

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Forststraße 3“ Begründung - Entwurf



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	4
A. Geltungsbereich	4
B. Anlass und Ziele der Planaufstellung	4
C. Verfahrensablauf	4
D. Übergeordnete Planungen	
1. Aspekte der Raumordnung und sonstiger Fachplanungen	4
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	5
3. Bestehendes Baurecht	5
E. Gebietsbeschreibung	
1. Umgebung und Vorprägung des Plangebiets	6
2. Vorhandene Nutzungen und Bebauung	6
F. Planungskonzept	
1. Nutzung und Bebauung	6
2. Erschließung	7
2.1. Verkehr	7
2.2. Ver- und Entsorgung	7
3. Außenanlagenkonzept	7
4. Ausgleichskonzept	7
5. Artenschutz	8
6. Geotechnisches und Umwelttechnisches Gutachten	8
G. Kosten	
1. Kosten	9
2. Flächenbilanz	9
3. Umweltauswirkungen	9
H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	
1.1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen	9
1.2. Art der baulichen Nutzung	9
1.3. Maß der baulichen Nutzung	9
1.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	10
1.5. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
2. Örtliche Bauvorschriften	

2.1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	10
2.2.	Wasserdurchlässige Beläge	10
I.	Durchführungsvertrag	10

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Polizeipräsidium Forststraße“

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Ein Umweltbericht und die Zusammenfassende Erklärung sind daher nicht erforderlich.

A Geltungsbereich

Der Geltungsbereich beinhaltet das Flurstück 797 und umfasst eine Fläche von ca. 1.300 qm. Das Plangebiet befindet sich auf dem bisher unbebauten Grundstück in der Forststraße 3 in Pforzheim. Der Geltungsbereich ist im Westen durch die Forststraße begrenzt. Nördlich und südlich schließen die Östliche Karl-Friedrich-Straße bzw. die Gymnasiumstraße an. Im Osten grenzen ein Gebäude und ein Parkplatz an den Geltungsbereich.

B Anlass und Ziele der Planaufstellung

Der Vorhabenträger Vermögen und Bau, Pforzheim, treibt die Planung für den Neubau des Polizeipräsidiums in der Pforzheimer Forststraße voran. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 497 „Innenstadt Oststadt Weststadt I + II“. Weil das Vorhaben auf der planungsrechtlichen Grundlage dieses Bebauungsplans nicht genehmigungsfähig ist, sollen die entsprechenden Voraussetzungen über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschaffen werden.

C Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren erstellt.

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 sollen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen.

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

- Bei der Neubebauung des Plangebiets handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung.
- Die festgesetzte Grundfläche liegt unterhalb der Grenze von 20.000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB.
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

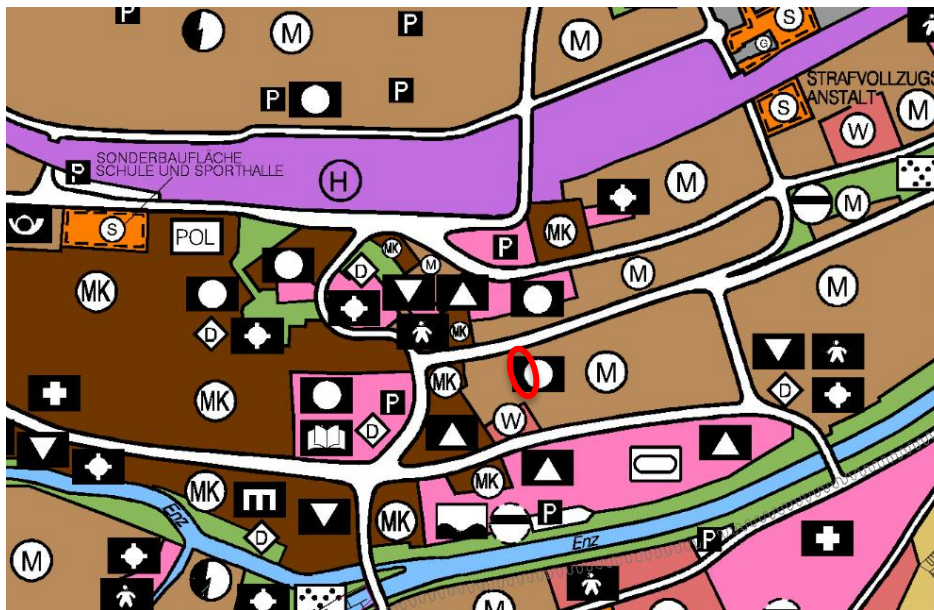
Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB abgesehen werden.

D Übergeordnete Planungen

1 Aspekte der Raumordnung und sonstiger Fachplanungen

Im gültigen Regionalplan der Region Nordschwarzwald ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Bestand“ ausgewiesen.

2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)



Ausschnitt Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan „Wohnen“ des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim (rechtswirksam seit Juli 2025) als gemischte Baufläche, teilweise mit der Zweckbestimmung "Gemeinbedarf - öffentliche Verwaltung" dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan wird demnach aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Eine Änderung/Berichtigung des Flächennutzungsplans ist demnach nicht notwendig.

3 Bestehendes Baurecht

Bauplanungsrechtlich liegt das Plangebiet innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 497 „Innenstadt Oststadt Weststadt I + II“. Weil das Vorhaben auf der planungsrechtlichen Grundlage dieses Bebauungsplans nicht genehmigungsfähig ist, sollen die entsprechenden Voraussetzungen über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschaffen werden.

E Gebietsbeschreibung

1 Umgebung und Vorprägung des Plangebiets

Das Flurstück 797 liegt unmittelbar östlich der Pforzheimer Innenstadt, circa 500m südlich des Hauptbahnhofes. Der Geltungsbereich wird im Norden von der Östlichen Karl-Friedrich-Straße begrenzt, im Süden von der Gymnasiumstraße und im Westen von der Forststraße. Östlich schließt sich direkt bestehende Bebauung sowie eine Stellplatzfläche an. Das Gelände fällt von Norden nach Süden hin um circa 4 Meter ab. Die umgebende Bebauung besteht reihum aus mindestens 4-stöckigen Gebäuden, die hauptsächlich zu Wohnzwecken genutzt werden.



Abb.: Luftbild (Quelle: Google Earth, abgerufen am 25.02.2025)

2 Vorhandene Nutzungen und Bebauung

Das Grundstück wird derzeit als Lager-/Grünfläche sowie Stellplatzfläche genutzt. Bauliche Anlagen sind nicht vorhanden.

F Planungskonzept

1 Nutzung und Bebauung

Gemäß den Vorhaben- und Erschließungsplänen entsteht im Plangebiet ein Neubau des Polizeipräsidiums Pforzheim. Im Gebäude sollen hauptsächlich Büroräume entstehen, sowie auch ein Schullungs- und ein Sportbereich.

Baukörperbeschreibung:

Das Gebäude bildet den westlichen Abschluss einer Blockrandbebauung und gliedert sich mit seiner geschlossenen Bauweise in die umgebende Stadtstruktur ein. Der geplante Baukörper präsentiert sich 5-geschossig an der Östlichen Karl-Friedrich-Straße, und staffelt sich, der vorhandenen Topographie entlang der Forststraße folgend, nach Süden hin ab, sodass an der Gymnasiumstraße eine 3-Geschossigkeit entsteht. Das Gebäude bildet auf dem Grundstück eine U-Form entlang der Straßen, sodass ein Innenhof entsteht.

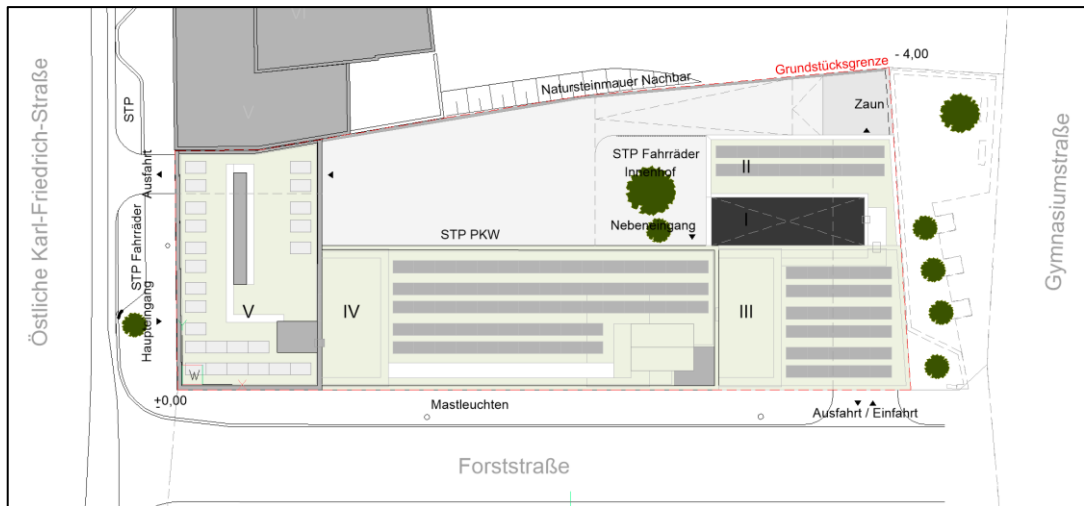


Abb.: Lageplan Vorhaben- und Erschließungsplanung, Stand April 2025, bbp architekten

2 Erschließung

2.1 Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt durch einen Haupteingang sowie eine Notausfahrt zur Östlichen Karl-Friedrich-Straße im Norden sowie durch die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage des Gebäudes über die Forststraße im Westen.

2.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Versorgungsleitungen. Zudem wird ein Anschluss (Abwasser) an das öffentliche Kanalnetz an der Gymnasiumstraße neu installiert, da dort im Kanal die größten Kapazitäten vorhanden sind.

Umgang mit Niederschlagswasser:

Die Entwässerung der Dachflächen erfolgt mittels Freispiegelentwässerung. Die Dachentwässerung des Hauptgebäudes wird an der Außenwand in RW-Fallrohren in der Dämmebene in die Grundleitungen geführt. Die Notentwässerung wird über RW-Einläufe mit NE-Aufsatz in RW-Fallrohre eingeleitet bzw. wenn möglich über Speier aus der Fassade geführt.

3 Außenanlagenkonzept

Die fast vollständige Überbauung des Grundstückes bedingt, dass die Qualitäten von Freiflächen in anderer Form reproduziert werden müssen:

Aufenthaltsqualität im Freien

Es werden drei Terrassen geschaffen. Im EG am Nebenfoyer, im 3. und 4. OG jeweils an der Gebäudeabstaffelung.

Grünraum/Bepflanzung

Alle Flachdächer werden extensiv begrünt. Auf der EG-Terrasse werden 1-2 Bäume gepflanzt. Die Terrassen können von den Nutzern in Blumenkübeln bepflanzt werden.

Regenwassermanagement

Alle Flachdächer erhalten Retentionsbehälter und gedrosselte Abläufe. So wird das meiste Regenwasser natürlich verdunstet, der Rest wird zeitverzögert kontrolliert in die Kanalisation abgegeben.

Entsiegelung

Die TG wird nicht versiegelt, sondern nur gepflastert.

Kühlung des urbanen Raumes

Die Retentionsdächer sorgen für natürliche Verdunstung und Kühlung. Die Holzfassaden heizen sich nicht wie Steinfassaden auf.

Ausstattung der Außenanlagen

Das Gelände ist vollständig eingefriedet, durch die Blockrandbebauung und durch eine Mauer- und Zaunanlage. Die Außenanlagen beinhalten 6 PKW-Stellplätze und 18+2 (E-)Fahrradstellplätze. Die Beleuchtung der Außenanlagen erfolgt durch am Gebäude montierte Leuchten. Alle PKW-Parkplatzflächen sind gepflastert ausgeführt.

4 Ausgleichskonzept

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen. Nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten im vorliegenden Fall Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgt daher nicht.

5 Artenschutz

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde vom planbar güthler, Ludwigsburg (Stand April 2023) eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellt. Diese kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bauvorhabens „Polizeipräsidium“ in der Forststraße 3 in Pforzheim kommt es zu Eingriffen in (teil-)versiegelte Wege- und Stellplatzflächen, eine artenarme Wiesenfläche sowie Gehölzbestände. Mit der Umsetzung des Vorhabens könnten Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen bzw. -arten verbunden sein. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurde eine erste grobe Erfassung der potenziell geeigneten Habitatstrukturen und Lebensräume für artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen bzw. -arten durchgeführt.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung kann lediglich für die Tiergruppe Vögel (freibrütende Vogelarten) eine erhebliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Übersichtsbegehung konnten zwar im Untersuchungsgebiet potentiell geeignete Biotopstrukturen für Reptilienarten festgestellt werden. Ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Vertretern der Tiergruppe Reptilien erscheint allerdings aufgrund der isolierten Insellage im Stadtgebiet unwahrscheinlich.

Ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen und -arten im Untersuchungsgebiet wird aufgrund der Verbreitung der Arten in Baden-Württemberg oder ihrer artspezifischen Lebensraumansprüche ausgeschlossen.

Somit besteht gemäß BNatSchG § 44 Abs.1 Nr. 1 (Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren) das Risiko, dass (freibrütende) Vogelarten im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens verletzt oder getötet werden können. Um artenschutzrechtliche Konfliktsituationen in Bezug auf die (potenziell) vom Bauvorhaben betroffene Tiergruppe Vögel zu vermeiden, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:

- *Die Entfernung von Gehölzen muss im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchgeführt werden.*
- *Bauliche Anlagen, die für anfliegende Vögel eine Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung eröffnen, wie verglaste Hausecken und Verbindungsgänge, sind unzulässig. Weiterhin sind spiegelnde Fassaden oder Fenster mit einem Außenreflexionsgrad größer 15% unzulässig.*

Zusätzliche Empfehlung:

Es sollten ausschließlich Insekten schonende Leuchtmittel verwendet werden. Zudem sollte ausschließlich eine nach unten gerichtete Beleuchtung von Gebäuden oder anderen Objekten stattfinden. Ziel sollte die Bündelung des Lichtes auf zu beleuchtende Objekte sein.

Sofern die dargestellten Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden, ist die Umsetzung des Bauvorhabens „Polizeipräsidium“, Stadt Pforzheim nach den Erkenntnissen der durchgeführten Untersuchung nicht geeignet Zugriffsverbote nach §44 BNatSchG zu verletzen und damit aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.“

Die Vermeidungsmaßnahmen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen und vertraglich gesichert.

6 Geotechnisches und Umwelttechnisches Gutachten

Das Bodenmechanische Labor Gumm, Bad Schwalbach, hat einen Geo- und abfalltechnischen Untersuchungsbericht erstellt und berät die Vorhabenträger bei geotechnischen und umwelttechnischen Belangen. Der Untersuchungsbericht (Stand August 2021) dient als Anlage zum Bebauungsplan.

G Kosten

1 Kosten

Der Stadt entstehen keine Kosten durch die Planung.

2 Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche in m²	Fläche in %
Mischgebiet gem. § 6 BauNVO	1.300	100
Summe	1.300	100

3 Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten hierbei Eingriffe als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung wird daher nicht angewendet. Der Artenschutz gem. § 44 BNatSchG ist allerdings zu beachten. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung werden obenstehend unter Punkt F 5 – Artenschutz aufgeführt.

Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen vorliegt.

H Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Wesentlicher Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). Es ist nur die Umsetzung des Vorhabens zulässig, welches im VEP dargestellt ist.

1.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet ausgewiesen, da sich die geplante Nutzung in die Nutzungen der Umgebungsbebauung eingliedern soll. Die allgemein zulässigen Nutzungen gem.

§ 6 (2) BauNVO werden der beabsichtigten konkreten Nutzung entsprechend auf die wesentlichen Punkte eines funktionierenden Polizeipräsidiums reduziert.

Die aufgeführten Nutzungen entsprechen den notwendigen Nutzungen für ein funktionales Polizeigebäude, inklusive aller technisch benötigten Flächen. Bei den genannten Nutzungen handelt es sich um eine abschließende Aufzählung. Sonstige Nutzungen sind unzulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Hier kann die überbaubare Fläche ebenso wie die Gebäudehöhe der einzelnen Baukörper nachvollzogen werden. Zur Gewährleistung der Funktionalität des Gebäudes sind über die festgesetzte Gebäudehöhe hinaus Überschreitungen für technisch notwendige Dachaufbauten bis zu 1,70 m zulässig.

1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise sowie die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und sichern die Umsetzung der geplanten Bebauung im erforderlichen Maß.

1.5 Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Dachbegrünung

Die Maßnahme dient der Begrünung des Gebäudes. Durch Wasserrückhaltung und Verdunstung tragen die begrünten Flächen zur Drosselung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Klimas innerhalb des Plangebiets bei. Der Verlust von Bodenfunktionen wird minimiert.

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität des Vorhabens haben im Verlauf des Planungsprozesses Beratungen im Gestaltungsbeirat sowie mit dem Planungsamt stattgefunden. Der VEP stellt den abgestimmten Entwurf dar.

2.2 Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken

Gemäß den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan ist an der östlichen Grundstücksgrenze die Errichtung einer Stützmauer geplant. Diese grenzt direkt an die bestehende Natursandsteinmauer des Nachbarn an. Um eine verkehrssichere Zuwegung zum Vorhabengelände zu gewährleisten ist eine Stützmauer notwendig. Diese ist exakt wie im VEP dargestellt zu errichten.

2.3 Wasserdurchlässige Beläge

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit der Maßnahme sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduziert werden.

I Durchführungsvertrag

Ergänzend zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zum Vorhaben- und Erschließungsplan wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, mit dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans verpflichtet. In diesem Vertrag werden Vereinbarungen getroffen, die die Umsetzung des mit dem Gestaltungsbeirat und dem Planungsamt Pforzheim abgestimmten Polizeipräsidium-Konzepts in der gewünschten Qualität sichern.

Fassung vom 24.06.2025
(Kapitel D2 redaktionell angepasst am 13.02.2026)