachgeordneten Genehmigungsverfahrens vom antragstellenden Betrieb nachzuweisen.

I. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

1.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um eine aus architektonischer Sicht qualitativ anspruchsvolle Gestaltung der Gebäude zu erhalten, werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften nach LBO, Bestimmungen zu Dach- und Fassadengestaltung festgesetzt.

Um für das Gebiet „Strutacker II, 1. Änderung“ ein gewisses einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, werden örtliche Bauvorschriften erlassen. Zur Sicherung und Entwicklung des Ortsbildes werden Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen sowie an unbebaute Flächen der Grundstücke gestellt.

Zur Vermeidung einer unerwünscht dominanten Wirkung der Gebäudefassaden und mit Rücksicht auf nachbarschützende Belange sind grelle Farben und reflektierende Materialien unzulässig.

1.2. Abfallbehälter

Zur Sicherung eines attraktiven Straßenbildes sind Standorte für Abfallbehälter einzuhausen oder durch geeignete Bepflanzungen mit Hecken oder Ranken gegenüber dem Straßenraum abzuschirmen.

1.3. Werbeanlagen

Bei einer fehlenden Regulierung wirken Werbeanlagen oft dominierend und können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets stark beeinflussen. Die Festsetzungen zur Steuerung von Werbeanlagen sollen hier regulierend wirken. Um diesen möglichen Einfluss zu begrenzen, werden aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen Vorgaben für die Art und Größe von Werbeanlagen getroffen. Die Festsetzungen erfolgen in Anlehnung an die in anderen Pforzheimer Gewerbegebieten üblichen Festsetzungen. Dadurch soll eine zu starke Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes am Stadtrand (Sichtbarkeit von der freien Landschaft aus) bzw. an der wichtigsten nördlichen Stadtteilzufahrt an der Büchenbronner Straße verhindert werden.

1.4. Einfriedigungen

Zum öffentlichen Raum hin ist die Gestaltung der Einfriedigungen besonders wichtig, da sie vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind und somit über das Gebiet hinauswirken. Deshalb werden die Höhe und Materialität entsprechend vorgegeben.

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.

1.5. Versorgungsleitungen

Aus gestalterischen Gründen sind Freileitungen in dem Baugebiet nicht zulässig.

Pforzheim, 24.10.2024

61 IM