

**Bebauungsplan Ausschnitt „Klemmstraße“  
Teilgebiet „Büchenbronn“  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**Begründung  
gemäß § 9 (8) BauGB**

**Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen**

**A. Geltungsbereich**

Das Planungsgebiet liegt im Süden des Ortsteils Büchenbronn westlich der Klemmstraße und umfasst die Flurstücke 1627/2, 1836/1 und 1837/1 bis 1837/4.

Die Abgrenzung des Gebietes ist im Luftbild dargestellt.



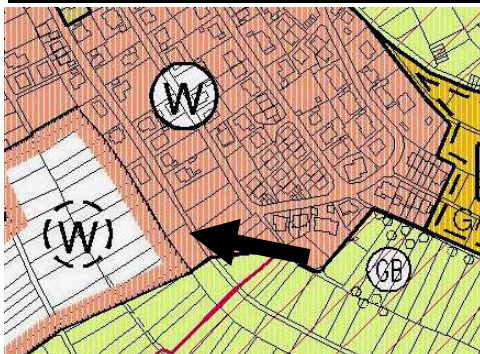
## **B. Erfordernis der Planaufstellung**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Lehen-, Klemm- und Gräbenstraße“. Für den Geltungsbereich ist im Sommer 2004 die Ausführungsplanung der Straßen erfolgt. In diesem Zusammenhang wurde untersucht, ob der Straßenanschluss westlich der Klemmstraße auf dem Flurstück Nr. 1837/4 für die Anbindung des Gebietes „Obere Lehen“ noch sinnvoll ist. Die Prüfung ergab, dass eine Verlängerung der Schönblickstraße bis zur Grenze des Geltungsbereiches zweckmäßiger wäre. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese veränderte Straßenführung zu schaffen und eine Bebauung auf der bisher festgesetzten Straßenfläche zu ermöglichen, wird dieser Teilbereich des Bebauungsplans geändert.

## **C. Verfahrensablauf**

09.2004	Überarbeitung der Straßenplanung
10.05.2005	Ortschaftsrat Büchenbronn: Zustimmung zum Aufstellungsbeschluss (Beilage O 271)
11.05.2005	Planungs- und Umweltausschuss: Empfehlung des Aufstellungsbeschlusses (Beilage O 271)
07.06.2005	Gemeinderat: Aufstellungsbeschluss (Beilage O 271)

## **D. Einordnung in übergeordnete Planung**



Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim vom 10.05.2005 ist die gesamte Fläche des Geltungsbereiches als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Somit entspricht ihm die Änderung des Planes.

Die in der Nähe liegenden FFH-Flächen werden nicht tangiert.

## **E. Bestehende Rechtsverhältnisse**



### **1. Bauleitplanung**

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. B28 Teilgebiet „Büchenbronn“ – Ausschnitt „Lehen- Klemm- und Gräbenstraße“, der am 08.05.1992 rechtskräftig geworden ist. Dieser Plan setzt auf dem Flurstück 1837/4 Verkehrsfläche fest. Oberhalb ist eine Vollgeschosszahl von zwei, unterhalb von einem Geschoss festgesetzt. Die Fortführung der Klemmstraße als Weg schließt an die Schönblickstraße an und erreicht weiter südlich wieder den ursprünglichen Verlauf.

Westlich angrenzend ist kein Bebauungsplan vorhanden.

## 2. Rahmenpläne

Der Rahmenplan Büchenbronn aus dem Jahr 1996 geht nur am Rande auf das Planungsgebiet ein. Seine Hauptaussage dazu ist, dass bei den Ortsrändern besonders viel Wert auf die Eingrünung gelegt werden soll, namentlich bei dem Bebauungsplan „Lehen- Klemm- und Gräbenstraße“, da der angrenzende Außenbereich ein wichtiges Naherholungsgebiet ist und im Landschaftsplan von 1980 als ästhetisch eingestuft ist.

## 3. Baugenehmigungen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Baugenehmigungen erteilt worden. Die Gebäude auf den angrenzenden Grundstücken sind aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes genehmigt worden.

## **F. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**

### 1. Erschließungssituation

Das Plangebiet ist derzeit über die unausgebaute Klemmstraße angeschlossen. Am nördlichen Beginn des Geltungsbereiches ist sie nur noch ein befestigter Feldweg. Im weiteren Verlauf nach Norden schließt die Klemmstraße an die Schömberger Straße an, die die Verbindung zum Zentrum von Büchenbronn bzw. weiter als Büchenbronner Straße zur Innenstadt führt. Der im alten Bebauungsplan festgesetzte östliche Teil der Schönblickstraße, der an die Klemmstraße anschließen soll, ist noch nicht gebaut.

### 2. Grundbesitzverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum der Stadt Pforzheim.

### 3. Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Genutzt wird das Plangebiet derzeit noch als Wiese mit vereinzelt Bäumen. Gebäude, auch Schuppen, sind nicht vorhanden.

## **G. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### 1. Nutzungskonzept

#### 1.1. *Art der baulichen Nutzung*

Gemäß dem alten Bebauungsplan wird reines Wohnen als Nutzung festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe werden ausgeschlossen, um die Anliegerstraßen nicht zu sehr zu belasten.

#### 1.2. *Maß der baulichen Nutzung*

Auch die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl werden aus dem alten Plan übernommen. Da das Straßenteilstück von der Klemmstraße bisher den ein- von dem

zweigeschossigen Bereich getrennt hat, wird diese Teilung beibehalten. Das hat zur Folge, dass sich das Gebiet mit einer zweigeschossigen Bebauung leicht vergrößert.

### 1.3. *Bauweise*

Durch die abweichende Bauweise werden die Gebäude auf eine Länge von 35 m begrenzt, damit keine zu breiten Gebäuderiegel zur freien Landschaft entstehen.

## 2. Erschließung

### 2.1. *Fahrerschließung*

Erschlossen wird das Plangebiet über die Klemmstraße, die außerhalb des Geltungsbereiches liegt. Anders als im alten Bebauungsplan wird es zusätzlich über die Verlängerung der Schönblickstraße erschlossen, die in Zukunft das Gebiet mit der Grunbacher Straße verbinden soll. Dieses Straßenstück ersetzt das ursprünglich geplante auf dem Flurstück 1837/4. Der Ausbau soll aber erst dann erfolgen, wenn der angrenzende Bereich „Obere Lehen“ erschlossen wird.

### 2.2. *Ruhender Verkehr*

Entlang der verlängerten Schönblickstraße werden einseitig Längsparkstände zur Deckung des öffentlichen Parkraumbedarfs vorgesehen. Die Anzahl kann sich allerdings im Bereich der Baufenster ändern, je nach dem, wie die Grundstückszufahrten angelegt werden.

### 2.3. *Öffentlicher Personennahverkehr*

Die nächste Haltestelle in diesem Bereich befindet sich an der Ecke Klemmstraße / Schömberger Straße.

### 2.4. *Fußwege*

Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches sind keine Fußwege geplant. Die Fortführung der Klemmstraße wird als Wirtschaftsweg festgesetzt, da hierüber landwirtschaftliche Flächen erreicht werden.

## 3. Ver- und Entsorgung

Die Planung für die Ver- und Entsorgung im Geltungsbereich wird erst im Zusammenhang mit dem angrenzenden Gebiet „Obere Lehen“ geplant.

## 4. Lärmschutz

Da es sich um ein Wohngebiet handelt, sind keine besonderen Lärmschutzmaßnahmen notwendig.

## 5. Grünflächen

### 5.1. *öffentliche Grünflächen*

Öffentliche Grünflächen sind im Gebiet nicht vorhanden.

## 5.2. *private Grünflächen*

Im Geltungsbereich ist eine private Grünfläche an der östlichen Seite des Wirtschaftsweges festgesetzt, um dort den Kreuzungsbereich von Bebauung freizuhalten. Nach den Festsetzungen der früheren Planung sollte dort der Weg verlaufen. Gemäß Landesbauordnung müssen die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

## 6. Flächenbilanz

<b>Flächennutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Fläche in %</b>
Wohngebiet	1.378	76,4
Private Grünfläche	31	1,7
Verkehrsflächen mit Verkehrsgrün	394	21,9
Gesamtgebiet	1.803	100

## H. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### 1.1. *Dächer*

Um ein homogenes Erscheinungsbild auch mit der umliegenden Bebauung zu erreichen, soll die Festsetzung der Dachneigung von 25 bis 38 Grad bestehen bleiben.

#### 1.2. *Fassaden*

Durch eine einheitliche Gestaltung werden Störungen im Erscheinungsbild der Bebauung vermieden.

### 2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Gerade weil das Planungsgebiet den Übergang zwischen bebauter und unbebauter Landschaft darstellt, ist die Gestaltung der Gärten besonders wichtig. Durch die Festsetzungen sollen auch die Randbereiche des Naherholungsgebietes attraktiv gestaltet werden.

### 3. Einfriedigungen

Festsetzungen zu Einfriedigungen sind bei diesem Gebiet besonders von Bedeutung, weil es sich um eine Ortsrandlage handelt. Der angrenzende Bereich wird zur Naherholung genutzt. Um seine Attraktivität nicht zu sehr zu beeinträchtigen, sind Festsetzungen zu Material und Höhe im alten Bebauungsplan gemacht worden, die der neue Plan, ergänzt um Festsetzungen zur Bepflanzung, aufgreift.

## I. Kosten

Der Wirtschaftsweg in Weiterführung der Klemmstraße wird bereits im Zusammenhang mit der Ausführungsplanung für den Bebauungsplan „Lehen-, Klemm- und Gräbenstra-

ße“ gebaut. Die Kosten hierfür und auch für das Verbindungsstück zum angrenzenden Bereich „Obere Lehen“ sind bereits in den alten Plan eingegangen. Mehrkosten entstehen durch die Verschiebung des Straßenstücks nicht.

## **J. Eingriffsregelung**

Der Bebauungsplan überplant einen Teil des Bebauungsplanes „Lehen-, Klemm- und Gräbenstraße“ vom 08.05.1992. Zur Prüfung möglicher Eingriffe wird daher ein Vergleich mit dem geltenden Planungsrecht gezogen. Eingriffe im Sinne des § 1 a BauGB liegen nicht vor, wenn sie bereits erfolgt sind oder zulässig waren (vgl. § 1 a (3) BauGB). Weder ein Umweltbericht noch ein Grünordnungsplan sind im vereinfachten Verfahren erforderlich (vgl. § 13 BauGB und § 9 NatSchG).

Der Landschaftsplan stellt den beplanten Bereich entsprechend dem FNP als Wohnbaufläche bzw. Verkehrsfläche dar. Schutzgebiete werden nicht berührt.

Im Bestand stellt sich der Geltungsbereich als Wiese mit Obstbaumbestand am südlichen Rand des bestehenden Wohngebietes dar. Der Geltungsbereich ist jedoch gemäß geltendem Bebauungsplan überbaubar (Reines Wohngebiet bzw. Verkehrsfläche). Die wesentliche Veränderung gegenüber dem geltenden Baurecht ergibt sich durch die Verschiebung der Stichstraße (Klemmstraße) nach Süden in Verlängerung der Schönblickstraße. Da die Festsetzungen im Wesentlichen gleich bleiben, sind keine Eingriffe im Sinne des § 1 a BauGB zu erwarten.

Von den drei im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten zu erhaltenden Bäumen liegt der nördliche (auf dem Privatgrundstück Klemmstraße Nr. 18) außerhalb des Geltungsbereiches. Die beiden anderen werden überplant. Dafür werden in der südlichen Böschung zwei Bäume als zu erhaltend festgesetzt. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen auf den Privatgrundstücken verändert: zuvor musste ein großkroniger Laub- oder Obstbaum je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche gepflanzt werden. Der neue Bebauungsplan sieht die Festsetzung vor, je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche einen großkronigen Laubbaum (Obstbaum) zu pflanzen.

Wenn man bestehendes und geplantes Baurecht miteinander vergleicht, sind keine neuen erheblichen Eingriffe zu erwarten. Insofern ist kein Ausgleich erforderlich.

## **Teil II. 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.

Da es sich um ein vereinfachtes Verfahren handelt, in dem die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, bezieht sich die Abwägung vor allem auf die Änderungen der Verkehrsplanung. Die aus dem alten Bebauungsplan übernommene Festsetzung als reines Wohngebiet ist gerade durch die Lage am Ortsrand immer noch sehr sinnvoll. Zum einen wird der Landschaftsbereich wesentlich weniger beeinträchtigt als beispielsweise bei einem Gewerbegebiet,

zum anderen wirkt sich das angrenzende Naherholungsgebiet positiv auf die Wohnqualität aus.

Zwar hat die Bewertung im Rahmen der Eingriffsregelung ergeben, dass kein Ausgleich notwendig ist, dennoch werden die Festsetzungen zur Bepflanzung geringfügig erweitert, um den Ortsrand so hochwertig wie möglich zu gestalten, da die angrenzenden Flächen eine hohe Frequenz durch Spaziergänger aufweisen.

Die Umplanung der Verkehrsführung hat sich aus planerischen Überlegungen zu dem angrenzenden Gebiet entwickelt. Im Falle einer Fortentwicklung des Ortsteils nach Westen wird durch eine Verlängerung der Schönblickstraße ein klar definierter Ortsrand erzeugt. So wird das Naherholungsgebiet nicht durch hereinragende Gebäude gestört.

Sollte in Zukunft dieser Bereich Büchenbronn an den ÖPNV angeschlossen werden, würde sich eine Linienführung über die Schönblickstraße bis zur Grunbacher Straße anbieten. Die alte Planung stellt sich wegen des Versatzes im Bereich Schönblickstraße / Klemmstraße als problematisch dar. Die neue Planung ermöglicht ein einfacheres Durchfahren.

Pforzheim, 25.10.2005

62 Ti

62 DA

**Bebauungsplan Ausschnitt „Klemmstraße“  
Teilgebiet „Büchenbronn“  
mit örtlichen Bauvorschriften**

## **Pflanzenliste**

### Bäume für den öffentlichen Straßenraum

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Sorbus	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

### 1. Bäume für die Hausgärten

Bäume der Liste 1. sowie

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Birke
Castanea sativa	Edelkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss (Sämlinge und spätaustreibende Sorten)
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche

Hochstamm-Obstbäume, besonders die althergebrachten, lokaltypischen Sorten, z. B.:

Apfel-Bäume	(Mostäpfel, z. B. Bergapfel, Bittenfelder, Bohnapfel, Bratzelapfel, Engelsberger, Gewürzluiken, Falscher Teuringer, Haux-apfel, Odenwälder, Mauka, Kardinal Bea)  (Tafeläpfel, z. B. Boskop, Brettacher, Gewürzluiken, Berlepsch, Glockenapfel, Jakob Fischer, Sonnwirtsapfel, Welschisner, Landsberger Renette, Schwaikheimer Rambur)
Birn-Bäume	(Mostbirnen, z. B. Gelbmöster, Grüne Jagdbirne, Oberösterreichischer Weinbirne, Bayerische Weinbirne, Kirchensaller Mostbirne, Wilde Eierbirne)  (Tafelbirne, z. B. Pastorenbirne, Alexander Lucas, Herzogin Elsa, Gellerts Butterbirne, Bosc's Flaschenbirne)



Kirschbäume	(alle Süß-, Brenn- und Saftkirschen-Sorten, z. B. Benjaminler, Eßlinger Schrecken, Ritterkirsche, Strehlerskirsche, Zipfelbachperle)
Zwetschgen-Bäume	(Zwetschgen/Renekloden/Mirabellen aller Sorten, auch wurzelechte Hauszwetschgen, z. B. Große grüne Reneklode, Kandeler Zuckerzwetschge, Wangenheims Frühzwetschge)

2. Sträucher und Gehölze für Hecken- und Schutzpflanzungen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

Pforzheim, 21.07.2005  
62 DA