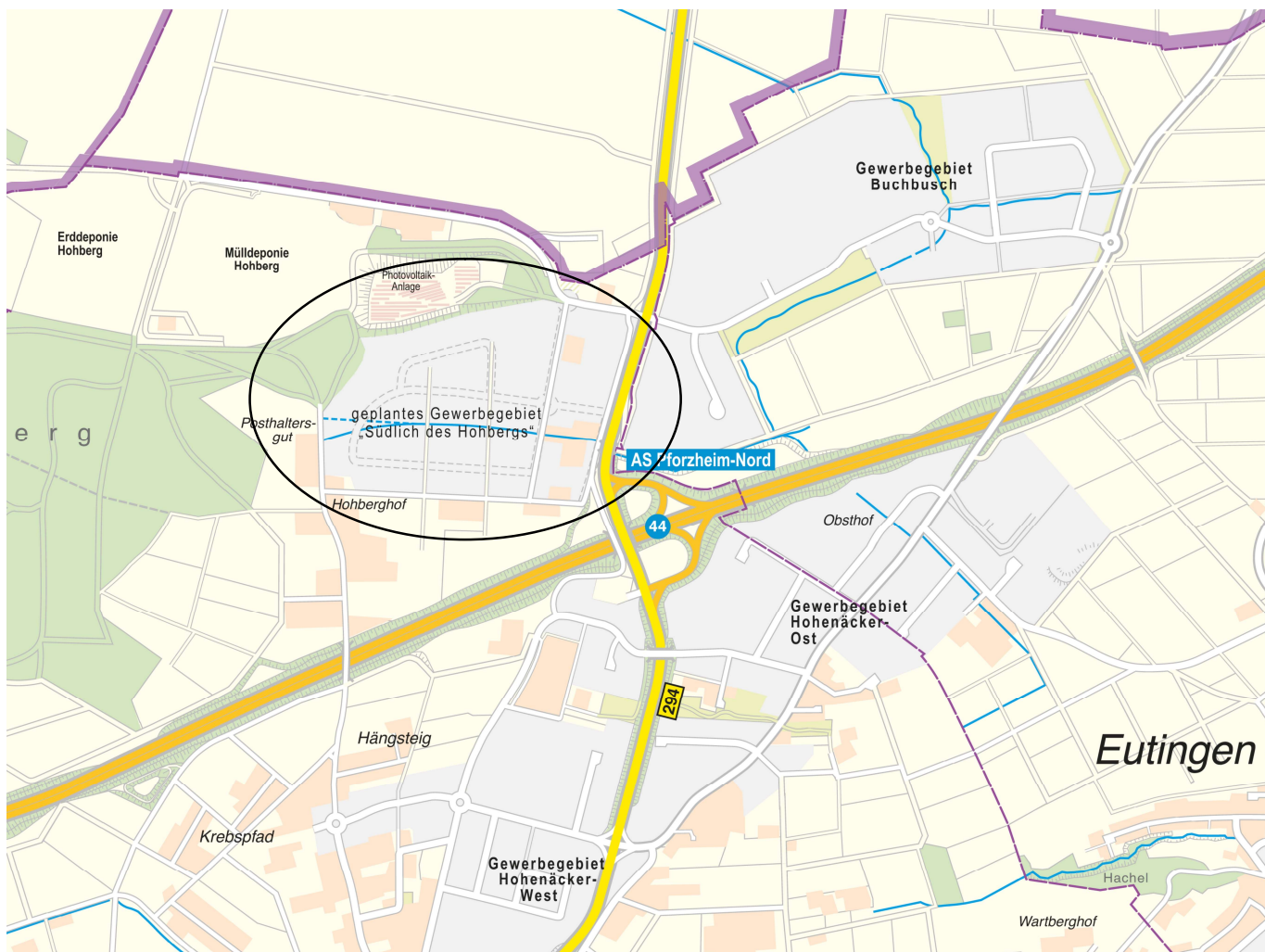


Bebauungsplan „Südlich des Hohbergs“

Begründung - Entwurf

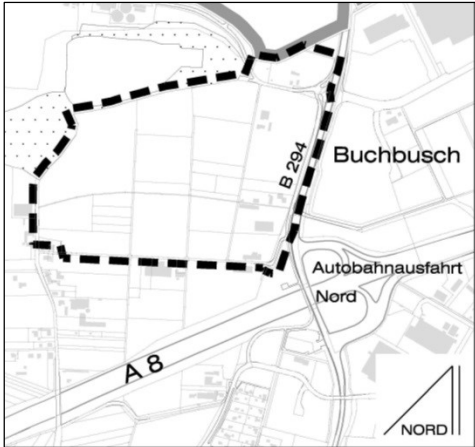


| | |
|--|-----------|
| Inhaltsverzeichnis | |
| Teil I Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen | 2 |
| A. Geltungsbereich | 2 |
| B. Anlass + Ziele der Planaufstellung | 2 |
| 1. Gewerbeflächenbedarf der Stadt Pforzheim | 2 |
| 2. Gewerbeflächenplanung der Stadt Pforzheim: Standortalternativen | 5 |
| C. Übergeordnete Planungen | 6 |
| 1. Landes- und Regionalplanung | 6 |
| 2. Flächennutzungsplan | 7 |
| D. Gebietsbeschreibung | 8 |
| 1. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets | 8 |
| 2. Vorhandene Nutzungen + Bebauung | 8 |
| 3. Bestehende Planungen | 8 |
| 4. Rechtliche Bindungen | 9 |
| 5. Prüfung der Kampfmittelfreiheit | 9 |
| 6. Altlasten | 9 |
| E. Planungskonzept | 10 |
| 1. Nutzungskonzept | 10 |
| 1.1. Gliederung nach Emissionskontingenten | 10 |
| 1.2. Gliederung aufgrund des Achtungsabstand/Störfall-Verordnung | 10 |
| 1.3. Logistik | 10 |
| 1.4. Einzelhandel | 10 |
| 2. Erschließung | 11 |
| 2.1. Motorisierter Individualverkehr | 11 |
| 2.2. Ruhender Verkehr | 12 |
| 2.3. ÖPNV | 12 |
| 2.4. Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege | 12 |
| 2.5. Barrierefreiheit | 13 |
| 2.6. Ver- und Entsorgung | 13 |
| 3. Grün-/Freiraumkonzept | 14 |
| F. Auswirkungen + Folgen der Planung | 14 |
| 1. Kosten | 14 |
| 2. Flächenbilanz | 14 |
| 3. Ergänzende Verfahren | 14 |
| 4. Auswirkungen auf die Landwirtschaft | 15 |
| G. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans | 15 |
| 1. Planungsrechtliche Festsetzungen | 15 |
| 1.1. Art der baulichen Nutzung | 15 |
| 1.2. Maß der baulichen Nutzung | 17 |
| 1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche | 17 |
| 1.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen | 18 |
| 1.5. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen | 18 |
| 1.6. Grünordnerische bzw. naturschützende Festsetzungen | 18 |
| 1.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte | 18 |
| 1.8. Lärmschutz | 18 |
| 1.9. Gerüche | 21 |
| H. Örtliche Bauvorschriften nach LBO | 21 |
| 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen | 21 |
| 2. Werbeanlagen | 21 |
| 3. Einfriedungen | 21 |
| Teil II Umweltbericht | 22 |

Teil I Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

A. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlich des Hohbergs“ befindet sich im Nordosten von Pforzheim an der Autobahnausfahrt „Pforzheim-Nord“ der A8 und an der B294 Richtung Bretten. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke Nrn. bzw. Teile der Flurstücke 3354/37, 3354/45, 4321/2, 4321/3, 4321/8, 4321/11, 4322, 4323, 4345, 4348, 4351, 4352, 4357/1, 4358, 4359, 4363, 4366, 4371, 4371/1, 4372, 4376, 4386, 4388, 4390, 4402, 4402/1, 4402/4, 4406, 4408, 4411, 4413, 4414, 4417, 4427, 4428, 4431, 4437, 4439, 4447/1, 4453/1, 4453/2 und 4223. Die Größe des Untersuchungsraums beträgt ca. 29,5 ha.



Das knapp 30 ha große Plangebiet liegt im Norden der Stadt jenseits der Bundesautobahn (BAB) 8, nordwestlich des Autobahnanschlusses Pforzheim-Nord. Das Gebiet wird im Norden durch die Photovoltaikanlage Hohberg, im Osten durch die B 294, im Süden durch den Wirtschaftsweg, der die Bauschlötter Straße mit dem Alten Göbricher Weg verbindet, und im Westen durch den Alten Göbricher Weg begrenzt.

Die tiefsten Stellen des Planungsgebietes liegen mit rund 329 m ü. NN im Bereich des Geisbachs. Von dort steigt das Gelände nach Süden auf ca. 331 m ü. NN im Südosten bzw. auf ca. 339 m ü. NN im Südwesten und nach Norden auf ca. 333 m ü. NN im Nordosten bzw. auf ca. 348 m ü. NN im Nordwesten.

Der Geltungsbereich hat sich im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss verkleinert. Der südliche Teilbereich entfällt vor dem Hintergrund der dort befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe. Die städtebauliche Konzeption für das vorliegende Plangebiet wurde so ausgelegt, dass eine spätere Gewerbegebietserweiterung Richtung Süden möglich ist.

B. Anlass + Ziele der Planaufstellung

Der Planungs- und Umweltausschuss hat am 10.06.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Das Verfahren erfolgt im zweistufigen Regelverfahren.

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 hier für das Oberzentrum Pforzheim ein Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe festgelegt. Der Gewerbeflächenbedarf im regionalen Kontext wird in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbands Pforzheim erläutert.

1. Gewerbeflächenbedarf der Stadt Pforzheim

Neben der Bestandsentwicklung ansässiger Unternehmen ist die Neuansiedlung von Unternehmen eine Aufgabe für die Wirtschaftsförderung der Stadt Pforzheim. Ziel bei Neuansiedlungen ist es, neue Arbeits- und Ausbildungsplätze zu schaffen, die Gewerbesteuererinnahmen zu erhöhen, durch neue innovative und wachstumsstarke Unternehmen den Strukturwandel zu bewältigen sowie die bestehende Wirtschaftsstruktur sinnvoll zu ergänzen. Hierbei sind insbesondere für Pforzheim definierten Kompetenzbranchen zu berücksichtigen.

In Pforzheim liegt ein Mangel an Gewerbeflächen vor. Dies wird im Gewerbeflächenkonzept der Stadt Pforzheim (Herausgeber WSP, November 2014) folgendermaßen beschrieben:

„Die Stadt Pforzheim hat aktuell in den Gewerbegebieten „Hohenacker“ und vor allem in dem zuletzt entwickelten Gewerbegebiet, dem im Jahr 2012 erschlossenen Gewerbegebiet „Buchbusch“, noch Gewerbe-

flächen verfügbar. Es zeigt sich jedoch, dass sich - trotz scheinbar hinreichender gewerblicher Flächenpotenziale - aufgrund der vielfältigen Standortanforderungen der Unternehmen bereits ein Engpass an geeigneten, marktgängigen Grundstücken einstellt. Teilweise kann die Nachfrage nach bestimmten Grundstücksgrößen und -zuschnitten mit den nachgefragten planungsrechtlichen Ausweisungen und in der nachgefragten Lage schon heute nicht mehr ohne weiteres bedient werden. Die Konsequenz: Bestandsunternehmen können sich möglicherweise in ihrer Entwicklung eingeschränkt fühlen und ziehen daher für Expansionsvorhaben Alternativstandorte in Betracht, wandern im schlimmsten Fall ab, relevante Neuansiedlungen können teilweise nicht akquiriert werden.

Die sich abzeichnende Gewerbeflächenknappheit stellt die Stadt Pforzheim vor die dringende Aufgabe, eine nachhaltige Strategie zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs zu entwickeln und schnellstmöglich umzusetzen.“¹

Gemäß dem Gewerbeflächenkonzept der Stadt Pforzheim (Herausgeber WSP, November 2014) benötigt die Stadt Pforzheim bis zum Jahr 2029 weitere 77 ha zusätzliche Gewerbeflächen, bis zum Jahr 2039 sogar 109 ha (aktuelle Bedarfsprognose für den Nachbarschaftsverband s. 3. Kapitel).

Die Situation hat sich seit 2014 noch deutlich verschlechtert, d. h. es gibt immer weniger Angebotsflächen. Die Nachfrage nach Gewerbeflächen in unterschiedlicher Größenordnung bleibt hingegen gleich hoch, so dass der Nachfrage immer weniger entsprochen werden kann. Die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen ist dringend erforderlich, um ein entsprechendes Flächenangebot für Neuansiedlungen von außerhalb und Verlagerungen von Bestandsunternehmen vorweisen zu können.

Im Oktober 2018 wurde eine neue Gewerbeflächenprognose erarbeitet (Kommunale Statistikstelle der Stadt Pforzheim: „Gewerbeflächenprognose für Pforzheim“). Sie fußt auf dem Gewerbe- und Industrieflächenprognosemodell GIFPRO und auf Beobachtungen der vergangenen Jahre (Trendfortschreibung). Für einen Prognosezeitraum von 15 Jahren wird der Bedarf, je nach Szenario, zwischen ca. 70 und 139 ha geschätzt. Um die zu erschließende Fläche zu berechnen, muss von diesen Werten jeweils noch die im städtischen Besitz befindliche freie Gewerbefläche abgezogen werden.

Bei den vorhandenen unbebauten privaten Gewerbeflächen handelt es sich überwiegend um betriebliche Reserveflächen. Es muss daher davon ausgegangen werden, dass die privaten Gewerbeflächen weitestgehend nicht auf dem Grundstücksmarkt zur Verfügung stehen.

Für die wenigen noch vorhandenen Flächen gibt es einige Einschränkungen: Industriegebiete sind derzeit nicht verfügbar. Ein Teil der Gewerbeflächen liegt im eingeschränkten Gewerbegebiet, d. h. dort sind keine lärmintensiven Nutzungen zulässig. Gewerbeflächen ohne Einschränkungen sind nur noch in geringer Größenordnung verfügbar und daher für größere An- oder Umsiedlungen ungeeignet. Aufgrund dieser Restriktionen kann schon zum jetzigen Zeitpunkt in vielen Fällen keine passende Fläche mehr angeboten werden.

2021 hat die Stadt Pforzheim ein Gewerbeflächen- und Ansiedlungskonzept erarbeitet. Ausgehend von der Definition der wesentlichen Handlungsfelder und Ziele wurden strategische Ansätze und Leitprojekte abgeleitet und das Konzept verdichtet. Zentrales Ziel sind die effektive und zukunftsfähige Nutzung der Flächen und die nachhaltige Weiterentwicklung der bestehenden und neuen Gebiete. Ungenutzte und untergenutzte Flächen sind zu aktivieren. Für einzelne Zielgruppen ist das Flächenangebot zu erhöhen. Ausgangsbasis ist ein zweigleisiges System aus einer Innenentwicklung und einer damit einhergehenden Weiterentwicklung der Bestandsgebiete sowie der Suche nach neuen Gewerbeflächen.

Im September 2022 hat der WSP in einer „Stellungnahme zur Gewerbeflächenprognose Stadt Pforzheim“ diese fachlich fundierte Prognose um die aktuellen Entwicklungen sowie die Erkenntnisse des 2021 erstellten Gewerbeflächen- und Ansiedlungskonzeptes ergänzt. Vorangestellt wird die Einschätzung der Ausgangslage:

Als Oberzentrum nimmt die Stadt Pforzheim eine wichtige Versorgungsfunktion für die Region Nordschwarzwald ein. Sowohl bei Flächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe in Industrie und Handwerk als auch bei Flächen für Dienstleistungsbetriebe kommt der Stadt Pforzheim gemäß des Regionalplans 2015 (und seiner aktuellen Fortschreibung) für die Region Nordschwarzwald eine Schwerpunktfunktion innerhalb der Region zu.

¹ Wirtschaft und Stadtmarketing Pforzheim (WSP) 2014: „Gewerbeflächenkonzept der Stadt Pforzheim“

Um dieser regionalen Aufgabe und Verantwortung als wirtschaftlicher Motor dauerhaft und somit auch längerfristig gerecht zu werden, bedarf es eines ausreichenden und bedarfsgerechten Gewerbeflächenangebots am Standort Pforzheim. Hierfür ist die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen in qualitativer und quantitativer Hinsicht unabdingbare Voraussetzung für eine positive Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Pforzheim. Die Pforzheimer Unternehmen sind auf gute Standortbedingungen angewiesen, wenn sie sich im überregionalen und zunehmend globalen Wettbewerb behaupten wollen. Gleiches gilt für die Stadt Pforzheim, die auf eine funktionierende Wirtschaft angewiesen ist, um sowohl Steuereinnahmen als auch ein vor Ort verfügbares Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen zu sichern.

Wirtschaftliches Wachstum und Beschäftigtenzuwachs sind fast immer mit einer Flächennachfrage seitens der Unternehmen verbunden. Insofern besteht ein großes Interesse der Stadt Pforzheim, die Entwicklung der Unternehmen durch eine nachhaltige, gezielte und bedarfsorientierte Standortentwicklungs- und Gewerbeflächenpolitik zu unterstützen. Die Sicherstellung der gewerblichen Entwicklung im Raum Pforzheim ist mit zentrale Aufgabe der Wirtschaftsförderung der Stadt Pforzheim. 2018 hat die kommunale Statistikstelle der Stadt Pforzheim zusammen mit dem WSP eine Gewerbeflächenprognose den zukünftigen Gewerbeflächenbedarf mithilfe von empirisch ermittelten Parametern und einer anerkannten Methode zur Ermittlung von Gewerbeflächenbedarfen erstellt. Gegenüber Berechnungen in anderen Städten berücksichtigt die Methodik in Pforzheim drei verschiedene Ansätze der Bedarfsermittlung und gilt daher mittlerweile bundesweit als Prognose mit größter Realitätsnähe.

Insgesamt ist festzuhalten, dass es bei einem erheblichen Flächenbedarf von etwa 80 ha bis zum Jahr 2035 bleiben wird. Im Zuge von theoretischen Nachverdichtungsmöglichkeiten auf bestehenden Gewerbearealen sind nach Einschätzungen des WSP maximal fünf bis acht Hektar einsparbar. Eine weitere Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten ist damit unabdingbar.

Die derzeit vorhandene verfügbare Gewerbefläche auf städtischen Grundstücken beträgt 1,3 ha, dazu kommen 9,1 ha verbindliche Optionsflächen, sowie 4,1 ha Flächen im Angebot, die dem Markt nicht mehr zur Verfügung stehen. Auf privaten Grundstücken gibt es noch 12,4 ha betriebliche Reserveflächen sowie 6,6 ha nicht-betriebliche Reserveflächen (Haltung als Kapitalanlage, Vorhaltung für Erben oder nicht-gewerbliche Nutzung sowie Flächen mit unbekannter Mobilisierungsabsicht), die ebenfalls nicht dem Markt zur Verfügung stehen (Stand: Februar 2023, Quelle: Vermessungs- und Liegenschaftsamt der Stadt Pforzheim). In der gemischten Baufläche an der Frankstraße stehen 0,08 ha zur Verfügung (rechtskräftiger Bebauungsplan).

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurde eine übergreifende Gewerbeflächenbedarfsbetrachtung im gesamten Gebiet des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim vorgenommen. Die Frage des Bedarfs und der Potenziale wurde dabei umfassend geprüft und dargestellt und stützt sich auf die Erhebungen des laufenden Gesamtfortschreibungsverfahrens des Flächennutzungsplans.²

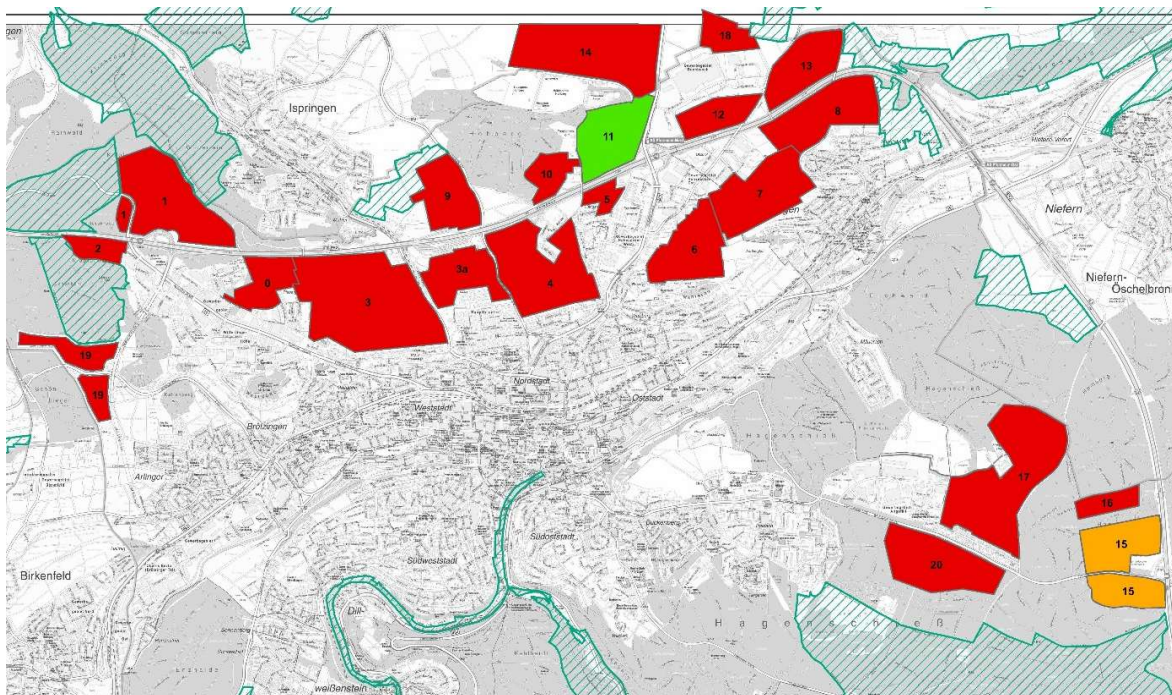
Die Festsetzung des Gewerbegebietes Südlich des Hohbergs ist aus den genannten Gründen dringend erforderlich, um ein entsprechendes Flächenangebot für Neuansiedlungen von außerhalb und Verlagerungen von Bestandsunternehmen vorweisen zu können.

² Nachbarschaftsverband Pforzheim 2023: Änderung des Flächennutzungsplanes, Ausschnitt „Südlich des Hohbergs“ Stadt Pforzheim, Begründung

2. Gewerbeflächenplanung der Stadt Pforzheim: Standortalternativen

Unter Berücksichtigung verschiedener Standortkriterien wurden 20 Standorte im Stadtgebiet geprüft und bewertet (Standorte siehe Karte auf der folgenden Seite - im Gewerbeflächenkonzept 2014 zunächst 18 Flächen, auf Anregung des Regionalverbands im Zuge der Antragstellung auf Regionalplanänderung für diese Einzeländerung zwei weitere Flächen):

- Siedlungstechnische/städtebauliche Rahmenbedingungen (Gebiet und Umfeld)
- Topographische Rahmenbedingungen
- Ökologische Verträglichkeit: Schutzgebiete/Schutzgüter
- Gute, stadtverträgliche Verkehrsanbindung
- Äußere Entwässerung
- Eigentumsverhältnisse/Verfügbarkeit
- Darstellung im Regionalplan
- Schnelle Entwicklungsmöglichkeit
- Möglichst vollständige Verfügungsmacht der Stadt Pforzheim über die Baugrundstücke zur Vermeidung künftiger Baulücken
- Möglichkeit zur Bereitstellung von Grundstücken für unterschiedliche Bedarfe.



Dabei schieden aufgrund verschiedener Kriterien 16 der untersuchten Standorte direkt aus. Es verblieben vier potenzielle Standorte, die nach planerischen und qualitativen Kriterien im Gewerbeflächenkonzept der Stadt Pforzheim (vgl. S. 66-69) untersucht wurden.

Die beiden Flächen „Langengrund“ (Fläche 2 südlich der Autobahn am Autobahnanschluss Pforzheim West) und „Südlich L 1135“ (Fläche 20 südlich vom Altgefäll) liegen außerhalb regionaler Grünzüge. Daher hat der Regionalverband in der frühzeitigen Beteiligung angeregt, in der Begründung zu erläutern, welche Gründe zum Ausschluss dieser Flächen geführt haben. Die Fläche „Langengrund“ wurde aufgrund der ungeeigneten Topographie, der Waldeigenschaft und dem direkt angrenzenden FFH-Gebiet ausgeschlossen. Die Fläche ist aus Sicht des Natur- und Artenschutzes sehr hochwertig. Es ist eine hohe Artenrelevanz bezüglich Vögel, Fledermäuse und Reptilien zu erwarten, die durch Beobachtungen im benachbarten FFH-Gebiet bereits teilweise belegt wurde.

Die Fläche „Südlich L 1135“ wurde aufgrund ihrer Stadtklimarelevanz, dem vollständig intakten Waldverband Hagenschieß, der Bedeutung für den Artenschutz und der unmittelbaren Nähe zur Hagenschießsiedlung ausgeschlossen.

Von den vier verbleibenden Standorten ist der Standort „Südlich des Hohbergs“ mit ca. 42 ha gewerblicher Baufläche im Flächennutzungsplan (Standortname im Gewerbeflächenkonzept: Viertes Kleeblatt, grün

dargestellt) aus derzeitiger Sicht am leichtesten zu entwickeln. Von dieser Fläche wird die südliche Teilfläche bis zur Autobahn zunächst noch nicht als Gewerbegebiet entwickelt, weil hier zwei regional bedeutende landwirtschaftliche Betriebe ansässig sind.

Der Standort „Steinig“ ist aufgrund seiner Größe und Lage sowie der geologischen Gegebenheiten (Dolinen) nur als Reservefläche zu bewerten und wird hinsichtlich der Realisierbarkeit sehr kritisch gesehen. Das Gebiet „Steinig“ ist mit Gemeinderatsbeschluss vom 16.11.2021 überwiegend nicht mehr als Prüffläche in der Flächenkulisse des laufenden Fortschreibungsverfahrens des Flächennutzungsplanes enthalten. Eine Restfläche von 1,09 ha „Mannheimer Straße“ entlang der bestehenden Infrastruktur wird weiterhin dargestellt.

Die beiden Gebiete Ochsenwäldle sowie Klapfenhardt wurden einer Umweltverträglichkeitsuntersuchung zur jeweils erforderlichen Waldumwandlung sowie artenschutzrechtlichen und anderen Untersuchungen unterzogen. Der Gemeinderat hat unter Berücksichtigung aller vorliegenden Gutachten für die beiden Standortalternativen am 24.11.2020 entschieden, dass die gewerbliche Entwicklung der Stadt im Gebiet „Ochsenwäldle“ (orangefarbene Fläche) stattfinden soll und entsprechend weiter zu prüfen ist, unter welchen Voraussetzungen dieses Gebiet entwickelt werden kann. Die Untersuchungen und Abstimmungen mit Naturschutzbehörden und Forstdirektion dauern aber noch an. Insofern ist es dringend erforderlich, das Gebiet „Südlich des Hohbergs“ zu entwickeln. Daher wurden die Änderungen des Regionalplans und des Flächennutzungsplans vorgezogen zu den jeweils geplanten Fortschreibungen der Pläne beantragt. Das Bebauungsplanverfahren wird parallel zum Änderungsverfahren durchgeführt.

C. Übergeordnete Planungen

1. Landes- und Regionalplanung

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.

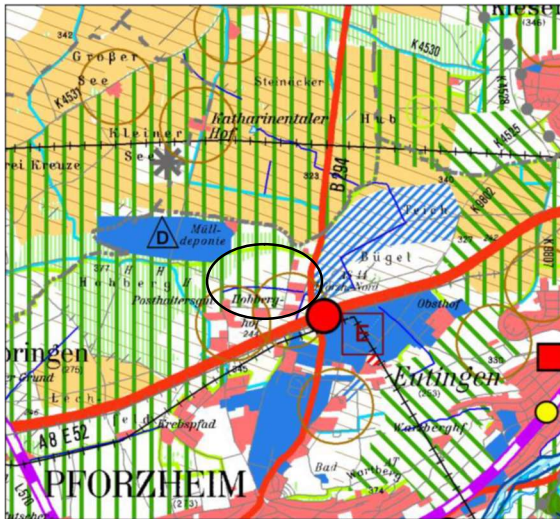
Als regionalplanerisches Ziel ist formuliert, dass das Oberzentrum Pforzheim als Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe festgelegt wird.

Das geplante Gewerbegebiet war zu Beginn dieses Bebauungsplanverfahrens im Regionalplan als Regionaler Grünzug ausgewiesen. Weil dies ein regionalplanerisches Ziel ist, wurde beim Regionalverband eine entsprechende Änderung des Regionalplans beantragt. Die 6. Änderung des Regionalplanes wurde inzwischen genehmigt und ist mit Veröffentlichung vom 17.02.2023 wirksam.

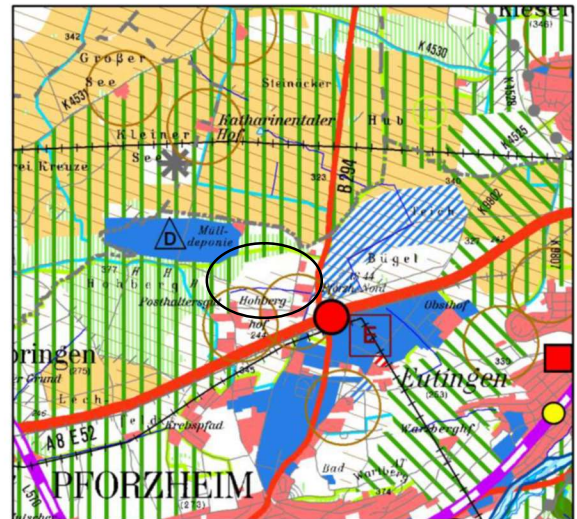
Das Plangebiet ist teilweise als Vorbehaltsgebiet Bodenschutz dargestellt. Die Vorbehaltsgebiete sind in ihrer Funktion als regionalplanerischer Grundsatz als öffentlicher Belang in die Abwägung einzustellen.

Am östlichen Gebietsrand stellt der Regionalplan Siedlungsbereiche dar.

Gemäß Teilregionalplan Landwirtschaft sollen die beiden südlich angrenzenden landwirtschaftlich regionalbedeutsamen Betriebe in ihrer wirtschaftlichen Existenz gesichert werden (PS 3.3.3 V (11)).



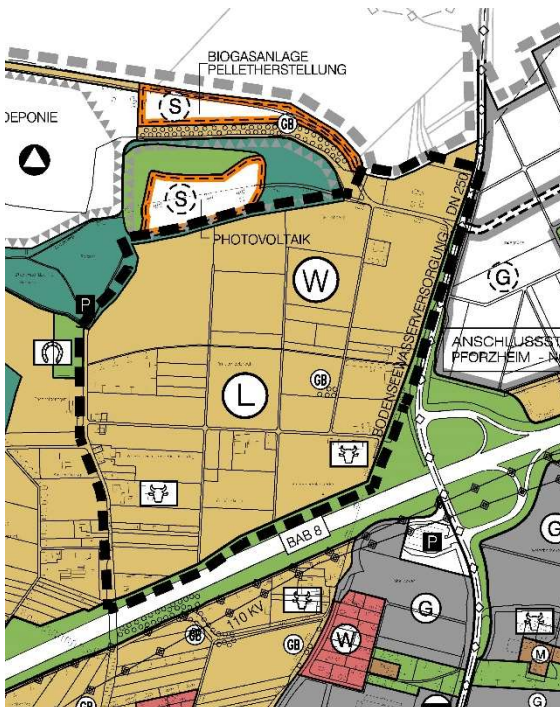
Verbindlicher Regionalplan 2015 zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens (mit Regionalem Grünzug)



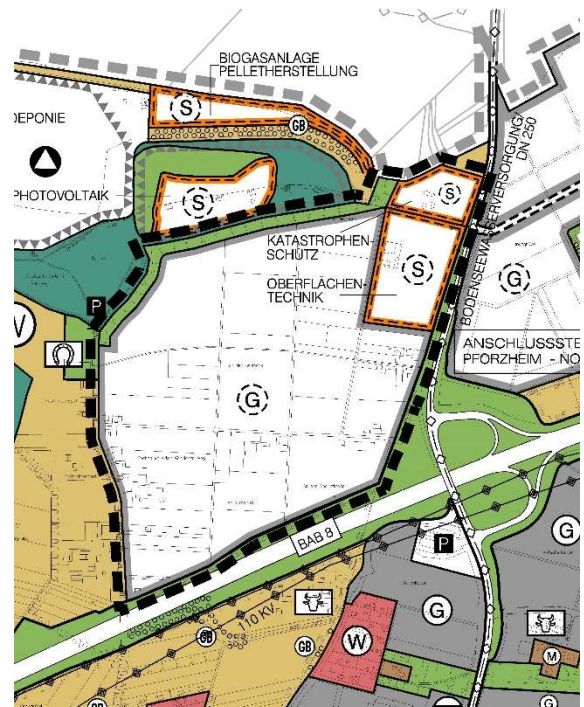
6. Änderung des Regionalplans 2015 mit Teilrücknahme des Regionalen Grünzugs

2. 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 Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan kann nicht aus dem FNP entwickelt werden. Ein entsprechender Beschluss zur FNP-Änderung in eine geplante gewerbliche Baufläche wurde von der Verbandsversammlung am 23.03.2018 gefasst. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplans durchgeführt. Nach der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange steht der Änderung des Flächennutzungsplans nichts mehr im Wege und in Kürze ist mit dem Beschluss zu rechnen.



seit 10.05.2005 wirksamer Flächennutzungsplan (neu bekanntgemacht am 23.09.2022)



geplante Flächennutzungsplanänderung „Südlich des Hohbergs“

D. Gebietsbeschreibung

1. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in verkehrsgünstiger Lage im Norden von Pforzheim, nahe dem Autobahnanschluss an die A 8 Pforzheim-Nord, westlich der Bundesstraße B 294. Direkt östlich des Geltungsbereiches, auf der anderen Seite der Bundesstraße, liegt das Gewerbegebiet Buchbusch, das bereits zu einem großen Teil aufgesiedelt ist. Die nächsten ausgewiesenen Baugebiete liegen südlich der Autobahn. Dabei handelt es sich in erster Linie um Gewerbegebiete. Das nächste Wohngebiet auf Pforzheimer Gemarkung liegt in einer Entfernung von ca. 320 m südlich des Gebiets südlich der Autobahn.

Am nördlichen Gebietsrand schließt sich eine ehemalige Hausmülldeponie an. Weiter nördlich, im Abstand von über 200 m befindet sich eine Biogasanlage. Sie wurde im Jahr 2006 von der Stadt Pforzheim immissionsschutzrechtlich genehmigt. Südwestlich an das Plangebiet anschließend befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung.

Im Westen, westlich des alten Göbricher Wegs außerhalb des Geltungsbereichs, befindet sich ein Reiterhof mit ca. 30 Boxen. Der dort ansässige Reitverein hat sich jedoch vor kurzem aufgelöst. Zudem befinden sich hier eine Tierklinik, eine Gärtnerei und Wohngebäude. Südlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit einzelnen Wohngebäuden.

Unmittelbar an der nördlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein Eichentrauf, der als CEF-Maßnahme festgesetzt wurde und daher erhalten werden muss.

Das Plangebiet selbst ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Der Bereich liegt in Zone III B eines Wasserschutzgebietes. Das vormalige Landschaftsschutzgebiet (LSG) wurde auf Antrag bei der Unteren Naturschutzbehörde aufgehoben.

Es ist kein Beteiligungsradius eines bestehenden Störfallbetriebs betroffen.

Aufgrund der geschilderten Nutzungen in der Umgebung weist der Standort bereits jetzt eine gewisse gewerbliche Vorprägung auf.

2. Vorhandene Nutzungen + Bebauung

Der Großteil der Flächen wird landwirtschaftlich genutzt. Im südöstlichen Randbereich des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung.

Entlang der B 294 befinden sich gewerbliche Betriebe, die brach liegende Fläche der ehemaligen Stadtgärtnerei und ein Übungsgelände des Katastrophenschutzes.

Es existieren mehrere nach § 33 NatSchG BW i. V. m. § 30 BNatSchG geschützte Biotope, eine Flachland-Mähwiese sowie Streuobstbestände. Auf der Ebene der FNP-Änderung wurde ein Antrag auf Inaussichtstellung der Ausnahme vom Biotopschutz gestellt und am 02.02.2023 positiv beschieden.

Auf Flurstück 4402/1 liegt eine planfestgestellte Ausgleichsfläche für Eingriffe durch die Westtangente mit einer Größe von 10.754 qm. Hier sollte Ackerfläche in Grünland umgewandelt werden. Diese Ausgleichsmaßnahme wurde noch nicht umgesetzt. Daher wird in der Nähe, ca. 1 km östlich, eine gleichwertige Ersatzausgleichsfläche bereitgestellt. Dies wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Regierungspräsidium abgestimmt.

3. Bestehende Planungen

Im Plangebiet sind weder geltende Bebauungspläne vorhanden noch gibt es laufende Verfahren.

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 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. Für die Umset-

zung der im Konzept empfohlenen Strategie zur Steuerung der Vergnügungsstätten in Pforzheim sind die entsprechenden Regelungen von der Verwaltung in Bebauungsplänen festzusetzen, siehe Kapitel E.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 E.1. Das Märkte- und Zentrenkonzept wird derzeit fortgeschrieben.

Im Jahr 2021 wurde ein Nahversorgungskonzept beschlossen, das neue Gewerbegebiete jedoch nicht betrifft.

Gewerbeflächenkonzept

Der WSP Wirtschaft- und Stadtmarketing Pforzheim hat im November 2014 ein Gewerbeflächenkonzept herausgegeben mit Aktualisierungen 2018 und 2022, auf das sich diese Planung stützt (siehe Kapitel I.B).

4. Rechtliche Bindungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Zone III B der Wasserschutzgebietsverordnung (WSG-VO) „Bauschlatter Platte“ der Stadt Bretten vom 31.10.1992. Auf Grund der in dieser Verordnung festgelegten Anforderungen können sich Nutzungsbeschränkungen im Plangebiet ergeben.

Die Ausweisung eines Sondergebiets „Oberflächentechnik“ verstößt gegen kein Verbot der WSG-VO „Bauschlatter Platte“ und stellt auch keine in der Zone III B verbotene Nutzung dar. In der Zone III B sind selbst Industriebetriebe zulässig. Ein Verbot von Industriebetrieben ist nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 der WSG-VO (beim Vorliegen bestimmter Voraussetzungen, insbesondere ungünstiger Untergrundverhältnisse) erst in der Zone III A vorgesehen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei der konkreten Vorhabensplanung eine Betroffenheit einzelner Verbote der WSG-VO festgestellt wird, z.B. der §§ 3 Abs. 1 Nr. 6 (Lagerung wassergefährdender flüssiger Stoffe) und 12 (Abfallbehandlungsanlagen) WSG-VO. Von diesen Verböten kann jedoch nach § 7 Abs. 1 WSG-VO unter den dort genannten Voraussetzungen, insbesondere besonderer Schutzvorkehrungen, eine Befreiung erteilt werden.

Die Zone III B stellt kein Wasserschutzgebiet im Sinne der Anlagenverordnung (VAwS) dar, siehe § 2 Abs. 1 Nr. 24 a) VAwS, weshalb in der VAwS keine erhöhten Anforderungen an Anlagen in dieser Zone erhoben werden. Erhöhte Anforderungen können sich insoweit nur aus der konkreten örtlichen Situation und der konkreten Anlagenplanung ergeben. Eine diesbezügliche Aussage ist aber erst auf der Ebene der Vorhabensgenehmigung, nicht jedoch auf Bebauungsplanebene, möglich.

5. Prüfung der Kampfmittelfreiheit

Es wurde eine multitemporale Luftbildauswertung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg durchgeführt. Dabei ergaben sich Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden. Im westlichen Teil des Plangebietes (in den Teilbereichen „TF 1“ und „TF6“) befindet sich ein bombardierter Bereich mit Blindgängerverdachtspunkten.

Über die festgestellten Blindgängerverdachtspunkte hinaus können vor allem in den bombardierten Bereichen weitere Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden. In den bombardierten Bereichen sind i. d. R. flächenhafte Vorortüberprüfungen zu empfehlen.

6. Altlasten

Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind im Gebiet nicht bekannt.

E. Planungskonzept

Das Planungsgebiet stellt die räumliche Erweiterung der benachbarten gewerblichen Bereiche Hohenacker, Obsthof und Buchbusch dar. Es handelt sich sozusagen um das „4. Kleeblatt“ bezogen auf den Autobahnanschluss Pforzheim-Nord.

1. Nutzungskonzept

Gemäß Konzept der Wirtschaftsförderung (Wirtschaft und Stadtmarketing Pforzheim, WSP) sollen hier gewerbliche Nutzungen und keine industriellen Nutzungen angesiedelt werden. Das Gewerbegebiet wird konzipiert für produzierende, emissionsarme Betriebe mit vorwiegend sehr kleinem (1.000 m² - 2.500 m²), kleinem (2.500 m² - 5.000 m²) und maximal mittlerem (5.000 – 10.000 m²) Flächenbedarf. Neben produzierenden Betrieben soll auch der Bedarf von unternehmensnahen Dienstleistungen und Handwerksbetrieben gedeckt werden. Auch Firmen aus diesen Sparten fragen nach den genannten kleinen bis mittleren Flächenspannen nach.

1.1. Gliederung nach Emissionskontingenten

Aufgrund der vorhandenen Wohngebäude in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes wurde im Rahmen einer Geräuschimmissionsprognose eine Zonierung und eine Lärmkontingentierung erarbeitet (vergl. G 1.8). Entsprechend wird das Gewerbegebiet mittels Emissionskontingenten nach DIN 45691 gegliedert. Ziel ist es, die Ansiedlung eines Betriebes der Oberflächentechnik im Sondergebiet 2 zu ermöglichen, den Schutz der südlich des Geltungsbereichs liegenden Wohnnutzung zu gewährleisten und eine Genehmigung von emittierenden Betrieben nach dem Windhundprinzip zu vermeiden. Es soll gewährleistet werden, dass Betriebe, die sich zu einem späteren Zeitpunkt ansiedeln, nicht zu stark eingeschränkt werden.

Für die als GE bezeichneten Bereiche gilt nur nachts eine Kontingentierung. Die Teile des Gewerbegebietes am südlichen und westlichen Rand des Geltungsbereichs werden als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt. Hier ist ein Nachtbetrieb ausgeschlossen und tags gilt eine Kontingentierung.

Diese Gliederung des Gewerbegebietes südlich des Hohbergs wird im Sinne § 1 (4) Satz 2 BauNVO im Verhältnis zum östlich angrenzenden Gewerbegebiet Buchbusch getroffen. Im Buchbusch befinden sich uneingeschränkte Gewerbegebietsflächen, so dass in den Gewerbegebieten nördlich der Autobahn eine sinnvolle Gliederung von Gewerbegebieten ohne Einschränkungen über Einschränkungen nur nachts bis hin zu Einschränkungen auch tagsüber gegeben ist. In diesem Zusammenhang bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes gewahrt.

1.2. Gliederung aufgrund des Achtungsabstand/Störfall-Verordnung

Neben der Gliederung des Gewerbegebietes nach Emissionskontingenten wird eine Gliederung nach Eigenschaften der Anlagen und Betriebe hinsichtlich ihrer Lage im Achtungsabstand eines Betriebes nach Störfall-Verordnung im Sondergebiet Oberflächentechnik vorgenommen. In den Teilen des Gewerbegebietes, die im Achtungsabstand liegen (GE 2), werden publikumswirksame Nutzungen ausgeschlossen, um im Havariefall eine schnelle Evakuierung gewährleisten zu können.

1.3. Logistik

Aufgrund des großen Flaschenverbrauchs bei geringer Anzahl von Arbeitskräften werden Logistik- und Distributionsbetriebe ausgeschlossen. Für diese Art von Unternehmen wurden im gegenüberliegenden Gewerbegebiet Buchbusch explizit Flächen ausgewiesen, um diese Firmen wegen des hohen Verkehrsaufkommens in Autobahnnähe zu bündeln.

1.4. Einzelhandel

Gemäß Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Pforzheim muss eine ungesteuerte Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb der beiden Versorgungskerne Innenstadt und Brötzingen in nicht integrierten Gewerbegebietslagen unterbunden werden, damit die Innenstadt, aber auch die Nahversorgungszentren, zukünftig eine reelle Chance auf eine positive Entwicklung haben. Es soll vermieden werden, dass die nicht integrierten Konkurrenzstandorte, die von einer guten Erreichbarkeit mit dem Auto und – im Vergleich zu den Versorgungskernen – niedrigen Grundstückspreisen und Mieten

profitieren, zu Umsatzumverteilungen und Nutzungsverlusten bis hin zu Betriebsaufgaben in der Innenstadt beitragen.

In dieser nicht integrierten Lage „Südlich des Hohbergs“ ist ein kompletter Ausschluss von Einzelhandel vorgesehen, um die in Pforzheim 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.

Vom beschriebenen Einzelhandelsausschluss soll es folgende Ausnahmen geben:

Ausnahmsweise zugelassen werden soll der Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten 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. Als „untergeordnet“ gilt eine Fläche in diesem Zusammenhang, wenn sie maximal 5 % der Geschossfläche der Betriebsfläche, aber maximal 50 m² Verkaufsfläche nicht überschreitet. In dieser Größenordnung kann davon ausgegangen werden, dass negative Auswirkungen auf die Innenstadt vermieden werden.

Das Lebensmittelhandwerk wird von dieser Regelung explizit ausgeschlossen. Diesbezüglich gibt es folgende Sonderregelung:

Um eine Versorgung der im Gewerbegebiet arbeitenden Bevölkerung mit den Gütern des täglichen Bedarfs zu gewährleisten, werden Kioske und der Verkauf von Lebensmitteln in Verbindung mit gastronomischen Betrieben oder im Lebensmittelhandwerk zur Gebietsversorgung ausnahmsweise zugelassen.

Dies erscheint im Sinne der Wirtschaftsförderung notwendig, um das Gebiet für Firmen attraktiv zu machen. Erfahrungsgemäß ist für standortsuchende Firmen eine mögliche Versorgung der Arbeitnehmer in den Pausen ein Auswahlkriterium. Darüber hinaus kann dadurch Verkehr z. B. in den Mittagspausen vermieden werden. Die Versorgung soll entweder bei einem Bäcker, einem Metzger oder bei einem gastronomischen Betrieb mit Außer-Haus-Verkauf von Lebensmitteln erfolgen können. Ebenfalls sollen Kioske, die maximal eine Verkaufsfläche von 25 m² haben dürfen, ausnahmsweise zur Gebietsversorgung zulässig sein.

Auf diese Art und Weise kann gewährleistet werden, dass die genannten Betriebe die unmittelbare Versorgungsfunktion übernehmen können, ohne dass von ihnen negative Auswirkungen auf die integrierten Standorte der Nahversorgung ausgehen.

Der Einzelhandelsausschluss gilt nicht für Autohäuser inkl. Autowerkstätten, da von dieser Art von Einzelhandelsbetrieben keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Pforzheim zu erwarten sind. Autohäuser sind aufgrund des Platzbedarfs und der Lärmemissionen evtl. abgeschlossener Werkstätten in Gewerbegebieten richtig platziert und nicht mit klassischen Verkaufsflächen vergleichbar.

Vorhaltung des Gewerbegebietes vorwiegend für produzierendes Gewerbe:

Um das Gebiet vorwiegend produzierendem Gewerbe, Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen zu überlassen, sollen gem. § 8 BauNVO zulässige oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen werden, wie z. B. kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Nutzungen sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

Der Ausschluss dieser Nutzungen 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.

2. Erschließung

2.1. Motorisierter Individualverkehr

Die äußere Erschließung erfolgt im Nordosten des Plangebietes über die B 294, über die ein unmittelbarer Anschluss an die Autobahn 8, Anschlussstelle Pforzheim-Nord besteht. Der Knotenpunkt, über den bereits

nach Osten hin das Gewerbegebiet Buchbusch angebunden ist, soll Richtung Westen hin als Haupteerschließung des neuen Gewerbegebietes ausgebaut werden. Das Grünflächen- und Tiefbauamt hat ein Verkehrsgutachten beauftragt, dessen Ergebnis bescheinigt, dass der Knoten entsprechend des zu erwartenden Verkehrsaufkommens ausgebaut werden kann.

Im Südosten wird über die Bauschlotter Straße eine „Notausfahrt“ vorgesehen, für den Fall, dass der Haupteerschließungsknoten aufgrund von Unfällen o. Ä. blockiert sein sollte. Im weiteren Verlauf nach Norden wird die Bauschlotter Straße kurz vor der Hauptzufahrt in das Plangebiet gekappt und als Fuß- und Radweg weiter geführt. Aus Verkehrssicherheitsgründen kann die bisherige Einmündung so nah am neuen Kreuzungsbereich nicht aufrechterhalten werden.

Die innere Erschließung erfolgt über ein Ringsystem, das in der Lage ist, ein Großteil der Grundstücke zu erschließen. Im Norden wird der Ring durch einen kleineren Bügel ergänzt, um auch im nördlichen Bereich des Gebiets die erforderlichen Grundstücksgrößen realisieren zu können.

Direkte Grundstückszufahrten sind aus Gründen der Verkehrssicherheit am Einfahrtsbereich in das Plangebiet von der Bundesstraße und wegen zukünftiger Erweiterungsmöglichkeiten am südlichen Rand des Plangebiets nicht zugelassen.

2.2. Ruhender Verkehr

Für das Abstellen von Pkw (Firmen-Kfz, Mitarbeiter, Kunden) ist ein zentrales Parkhaus vorgesehen, dessen Finanzierung über die Beteiligung der Firmen erfolgen soll. Es zeichnet sich ab, dass das Parkhaus von einer oder mehreren großen Unternehmen erstellt und auch von Externen genutzt werden könnte. Der Betrieb dieses Parkhauses ist durch ein geeignetes Unternehmen durchzuführen. Es kann auch weitere Funktionen der Mobilität und Versorgung für das Gebiet übernehmen. In der weiteren Planung ist zu prüfen, ob evtl. eine dezentrale Lösung (2 Parkhäuser) zu bevorzugen ist.

Im Sinne eines nachhaltig geringen Anteils versiegelter Fläche werden im Straßenraum weniger öffentliche Parkierungsflächen zur Verfügung gestellt als in gewöhnlichen Gewerbegebieten. Zudem wird geprüft, eine Zufahrtsbeschränkung „Anlieger frei“ für Lkw zu beschildern.

Um eine effizientere Ausnutzung der Grundstücke zu erreichen und wertvolle Flächen für Gewerbebetriebe zu sparen, sollen ebenerdige Parkierungsflächen auf den privaten Grundstücken auf ein Minimum (Behinderte, Kunden) beschränkt werden. Daher wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen nur in platzsparender Bauart mehrgeschossig als Parkhäuser, Tiefgaragen oder Parkdecks, als Doppelparker (z. B. Hebebühnen) oder als automatische Garagen hergestellt werden dürfen. Durch die hierfür erforderlichen Kosten wird ein zusätzlicher Anreiz für die Nutzung des zentralen Parkhauses geschaffen.

2.3. ÖPNV

Die Gewerbegebiete nördlich der Autobahn sind bereits durch den Regionalbusverkehr mit einem barrierefreien Haltestellenpaar an der B 294 erreichbar. Zusätzlich wird der städtische Busverkehr in das neue Gebiet fahren und erhält dort zwei barrierefreie Haltestellen. Somit wird das Gewerbegebiet durch den ÖPNV gut erschlossen. Die Qualität der Erschließungshäufigkeit etc. muss durch den EPVB / VPE bzw. den Busbetreiber festgelegt werden.

Bei der zu einem späteren Zeitpunkt geplanten Erweiterung des Gebietes ist es möglich, auch die Streckenführung der erschließenden Buslinie zu verlängern und anzupassen.

2.4. Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege

Das Gebiet wird durchzogen von einem eigenständig geführten Netz aus Fuß- und Radwegen, welches an das bestehende städtische und regionale Radwegenetz angebunden ist (Alter Göbricher Weg, Bauschlotter Str., Gewerbegebiet Buchbusch), so dass von einer guten Anbindung und Erschließung gesprochen werden kann.

Auch abseits der Straßen stehen kombinierte Fuß- und Radwege zur Verfügung, für welche eine ansprechende Gestaltung und Ausstattung (z.B. Bepflanzung, Bänke, Beleuchtung, etc.) vorzusehen ist. Diese Bereiche bieten sich neben der reinen Erschließung auch für die Erholung etwa in der Mittagspause an.

Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege verbinden das Erschließungsnetz mit den Grünflächen sowie der freien Landschaft. Die Erreichbarkeit der Landschaft bzw. die Durchquerung des Gebietes sind weiterhin gewährleistet.

2.5. Barrierefreiheit

Neben den Bushaltestellen werden auch alle Querungsstellen barrierefrei ausgeführt, wobei diejenigen an den Kreisverkehrsplätzen durch Fußgängerüberwege („Zebrastrifen“) gesichert werden.

2.6. Ver- und Entsorgung

Entwässerung

Für das Gewerbegebiet südlich des Hohbergs ist ein qualifiziertes Regenwassermanagement mit verschiedenen Bausteinen geplant:

Die Entwässerung des Gewerbegebietes ist entsprechend dem Gewerbegebiet Buchbusch im modifizierten Trennsystem vorgesehen. Die Ableitung des reinen gewerblichen und häuslichen Schmutzwassers erfolgt über einen separaten Schmutzwasserkanal im Freigefälle zum Gewerbegebiet Buchbusch.

Das behandlungsbedürftige Niederschlagswasser von Hof- und Lagerflächen wird ebenfalls dem Gewerbegebiet Buchbusch im Freigefälle zugeleitet. Die Einleitwassermenge wird auf die Leistungsfähigkeit des bestehenden Entwässerungssystem Buchbusch angepasst und entsprechend vor der Einleitung in einem Staukanal - und Muldensystem zurückgehalten.

Das behandlungsbedürftige Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen soll durch Filterrinnen in der Straße gereinigt und in offene Entwässerungsmulden bzw. in den Geisbach und somit in die Fuchslochdoline geleitet werden.

Die Ableitung des nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers von Dach- und gering belasteten Hofflächen erfolgt ebenfalls über Mulden, Gräben oder Regenwasserkanälen und den Geisbach.

Vor der Einleitung in den weiteren Verlauf des Geisbachs wird die Abflussspitze in einem Regenrückhaltebecken zurückgehalten. Die Einleitmenge in den Geisbach entspricht hierbei dem natürlich, ohne Bebauung, abfließenden Oberflächenwasser.

Wasser-, Gas-, Stromversorgung und Telekommunikationsleitungen

Die Versorgung mit Wasser, Gas, Strom und Telekommunikationsleitungen kann über das Gewerbegebiet Buchbusch bzw. den Knotenpunkt/Anbindung an die Bundesstraße 294 sichergestellt werden.

Derzeit kann ebenso wie im benachbarten Gewerbegebiet Buchbusch die Löschwasserversorgung nicht für alle Gewerbebetriebe durch das öffentliche Leitungsnetz in ausreichendem Maße zur Verfügung gestellt werden. Für bestimmte Betriebe müssen daher ggf. Löschwasserspeicher hergestellt werden.

Inwieweit die Kapazität der öffentlichen Wasserversorgung in Zukunft erweitert wird, ist noch nicht absehbar.

Lichtwellenleiter

Im Bereich des Planungsgebietes verläuft eine Glasfaserhaupttrasse (Lichtwellenleiter). Diese Leitung wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und im Bereich privater Grundstücke mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger gesichert.

Innere Erschließung

Für die innere Erschließung ist die Verlegung von Versorgungsleitungen für Wasser, Gas, Strom und Telekommunikation in den neu geplanten Erschließungsstraßen erforderlich. Fernwärmeleitungen sind im Plangebiet nicht vorhanden und nicht geplant.

3. Grün-/Freiraumkonzept

Der 30 m breite Waldabstandstreifen an der nördlichen Gebietsgrenze bildet im Zusammenhang mit einem von Ost nach West verlaufenden Grünzug das grüne Rückgrat des Gebiets. Innerhalb des Grünzugs verläuft der Geisbach. Wegen seiner Entwässerungsfunktion dient der Grünzug bzw. hauptsächlich der aufgeweitete Bereich im Osten auch als Retentionsfläche für das im Gebiet anfallende Oberflächenwasser. Im Osten verengt sich der Grünzug aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung.

F. Auswirkungen + Folgen der Planung

1. Kosten

Die endgültigen Kosten liegen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor. Nach derzeitigem Stand gehen wir vorläufig von folgenden Kosten aus:

| Kosten | 2026 | 2027 | 2028 | 2029ff. | Summe |
|-----------------------|-----------|-------------|-------------|-------------|---------------------|
| Kosten Tiefbau | 600.000 € | 1.200.000 € | 1.600.000 € | 8.100.000 € | 11.500.000 € |
| Erschließungsbeiträge | 700.000 € | 1.900.000 € | 950.000 € | 5.600.000 € | 9.150.000 € |
| Abwasserbeitrag | 640.000 € | 640.000 € | 640.000 € | 1.280.000 € | 3.200.000 € |
| nat. Ausgleich | 130.000 € | 130.000 € | 130.000 € | 135.000 € | 525.000 € |

2. Flächenbilanz

| Baugebiet Südlich des Hohbergs | Fläche | Anteil |
|---|-----------------|--------------|
| Gewerblich nutzbare Flächen (Gewerbegebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet und Sondergebiet 2) | 19,48 ha | 66,06% |
| Sondergebiet 1 | 1,02 ha | 3,46% |
| Verkehrsflächen mit Verkehrsgrün | 4,60 ha | 15,60% |
| Versorgungsfläche (Mulden und Trafostationen) | 0,87 ha | 2,95% |
| Öffentliche Grünflächen (Ausgleich und Erholung) | 3,40 ha | 11,53% |
| Wasserfläche | 0,12 ha | 0,41% |
| Summe | 29,49 ha | 100 % |

Stand 10.05.2023

3. Ergänzende Verfahren

Im Rahmen des parallellaufenden Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes wurde am 26.04.2019 ein Antrag auf Aufhebung des Landschaftsschutzgebietes gestellt. Die Dritte Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet für den Stadtkreis Pforzheim vom 04.05.2021 ist am 11.05.2021 in Kraft getreten und nimmt den Geltungsbereich aus der Verordnung heraus.

Aufgrund des Eingriffs in einen Grünzug (regionalplanerisches Ziel) wurde am 05.02.2019 eine entsprechende Änderung des Regionalplans beantragt. In seiner Verbandsversammlung vom 20.03.2019 hat der Regionalverband ein entsprechendes Verfahren eingeleitet. Die Änderung, d.h. die Teilrücknahme des Regionalen Grünzugs, wurde von der Verbandsversammlung des Regionalverbandes am 08.07.2020 festgestellt und zur Genehmigung an das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen geschickt. Der Beschluss wurde mit aktualisiertem Umweltbericht am 13.07.2022 von der Verbandsversammlung des Regionalverbandes erneut gefasst. Die 6. Änderung des Regionalplanes ist inzwischen genehmigt worden und mit Veröffentlichung vom 17.02.2023 wirksam. Insofern steht der Entwicklung als Baufläche kein regionalplanerisches Ziel entgegen.

4. Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Die beiden südlich angrenzenden landwirtschaftlich regionalbedeutsamen Betriebe sollen in ihrer wirtschaftlichen Existenz gesichert werden. Eine mögliche Existenzgefährdung der betroffenen Haupterwerbslandwirte wird durch vertragliche Regelungen mit der Stadt Pforzheim abgewendet, die Ersatzflächen zur Bewirtschaftung bereitstellt.

G. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Um der Zielsetzung gerecht zu werden, der Marktlage bzw. der aktuellen und der voraussichtlichen Nachfrage entsprechende gewerbliche Bauflächen anbieten zu können, werden die Bau- und die Verkehrsflächen so angelegt, dass Grundstücke sehr kleiner bis mittlerer Größe (ab 1.000 bis ca. 10.000 m²) realisiert werden können (siehe Kapitel E.1).

Die beiden Sondergebiete stellen bei den Flächengrößen Ausnahmen dar. Das SO Katastrophenschutz, ein Bestandsgebiet, ist ca. 10.200 m² (1,02 ha) groß und das SO Oberflächentechnik, das derzeit von einem Interessenten konkret überplant wird, ist ca. 35.400 m² (3,54 ha) groß.

1.1. Art der baulichen Nutzung

Da sich das Plangebiet im Geltungsbereich des Wasserschutzgebietes „Bauschlötter Platte“ (Schutzzone III B) befindet, ist das Lagern wassergefährdender Stoffe grundsätzlich im gesamten Plangebiet verboten bzw. nur ausnahmsweise unter gewissen Voraussetzungen erlaubt (siehe textliche Festsetzungen, Ziffer A.1).

1.1.1. Gewerbegebiet

Ein Großteil des Geltungsbereichs wird als Gewerbegebiet (GE1 und GE2) bzw. als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt. 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 von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf untergeordneter Betriebsfläche, sofern sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen („Handwerkerprivileg“). Als „untergeordnet“ gilt eine Fläche in diesem Zusammenhang, wenn sie maximal 5 % der Geschossfläche der Betriebe, aber maximal 50 m² Verkaufsfläche nicht überschreitet.

Das Lebensmittelhandwerk wird von dieser Regelung explizit ausgeschlossen. Diesbezüglich gibt es folgende Sonderregelung:

Es werden Kioske und der Verkauf von Lebensmitteln in Verbindung mit gastronomischen Betrieben oder im Lebensmittelhandwerk zur Gebietsversorgung ausnahmsweise zugelassen.

Der Einzelhandelsausschluss gilt nicht für Autohäuser.

Da in Pforzheim ein Mangel an Gewerbeflächen besteht, sollen zur Sicherung der knappen Gewerbeflächen folgende gemäß § 8 BauNVO zulässige sowie ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen werden: Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Aus demselben Grund werden auch gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen, denn auch diese würden wertvolle Flächen verbrauchen, die dringend für klassische Gewerbebetriebe benötigt werden.

Ebenso aus demselben Grund sollen gem. der aktuellen Vergnügungsstättenkonzeption im gesamten Plangebiet Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden und darüber hinaus auch Bordelle, bordellartige Betriebe, Swingerclubs sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller

Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist; Peepshows, Striptease-Lokale, Sexkinos und Sexshops sowie sonstige auf sexuelle Bedürfnisse orientierte Betriebe und Einrichtungen.

Um die Entstehung möglicher Nutzungskonflikte zu vermeiden, werden die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zusätzlich zu den Festsetzungen des Gewerbegebiets 1 werden im Gewerbegebiet 2 aufgrund der Lage im Achtungsabstand des benachbarten Betriebs noch sensible publikumswirksame Nutzungen ausgeschlossen. Dies betrifft sämtliche Einzelhandelsbetriebe (das „Handwerkerprivileg“ und die Ausnahme für Autohäuser gelten hier nicht), sämtliche Kioske (die Ausnahme für Betriebe zur Gebietsversorgung gilt hier nicht), öffentliche Verwaltungsgebäude sowie sonstige öffentlich genutzte Gebäude und Anlagen mit Publikumsverkehr.

Mit diesen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass im Falle einer Havarie die im Achtungsabstand befindlichen Personen wissen was zu tun ist und den Gefahrenbereich schnell verlassen. Dies kann durch entsprechende Unterweisung der dort Beschäftigten gewährleistet werden, wenn es sich um jeweils feste Personenkreise handelt.

1.1.2.Sondergebiete

Im Nordwesten wird entsprechend der Bestandsnutzung ein Sondergebiet 1 „Katastrophenschutz“ festgesetzt. Diese Fläche wird gemeinsam vom Enzkreis und der Stadt Pforzheim genutzt.

Südlich des Sondergebiets 1 wird aufgrund eines konkreten Ansiedlungswunsches einer Firma aus dem Enzkreis ein Sondergebiet 2 „Oberflächentechnik“ festgesetzt. Das Geschäftsfeld der Firma liegt im Bereich Oberflächenbeschichtung von Vollbändern, gestanzten Bändern und Einzelteilen. Das Leistungsangebot umfasst eine Vielzahl an Beschichtungssystemen wie Gold, Silber, Palladium, Zinn, Kupfer, Nickel, chemisch Nickel, Legierungen von Metallen oder deren Kombinationen. In Bandgalvanisier- oder Einzelteilanlagen werden die Beschichtungen vollflächig oder selektiv ein- oder beidseitig auf gestanzte Bänder, Vollbänder oder Einzelteile aufgebracht. Die Kunden der Firma sind vor allem Zulieferer der Automobilindustrie, Telekommunikation und Elektroindustrie, die ihrerseits an die großen europäischen Hersteller liefern.

Die Firma plant, auf der Sondergebietsfläche 2 ein Werk für die Beschichtung von Oberflächen zu errichten. Die Anzahl der Beschäftigten kann in den Ausbaustufen über 100 Mitarbeitern liegen, im Endausbau kann die Belegschaft über 200 Mitarbeiter gehen, wobei es sich größtenteils um Facharbeiter und höher qualifizierte Beschäftigte handeln wird.

Das Werk wird die Gewerke umfassen, die für die Produktion, die Lagerhaltung, die Warenlogistik sowie die Administration erforderlich sind. Es handelt sich um eine Anlage nach der Industrieemissions-Richtlinie (IED-Anlage) und um einen Betriebsbereich der oberen Klasse nach der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung). Die Einstufung nach 12. BImSchV ergibt einen Summenquotienten von größer 1 in der oberen Klasse.

1.1.3.Störfallverordnung

Zur Begrenzung von Unfallfolgen für Mensch und Umwelt aufgrund schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen fordert Artikel 12 der Seveso-III-Richtlinie³, angemessene Abstände zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten im Sinne der Richtlinie mit den Mitteln der Raum- und Flächenplanung langfristig sicherzustellen.

Die nationale Umsetzung erfolgt durch § 50 BImSchG. Gem. § 50 BImSchG sind für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen innerhalb eines Bebauungsgebietes einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 5 der Seveso-III-Richtlinie in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete, öffentlich genutzte Gebäude etc. so weit wie möglich vermieden werden.

Gem. Seveso-III-Richtlinie ist sicherzustellen, dass zwischen den unter die Richtlinie fallenden Betrieben einerseits und Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, wichtigen Verkehrswegen (so

³ Richtlinie 2012/18/EU des Rates zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen vom 04. Juli 2012

weit wie möglich), Freizeitgebieten und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvollen bzw. besonders empfindlichen Gebieten ein angemessener Abstand gewahrt bleibt.

Maßgeblich für die konkrete Ermittlung der geforderten Achtungsabstände ist der von der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (KAS) erstellte Leitfaden „Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung des § 50 BImSchG“ (KAS-18), Stand November 2010.

Nach KAS-18 zählen zu den Wohngebieten alle Wohn-, Dorf- und Mischgebiete, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen. Unter die öffentlich genutzten Gebiete fallen Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie Anlagen mit Publikumsverkehr wie Einkaufszentren, Hotels, Parkanlagen sowie Verwaltungsgebäude. Unter wichtige Verkehrswege fallen z. B. Autobahnen und Hauptverkehrsstraßen.

Um die Anforderungen der Seveso-III-Richtlinie sowie des Leitfadens KAS-18 im Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes umzusetzen, wurde für den im Sondergebiet Oberflächentechnik geplanten Betrieb ein Gutachten zum angemessenen Sicherheitsabstand gemäß § 50 BImSchG erstellt. Dieses hat Sicherheitsabstände von 65 m um die Gebäudehülle sowie 75 m um die Anlieferungsstelle ermittelt. Innerhalb dieser Sicherheitsabstände werden daher öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete ausgeschlossen. Diese Bereiche werden als Gewerbegebiet 2 (GE2) festgesetzt.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse sowie zusätzlich durch die Gebäudehöhe (GH) definiert. Von der zusätzlichen Festsetzung der Gebäudehöhe wird insbesondere Gebrauch gemacht, weil in Gewerbegebieten die Geschosshöhen üblicherweise sehr unterschiedlich sind. Die Gebäudehöhe wäre über die alleinige Festsetzung der maximalen Geschosshöhe nicht eindeutig definiert.

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.

Die Minimalgröße der Grundstücke im GE und GEE wird auf 1.000 m² festgesetzt, um eine zu starke Zersplitterung zu vermeiden.

Was die Geschossigkeit, die Geschossfläche und die Gebäudehöhe 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. Am Fuß des Hohbergs dient die Höhenbegrenzung auch dazu, eine Verschattung der Photovoltaikanlage zu vermeiden. Zum Teil lassen die Baufelder an der Bundesstraße, analog zu den Festsetzungen im gegenüberliegenden Gewerbegebiet Buchbusch, höhere Baukörper zu als die Baufelder in Gebietsmitte. Die Bestandsgrundstücke entlang der Bundesstraße erhalten eine niedrigere Geschossigkeit, um das Aufkommen von zusätzlichen Erschließungskosten zu vermeiden.

1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt, die zwar seitliche Grenzabstände enthält, jedoch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässt. Damit wird eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke ermöglicht, andererseits aber die Entstehung von geschlossenen Gebäuderiegeln über mehrere Grundstücke hinweg vermieden. Gleichzeitig wird dadurch die Möglichkeit für Anpflanzungen gegeben.

Die Baufenster werden möglichst großzügig und zusammenhängend platziert, um eine möglichst hohe Flexibilität bei der Platzierung der Gebäude zu erreichen.

Im Süden des Gebiets befinden sich zwischen den Baufenstern einige größere Lücken. Diese Lücken dienen vorsorglich als Freihaltetrassen für die Anbindung einer potenziellen, zukünftigen Erweiterung des Plangebiets nach Süden.

Im Bereich der beiden Sondergebiete verläuft das Baufenster auf der östlichen Seite nicht gerade, d. h. der ansonsten gleich große Abstand von der Grundstücksgrenze wird auf der Ostseite nicht eingehalten. Hintergrund dafür ist der notwendige Anbauabstand zur Bundesstraße hin. Dieser beträgt 20 m zwischen Fahrbahnrand und Gebäude.

1.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Um eine effizientere Ausnutzung der Grundstücke zu erreichen und wertvolle Flächen für Gewerbebetriebe zu sparen, sollen ebenerdige Parkierungsflächen auf den privaten Grundstücken auf ein Minimum (Behinderte, Kunden) beschränkt werden. Daher wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen nur in platzsparender Bauart mehrgeschossig als Parkhäuser, Tiefgaragen oder Parkdecks, als Doppelparker (z. B. Hebebühnen) oder als automatische Garagen hergestellt werden dürfen.

Durch die Festsetzung der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagenbauwerken und Stellplätzen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen soll eine gezielte Steuerung von Standorten für Nebenanlagen und für den ruhenden Verkehr nach stadträumlichen und stadtgestalterischen Gesichtspunkten erfolgen.

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

1.5. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

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 und die Eingriffe in den Pflanzgebotstreifen zu begrenzen. Zudem soll der Verlust von öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum begrenzt werden.

1.6. Grünordnerische bzw. naturschützende Festsetzungen

Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken sichern eine Gestaltung der öffentlichen Straßenräume sowie ein Minimum an ökologisch wirksamer Begrünung der Flächen.

Um der jeweiligen Situation im Gebiet Rechnung zu tragen, werden für die unterschiedlichen Bereiche differenzierte Grünfestsetzungen getroffen:

Neben der gestalterischen Wirkung der Pflanzgebote wird der Verlust an Lebensraum minimiert und eine positive Wirkung auf das Klima im Umfeld erzielt.

1.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Geltungsbereich befinden sich verschiedene Leitungen. Telekommunikationsleitungen befinden sich im Bereich der Bauschlatter Straße. Ein Lichtwellenleiter verläuft von der Bauschlatter Straße in die heutige Zufahrt zur Deponie. Hier verläuft auch ein Kanal der Stadtentwässerung. Da die Zufahrt zur Deponie und die Bauschlatter Straße durch die Planung etwas verschoben werden, verlaufen die Leitungen hier teilweise über private Flächen. Um die Unterhaltung der Leitungen in Zukunft zu gewährleisten wird auf diesen Flächen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger festgesetzt.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes verläuft eine Telekommunikationsleitung über eine Masttrasse. Diese verläuft teilweise über zukünftige Baugrundstücke. Die Telekom hat sich bereit erklärt, die Masttrasse zu verlegen. Ein Leitungsrecht ist daher an dieser Stelle nicht erforderlich.

Im Sondergebiet 2 und im Kurvenbereich des nördlichen Erschließungsbügels liegen insgesamt drei Grundwassermessstellen. Diese Messstellen müssen für die Untere Naturschutzbehörde frei zugänglich sein. Im Sondergebiet 2 wird daher über ein Gehrecht zugunsten der Unteren Naturschutzbehörde die Zugänglichkeit gesichert. Bei den beiden anderen Stellen besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf. Beide liegen auf öffentlicher Straßenfläche und sind daher frei zugänglich.

1.8. Lärmschutz

Die Gliederung des Baugebietes nach Emissionskontingenten wurde im Kapitel E. 1. Erläutert. Grundlage dafür ist eine Geräuschimmissionsprognose der Ingenieurgesellschaft rw bauphysik vom 26.09.2018. Die Untersuchung, die auf der Basis der DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) vorgenommen wurde, kommt zu dem Ergebnis, dass insbesondere aufgrund von vorhandenen Wohngebäuden außerhalb des Plangebiets, jedoch in unmittelbarer Umgebung, eine Emissionskontingentierung erforderlich ist.

Damit bei den vorhandenen und geplanten Nutzungen (sog. Immissionsorte) in der Umgebung die entsprechenden max. Immissionsrichtwerte (hier auch Planwerte genannt) gem. DIN 18005 (Lärmschutz im Städtebau) nicht überschritten werden, müssen bereichsweise tagsüber und/oder nachts Emissionskontingente festgesetzt werden, siehe Abbildung auf nächster Seite.

Die südlichen Baufelder dürfen nachts überhaupt keinen Lärm erzeugen und erhalten tagsüber durch die Kontingente Einschränkungen, was die Lärmemissionen pro m² betrifft. Vor diesem Hintergrund wird im südlichen Bereich (TF 1 bis TF 5) ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen, in dem ein nächtlicher Betrieb komplett ausgeschlossen wird.

Im restlichen Plangebiet bedarf es lediglich nachts einer Kontingentierung. Die errechneten Emissionskontingente der Flächen TF 6 bis TF 22 für den Tag liegen bei mind. 60 dB(A)/m². Somit werden die nach DIN 18005 [2] für Gewerbegebietsflächen erforderlichen flächenbezogenen Schalleistungspegel mind. erreicht bzw. überschritten. In den Flächen sind also tagsüber (von 6:00 bis 22:00 Uhr) übliche Gewerbenutzungen möglich. Aus diesem Grund kann hier für den Tagzeitraum auf eine Kontingentierung verzichtet werden.

Die relativ geringen Nachtkontingente in den Teilflächen TF 6 bis TF 21 dagegen ermöglichen zwischen 22:00 und 6:00 Uhr nur reduzierte Betriebstätigkeiten im Freien. Höhere bzw. längere Lärmemissionen können im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch Abschirmung oder Einhausung ermöglicht werden.

Die DIN 45691 eröffnet die Möglichkeit, für einen oder mehrere Richtungssektoren die Emissionskontingente durch sogenannte Zusatzkontingente zu erhöhen. Das maximale Zusatzkontingent eines Sektors ergibt sich aus der ganzzahlig abgerundeten Differenz zwischen Planwert und den in der Abbildung auf vorheriger Seite aufgeführten Gesamtimmisionen (aller Teilflächen) am jeweiligen Immissionsort.

Da die sensiblen Orte in der Umgebung des Plangebiets im südlichen bzw. westlichen Bereich liegen, ergibt sich im vorliegenden Plangebiet ein Richtungssektor A in Richtung Nordwesten (siehe gelbe Markierung auf der folgenden Abbildung). Für diesen Sektor wurden für den Zeitbereich tags 4 dB(A)/m² an Zusatzkontingent berechnet und für den Zeitbereich nachts 12 dB(A).

Inwiefern beim konkreten Vorhaben die Zusatzkontingente zum Einsatz kommen können, kann erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgestellt werden. Dies hängt sowohl von der Positionierung der Gebäude auf dem Grundstück sowie auch von der Positionierung der lärmintensiven Nutzungen ab.

Die Fläche SO 1 (Katastrophenschutz) wurde nicht in die Kontingentierung mit einbezogen, da hier keine lärmintensiven Nutzungen stattfinden.

Die Vereinbarkeit der kontingentierten Flächen mit dem jeweiligen zukünftigen Betrieb ist grundsätzlich im Rahmen des Genehmigungsverfahrens vom antragstellenden Betrieb nachzuweisen.

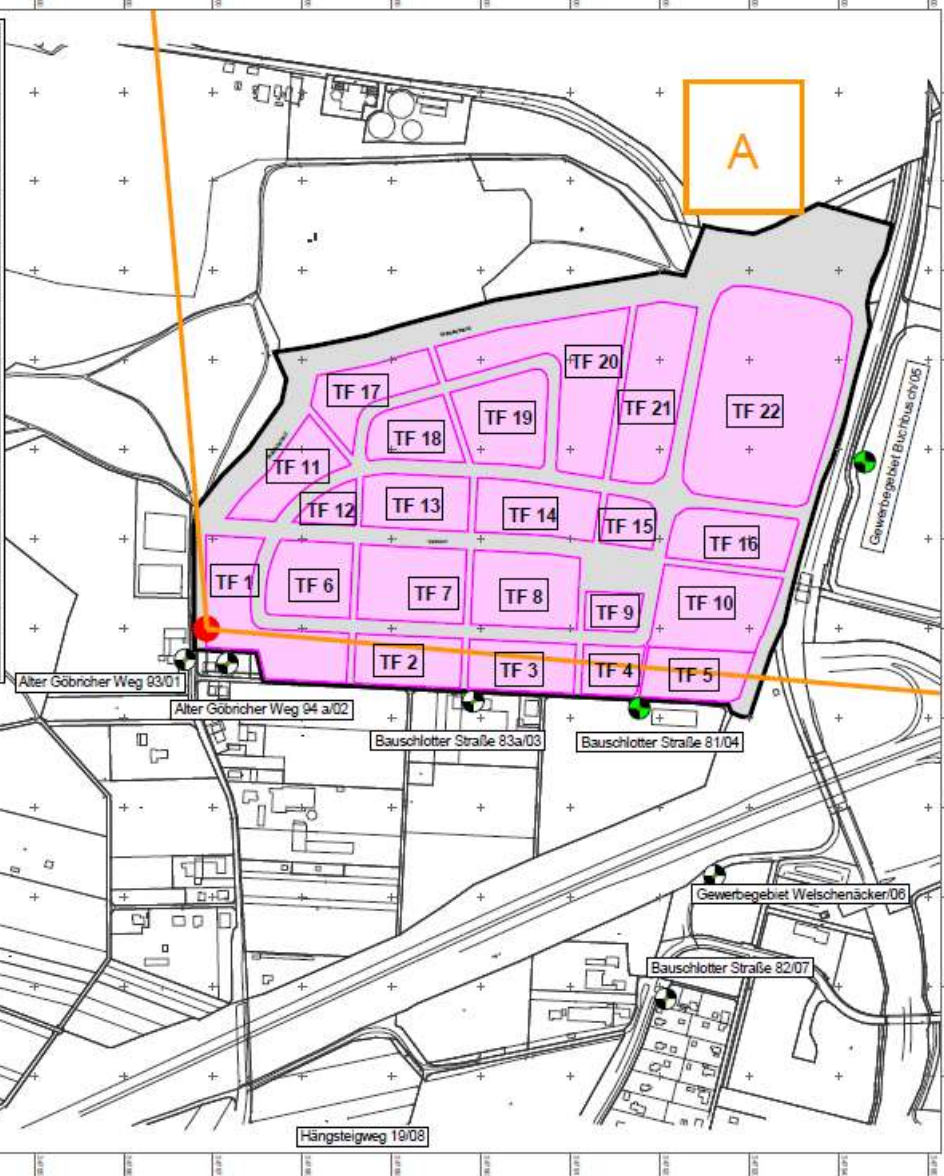
Die im Gutachten ermittelten Emissionskontingente sind auf die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden schutzwürdigen Nutzungen anzuwenden (Außenwirkung). Für Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereichs (Innenwirkung) gelten die allgemeinen Anforderungen der TA Lärm. Die Innenwirkung wurde im Rahmen des Gutachtens nicht untersucht. Bei Immissionsrelevanz eines Betriebs oder bei Heranrücken von schutzwürdigen Nutzungen (z. B. Büroräume) innerhalb des Geltungsbereichs ist die Innenwirkung im Zuge des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens unter Anwendung der TA Lärm zu überprüfen.

Sollten Anlagen oder Betriebe andere kontingentierete Flächen in Anspruch nehmen (z. B. Nachbargrundstücke), ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionen öffentlich-rechtlich über eine Baulast auszuschließen. Voraussetzung dafür ist, dass eine „Summation“ gem. Abschnitt 5 der DIN 45691 zulässig ist. Dies ist hier der Fall.

Lageplan Kontingentierung

mit Kontingentflächen, Sektorgrenze, Referenzpunkt und maßgeblichen Immissionsorten

| Teilfläche | Emissionskontingent tags | | Emissionskontingent nachts | |
|--|--------------------------------------|---------------------|--|---------------------|
| | Lex, tags in dB(A)/m ² | | Lex, nachts in dB(A)/m ² | |
| Teilfläche TF1 (rd. 12.350 m ²) | 52 | (kein Nachtbetrieb) | 40 | (kein Nachtbetrieb) |
| Teilfläche TF2 (rd. 6.630 m ²) | 52 | (kein Nachtbetrieb) | 40 | (kein Nachtbetrieb) |
| Teilfläche TF3 (rd. 6.600 m ²) | 52 | (kein Nachtbetrieb) | 40 | (kein Nachtbetrieb) |
| Teilfläche TF4 (rd. 3.610 m ²) | 52 | (kein Nachtbetrieb) | 40 | (kein Nachtbetrieb) |
| Teilfläche TF5 (rd. 6.420 m ²) | 52 | (kein Nachtbetrieb) | 40 | (kein Nachtbetrieb) |
| Teilfläche TF6 (rd. 7.710 m ²) | - | | 40 | |
| Teilfläche TF7 (rd. 9.930 m ²) | - | | 40 | |
| Teilfläche TF8 (rd. 9.830 m ²) | - | | 40 | |
| Teilfläche TF9 (rd. 2.660 m ²) | - | | 40 | |
| Teilfläche TF10 (rd. 11.380 m ²) | - | | 40 | |
| Teilfläche TF11 (rd. 6.360 m ²) | - | | 42 | |
| Teilfläche TF12 (rd. 2.200 m ²) | - | | 42 | |
| Teilfläche TF13 (rd. 7.170 m ²) | - | | 42 | |
| Teilfläche TF14 (rd. 7.880 m ²) | - | | 42 | |
| Teilfläche TF15 (rd. 3.070 m ²) | - | | 42 | |
| Teilfläche TF16 (rd. 8.020 m ²) | - | | 42 | |
| Teilfläche TF17 (rd. 7.000 m ²) | - | | 45 | |
| Teilfläche TF18 (rd. 6.050 m ²) | - | | 45 | |
| Teilfläche TF19 (rd. 9.240 m ²) | - | | 45 | |
| Teilfläche TF20 (rd. 16.920 m ²) | - | | 45 | |
| Teilfläche TF21 (rd. 12.790 m ²) | - | | 45 | |
| Teilfläche TF22 (rd. 35.740 m ²) | - | | 55 | |



- Legende**
- Immissionsort
 - Maßgebender Immissionsort
 - Referenzpunkt
 - Sektorgrenze
 - Kontingentierungsfläche

Bericht Nr. 18653



rw bauphysik
Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG
Im Weller 7
74523 Schwöblich Hall

tel 0791.978 115-0
fax 0791.978 115-20
www.rw-bauphysik.de

1.9. Gerüche

Aufgrund der in der Umgebung des Plangebietes und teilweise im Randbereich des Plangebietes vorhandenen Nutzungen (Betriebe mit Tierhaltung und Biogasanlage) wurde entsprechend einer Empfehlung der Unteren Immissionsschutzbehörde die Geruchsbelastung im Plangebiet näher untersucht.

Es wurden zwei Rechenläufe durchgeführt, einer mit dem derzeitigen Zustand des Reiterhofs und einer, in dem die mögliche Umstrukturierung des Reiterhofs als Planzustand mit betrachtet wurde. Die Gesamtbelastung an Geruch unter Berücksichtigung des Istzustands zeigt Geruchsstundenhäufigkeiten von überwiegend unter 15 % der Jahresstunden, in der Nähe des Reiterhofs bis zu 15 %. Am südöstlichen Rand des geplanten Bebauungsplans, wo sich der Bebauungsplan mit der Lage des landwirtschaftlichen Betriebs überschneidet, wurden auch höhere Geruchsstundenhäufigkeiten berechnet. Diese befinden sich allerdings nur in direkter Umgebung des Betriebs.

Bei der Berücksichtigung des Planzustandes des Reiterhofs erhöht sich die Geruchsstundenhäufigkeit stellenweise auf bis zu 16 %. Eine solche Geruchbelastung ist in Randbereichen (Übergang zum Freiraum) zumutbar.

Lediglich in einem kleinen Teilbereich an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches, der direkt an den Reiterhof angrenzt, ergibt sich eine Geruchsstundenhäufigkeit von über 25 %. Daher wird innerhalb dieser Teilfläche als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt, dass keine Gebäudeöffnungen oder Außenluftelemente von Klima- oder Lüftungsanlagen zulässig sind, die zur Belüftung von Aufenthaltsräumen und anderen Gebäudeteilen mit dauerhaftem Aufenthalt von Personen notwendig sind.

Da es sich nur um den rückwärtigen Streifen des Baufeldes handelt, ist eine entsprechende Konzipierung der Gebäude gut möglich.

Zwischenzeitlich hat sich der Reitverein zwar aufgelöst, es soll jedoch in Zukunft ermöglicht werden, die Nutzung wieder aufzunehmen. Daher werden die Festsetzungen trotzdem in den Bebauungsplan aufgenommen.

H. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um für das Gebiet „Südlich des Hohbergs“ 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.

2. Werbeanlagen

Bei einer fehlenden Regulierung wirken Werbeanlagen oft dominierend. Die Festsetzungen zur Steuerung von Werbeanlagen sollen hier regulierend wirken. 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 Stadtzufahrt B 294 verhindert werden.

3. Einfriedungen

Aus gestalterischen Gründen (Ortsbild, Übergang zur Landschaft) wurden Vorschriften zu den Einfriedungen formuliert.

Teil II Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans, für die Wahrung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Inhalte und die Form des Umweltberichtes richten sich nach der Anlage 1 zum BauGB sowie den nach § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB zu berücksichtigenden Belangen.

Der Umweltberichts ist dem Bebauungsplan als separates Dokument beigelegt.

Die Inhalte des Umweltberichtes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

| | |
|---|--|
| Planung: | |
| Die Stadt Pforzheim plant das Gewerbegebiet „Südlich des Hohbergs“. Damit soll dem dringenden Bedarf an Gewerbeflächen nachgekommen werden. | |
| Bestandsbewertung: | |
| Der Untersuchungsraum befindet sich ca. 100 m nördlich der A8 an der Autobahnausfahrt „Pforzheim-Nord“. Die Fläche ist durch offene Wiesenflächen, Ackerflächen, Streuobstbestände, Einzelbäume, Pferdekoppeln, Steinriegel und Wiesengraben geprägt. Der Untersuchungsraum wird überwiegend landwirtschaftlich, in Randbereichen auch kleinbetrieblich, genutzt. Das Plangebiet besitzt für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Boden und Fläche Klima / Luft, eine hohe bis mittlere Bedeutung und für die Schutzgüter Wasser, Landschaftsbild / Landschaftsbezogene Erholung bzw. Mensch eine niedrige Bedeutung. | |
| Durch die Planung sind die folgenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. | |
| Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt | Für das Schutzgut Arten/Biotope/biologische Vielfalt sind Biotope von sehr geringer bis sehr hoher Wertigkeit betroffen. Durch die Planung gehen Biotopstrukturen verloren |
| Artenschutz | Artenschutzrechtlich relevant sind im Planungsgebiet v.a. Vögel, Eidechsen und Fledermäuse. Ein Verbotstatbestand nach § 44 (1) BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) wird unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst. |
| Schutzgut Boden und Fläche | Durch die Umsetzung der Planung steigt der Versiegelungsgrad und der Boden wird langfristig negativ beeinträchtigt. Beim Schutzgut Boden sowie Fläche sind Bereiche geringer, mittlerer und hoher Wertigkeit betroffen |
| Schutzgut Wasser | Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Beim Schutzgut Wasser sind Bereiche geringer bis mittlerer Wertigkeit betroffen |
| Schutzgut Klima und Luft | Für die Schutzgüter Klima / Luft werden hochwertige Bereiche beeinträchtigt. |
| Schutzgut Landschaftsbild / Landschaftsbezogene Erholung bzw. Mensch | Für das Schutzgut Landschaftsbild / Landschaftsbezogene Erholung bzw. Mensch ist eine vielfältige Landschaft betroffen, deren Wertigkeit eher gering eingestuft wird. |
| Kultur- und sonstige Sachgüter | Nicht betroffen. |
| Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern | Es sind keine bedeutenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten. |
| Eingriff-Ausgleich: | |
| Der interne Eingriff-Ausgleich erfolgt durch die festgesetzten Maßnahmen, die zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser und Klima/Luft beitragen, wie die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge sowie die Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser. Die Verwendung insektenverträglicher Beleuchtungskörper minimiert die Eingriffswirkungen auf das Schutzgut Tiere. Die Wiederverwendung von geeignetem Oberbodenmaterial trägt zur Minimierung des Eingriffes in das Schutzgut Boden bei. Ein Qualifiziertes Regenwassermanagement trägt zur Minimierung des Eingriffes in das Schutzgut Wasser bei. Durch die Begrünungsmaßnahmen auf den Pflanzgebotflächen PFG 1 - 5 (Öffentliche Grünflächen – Strauchhecken entlang Retentionsmulde, Pflanzung von Bäumen und Sträuchern am nördlichen Rand des Baugebiets, Pflanzung von Sträuchern, Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, Öffentliche Grünflächen - Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Grünzug) wird der Eingriff in die Schutzgüter Tiere/ Pflanzen/biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild / Erholung bzw. Mensch minimiert. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind Festsetzungen wie der Schutz vorhabensbedingt nicht entfallender Bäume, die Festlegung des Rodungszeitraums und der Abbruchzeitraum sowie zur Umweltbaubegleitung vor Fällung der Bäume und Abriss der Gebäude erforderlich. | |

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind die Maßnahme CEF-SHob1 (Anbringen von Vogelnistkästen bzw. Fledermauskästen), CEF-SHohb2 (Errichten von Spaltenquartieren), CEF SHohb4 und Kat8 (Wiederherstellung und extensive Bewirtschaftung von Streuobstwiesen), CEF SHohb5 (Anlage einer Buntbrache durch Umwandlung von Ackerflächen) sowie B29 und B30 (Ersatzpflanzungen für entfallende Heckenbiotope) HW 29 (Herstellung extensives Grünland) festgesetzt.

Ebenfalls wird FCS-Maßnahmen FCS-SHohb-Z-Ei (Anlage von Ersatzhabitaten und Abfangen und Umsiedeln der Zauneidechsen) zur Sicherung des Erhaltungszustandes gemäß §44 Abs. 5 BNatSchG notwendig.

Die restlichen Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen durch die externen Kompensationsmaßnahmen Na11, Na16, Na17, Na19, Na20, FCS-SHohb-Z-Ei, KatAmph, durch die Maßnahmen kann das Defizit ausgeglichen werden.

Nach Umsetzung aller Maßnahmen können die Eingriffe insgesamt kompensiert werden, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Anforderungen des §1a BauGB werden erfüllt.

geprüfte Alternativen

Eine Alternativenprüfung erfolgte im Rahmen des Gewerbeflächenkonzepts der Stadt Pforzheim von 2012/2013 und den entsprechenden Fortschreibungen. Als Ergebnis der Prüfung wurde der Standort "Südlich des Hohbergs" als prioritär zu entwickelnder Standort ausgewiesen.

Kriterien waren unter anderem die siedlungstechnischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen und die gute stadtverträgliche Verkehrsanbindung

Der Standort weist aufgrund der angrenzenden Deponie sowie des angrenzenden Gewerbegebiets "Buch-busch" eine einschlägige Vorprägung auf. Technische Erschließungen sind bereits größtenteils vorhanden. Die Anschlussstelle Pforzheim-Nord an der A8 ist zusammen mit einem bereits bestehenden ÖPNV-Netz ebenfalls gegeben.

Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Auswirkungen:

Bei der Zusammenstellung der nötigen Informationen traten keine Schwierigkeiten auf.

Pforzheim, 11.05.2023