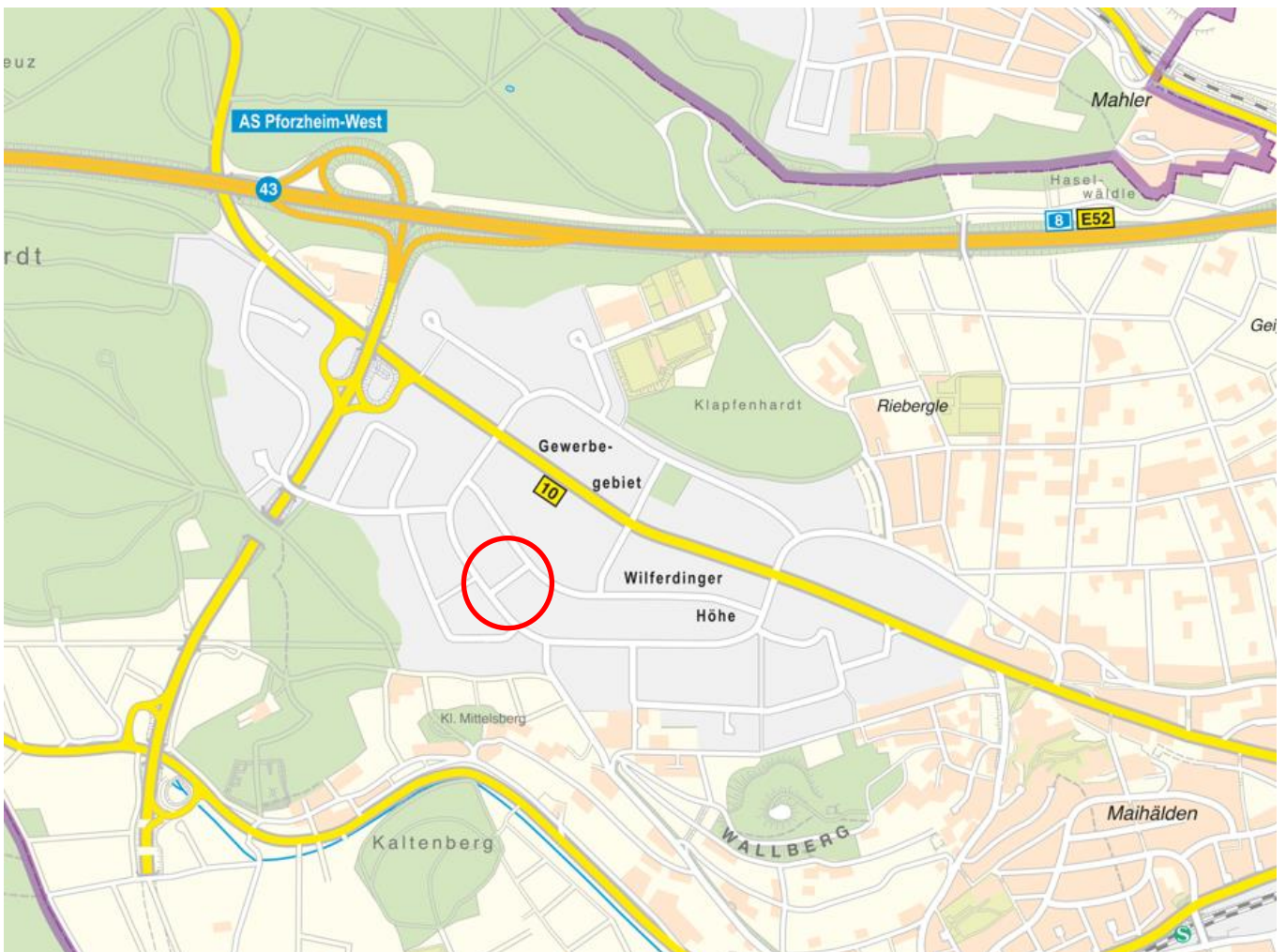


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Stuttgarter Straße 36“

## Begründung



## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen</b>	<b>3</b>
<b>A. Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>B. Anlass und Ziele der Planaufstellung</b>	<b>3</b>
<b>C. Verfahrensablauf</b>	<b>3</b>
<b>D. Übergeordnete Planungen</b>	<b>3</b>
1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
2. Aspekte der Raumordnung und sonstiger Fachplanungen	4
<b>E. Gebietsbeschreibung</b>	<b>4</b>
1. Umgebung und Vorprägung des Plangebietes	4
2. Vorhandene Nutzungen und Bebauung	4
3. Bestehende Planungen	4
4. Rechtliche Bindungen	4
5. Prüfung der Kampfmittelfreiheit	5
6. Altlasten	5
<b>F. Planungskonzept</b>	<b>5</b>
1. Nutzungskonzept	5
2. Erschließung	5
3. Grün-/Freiraumkonzept	6
4. Alternativkonzept zur Oberflächenversiegelung	6
<b>G. Mobilitätskonzept / Klimaschutzstrategie</b>	<b>6</b>
1. Mobilitätskonzept	6
2. Klimaschutzstrategie	6
<b>H. Auswirkungen und Folgen der Planung</b>	<b>7</b>
1. Kosten	7
2. Faunistische Potentialanalyse	7
<b>I. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans</b>	<b>8</b>
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	8
1.1. Art der baulichen Nutzung	8
1.2. Maß der baulichen Nutzung	8
1.3. Bauweise	8
1.4. Überbaubare Grundstücksfläche	8
1.5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zu Bepflanzungen	8
2. Örtliche Bauvorschriften	9
2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	9

## Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und nach §12 BauGB (Vorhabenbezogener Bebauungsplan). Ein Umweltbericht und die Zusammenfassende Erklärung sind daher nicht erforderlich.

### A. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im südwestlichen Bereich der Wilferdinger Höhe. Er wird durch die beiden Straßenzüge der Stuttgarter Straße und der Freiburger Straße umspannt. Im Osten grenzt das Baugebiet an die Hirschenäckerstraße an. Die Hälfte dieser Verbindungsstraße soll zukünftig dem Baugrundstück zugeschlagen, und somit zum Bauland umgewidmet werden. Die beiden nordwestlich angrenzenden Grundstücke 14500/4 und 14500/2 befinden sich in privater Hand.

### B. Anlass und Ziele der Planaufstellung

Die Firma Haecker plant zur weiteren Standortsicherung die Expansion ihres Betriebes. Aufgrund der beschränkten Expansionsmöglichkeiten auf dem bisherigen Betriebsgelände, Flurstück 14500/3, wurde ein in der Nachbarschaft zur Verfügung stehendes Grundstück 14375/3 hinzugekauft. Eine räumliche Verbindung zu diesem Grundstück kann jedoch nur durch Kauf eines Teilstücks der Hirschenäckerstraße realisiert werden. Dieser Zukauf wurde von der Stadt Pforzheim in Aussicht gestellt. Aus diesem Grund ist eine Neuordnung der Grundstücksgrenzen, in Verbindung der Schaffung des hierfür notwendigen Baurechts, gefordert.

### C. Verfahrensablauf

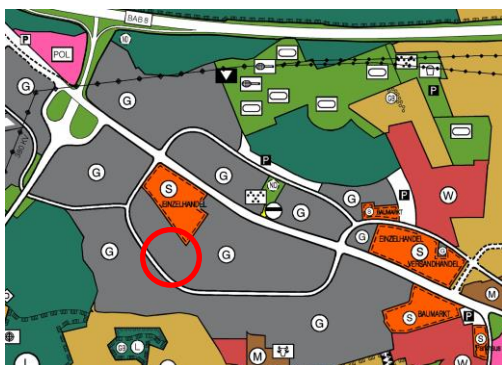
Gem. § 13 a BauGB können Bebauungspläne die der Innenentwicklung dienen im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Voraussetzungen sind, dass eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird, der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und keine Zulässigkeit für UVP-pflichtige Vorhaben begründet wird, sowie keine Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten zu erwarten sind.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind für den vorliegenden Bebauungsplan erfüllt. Bei der Erweiterung des bestehenden Gewerbegrundstückes handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung.

Im beschleunigten Verfahren sind die Umweltprüfung und somit auch der Umweltbericht nach § 2 (4) bzw. § 2a Nr. 2 BauGB nicht erforderlich. Naturschutzrechtliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als bereits erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich ist dafür nicht erforderlich. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB kann abgesehen werden.

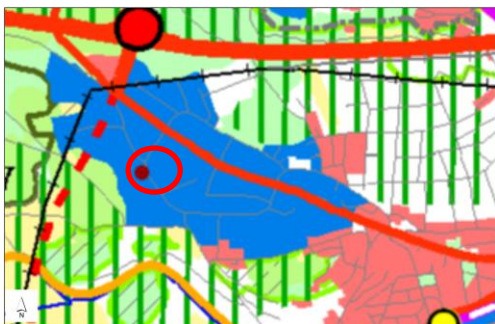
### D. Übergeordnete Planungen

#### 1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Im aktuellen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Somit wird dieser Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 2. Aspekte der Raumordnung und sonstiger Fachplanungen



Im gültigen Regionalplan der Region Nordschwarzwald ist das Plangebiet als Gewerbefläche (Bestand) ausgewiesen.

## E. Gebietsbeschreibung

### 1. Umgebung und Vorprägung des Plangebietes

Die Gewerbelage Wilferdinger Höhe liegt im Nordwesten der Stadt Pforzheim an der größten Stadteinfahrt aus diesen Himmelsrichtungen. Als Haupteinfahrtsstraße des Gebietes fungiert die B 10, am nordwestlichen Rand liegt die Anschlussstelle Pforzheim-West zur Bundesautobahn BAB 8. Die überregionale Anbindung des Plangebietes ist als sehr gut zu bezeichnen.

Die Gewerbelage Wilferdinger Höhe ist planungsrechtlich überwiegend als Gewerbe- bzw. Industriegebiet ausgewiesen. Teilbereiche sind als Mischgebiet bzw. Sondergebiete festgesetzt. Der Standort diente ursprünglich der Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben.

Insbesondere Betriebe, die aufgrund ihrer Entwicklung bzw. Störwirkung an bisher integrierten Standorten keine Entwicklungsmöglichkeiten hatten, wurden hierhin verlagert.

### 2. Vorhandene Nutzungen und Bebauung

Das Plangebiet ist mit einer Gewerbehalle und einem Bürotrakt bebaut. Das Unternehmen liefert hochwertige Halbzeuge aus NE-Metallen an die metallverarbeitende Industrie und betreibt hierfür ein eigenes Schneidcenter.

### 3. Bestehende Planungen

Im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes bestehen bisher die Bebauungspläne BP 465 „TG Wilferdinger Höhe“ und BP 557 „TG Wilferdinger Höhe, A Hirschenäcker“.

### 4. Rechtliche Bindungen

Es liegen keine rechtlichen Bindungen vor.



## 5. Prüfung der Kampfmittelfreiheit



Fazit:

Für das Projektgebiet „Pforzheim, Stuttgarter Straße 36 & Reservegrundstück“ konnte nach Auswertung der verwendeten Luftbildserien und Unterlagen keine potentielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden. Gemäß Arbeitshilfen Kampfmittelräumung besteht kein weiterer Handlungsbedarf (BMUB & BMVG 2014, AH KMR: 46).

## 6. Altlasten

Nach Rücksprache mit der Stadt Pforzheim liegen auf dem Grundstück keine Verdachtsmomente von Altlasten vor. Sollten dennoch bei der Ausführung der Bauarbeiten Verdachtsmomente anliegen, ist die sofortige Einschaltung des Umweltamtes der Stadt Pforzheim zu veranlassen.

## F. Planungskonzept

### 1. Nutzungskonzept

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die Standortsicherung der Firma Haecker regeln. Durch die Expansion wird Planungssicherheit geschaffen, und gleichzeitig kann die regionale Bindung traditionsreicher Firmen gefördert werden.

Das Nutzungskonzept des Unternehmens bleibt unverändert, es wird jedoch durch das umfangreichere neue Platzangebot optimiert.

### 2. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Stuttgarter Straße. Hier können LKWs zufahren, das Grundstück passieren, und wieder über die Freiburger Straße verlassen. Von der Stuttgarter Straße aus ist eine weitere kleinere Einfahrt geplant, über die PKWs die oberirdischen Längsparker erreichen. Die neu geplanten Stellplätze im nördlichen Bereich werden über die Freiburger Straße angefahren. Entlang der südlichen Grenze des Vorhabengebietes soll ein Gehweg mit öffentlichem Charakter realisiert werden. Dieser ermöglicht eine fußläufige Verbindung für Personal anderer in der Umgebung angesiedelter Unternehmen zwischen den beiden Straßenzügen. Durch die Umwidmung der Hirschenäckerstraße zu Bauland, soll eine Kompensation durch den Fußweg geschaffen werden.

### 3. Grün-/Freiraumkonzept

Die Firma Haecker verfügt über eine flächendeckende extensive Dachbegrünung der Bestandsgebäude (ca. 2297 m<sup>2</sup>) und des Neubaus (ca. 1846 m<sup>2</sup>). Dies auch schon zu einem Zeitpunkt, zu dem keine planungsrechtlichen Vorgaben hierfür bestanden. Kleinere Regenspenden können somit unvermittelt wieder dem Naturhaushalt rückgeführt werden.

Die Festsetzung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume, die über die Grundstücksgröße ermittelt werden, sowie die Anzahl der Bäume für die Parkflächen, werden mit der Neupflanzung von 20 Bäumen abgedeckt.

### 4. Alternativkonzept zur Oberflächenversiegelung

Die Kappungsobergrenze (GRZ 0,8) wird durch die vorliegende Planung nicht eingehalten. Die tatsächliche Versiegelung beträgt ca. 88 %. Alle Bestandsgebäude der Firma Haecker verfügen bereits über extensiv begrünte Flachdächer. Dies schon zu einem Zeitpunkt, bei dem der Bebauungsplan diese Maßnahme nicht vorsieht. Die begrünten Dächer haben eine Fläche von ca. 4143 m<sup>2</sup>, bei einer Grundstücksfläche von ca. 11.176 m<sup>2</sup>. Somit ergibt sich eine zusätzliche Kompensationsfläche von ca. 37 %. Kleinere Regenspenden können unmittelbar durch Verdunstung dem Naturhaushalt rückgeführt werden.

Weiterhin hat die Firma Haecker einen Großteil der verbleibenden Grünflächen mit Hecken bepflanzt. Der derzeitige Bebauungsplan sieht auch hier keine Pflanzgebote vor, so dass auch diese Maßnahme als zusätzliche Kompensation zur Oberflächenversiegelung betrachtet werden kann.

## G. Mobilitätskonzept / Klimaschutzstrategie

### 1. Mobilitätskonzept

Die Stadt Pforzheim verfolgt die Umsetzung eines breitgefächerten Mobilitätskonzeptes. Im Rahmen dieses Konzeptes werden sowohl die einzelnen Verkehrsarten wie Fußgänger, Radfahrer, ÖPNV, MIV, Wirtschaftsverkehr, als auch übergeordnete und querschnittsorientierte Mobilitätsthemen wie Mobilitätsmanagement und neue Mobilitätsformen (Carsharing, neue Antriebsformen etc.) berücksichtigt. Das Mobilitätskonzept versteht sich als eine Planung, welche verkehrsmittelübergreifend die „Leitplanken“ der Verkehrsplanung und Mobilitätsentwicklung für die nächsten Jahre in Pforzheim definiert, ohne die Maßnahmen bis zur Bau-reife auszuarbeiten. Damit stellen sie die Leitlinien für das Handlungs- und Maßnahmenkonzept dar und sind für eine nachgelagerte Erfolgskontrolle von Bedeutung.

In Anlehnung an das Mobilitätskonzept plant die Vorhabenträgerin:

- E-Bikes im Rahmen eines Job-Fahrrad-Programmes für die Mitarbeiter
- ca. 5 Ladestationen für E-Fahrzeuge im Firmenfahrzeugpool

Der für die Ladung benötigte Strom soll größtenteils über die firmeneigene Photovoltaikanlage bezogen werden.

### 2. Klimaschutzstrategie

Pforzheim schließt sich den allgemeinen aktuellen Klimaschutzzielen an. Gezielte Maßnahmen sollen zur stetigen Verbesserung beitragen, bis hin zu Erlangung einer späteren Klimaneutralität. Die Agenda legt verbindliche Maßnahmen zur CO<sub>2</sub> Reduktion für die Bereiche Wärme, Strom und Verkehr fest. Diese ist ein Planungsinstrument zur strategischen Ausrichtung der Energie- und insbesondere der Wärmeplanung einer Kommune. Basierend auf einer Bestands- und Potenzialanalyse werden sinnvolle Entwicklungsszenarien und Umsetzungsstrategien ausgearbeitet. Diese sind also ein Instrument Klimaschutz konkret zu machen. Ziel ist eine CO<sub>2</sub> Reduktion zu erreichen, die auch die Einbindung verschiedener zentraler Akteure wie die Stadtverwaltung, die Stadtwerke und Baugesellschaften sowie private Unternehmen vorsehen. Der Dekarbonisierung der kommunalen Wärmeversorgung kommt eine zentrale Rolle zu: hier liegt ein großer Anteil des CO<sub>2</sub>-Einsparungspotentials.

In Anlehnung an das vorliegende Konzept plant die Vorhabenträgerin:

- Wärmerückgewinnung in haustechnischen Anlagen (z.B. Lüftung bestehendes Bürogebäude WRG 80%)
- Wärmerückgewinnung bzw. Abwärmenutzung im Maschinenbetrieb
- PV-Anlage auf den Dachflächen (Bestehend 40 KWpeak, Erweiterung um weitere bis zu 60 KWpeak)
- ggf. Batteriespeicher
- Wärmeerzeugung bestehendes Bürogebäude mit Wärmepumpe
- Wärmeerzeugung Versorgungstrakt mit Wärmepumpe (Lüftung mit 80%Wärmerückgewinnung)

## H. Auswirkungen und Folgen der Planung

### 1. Kosten

Vor Satzungsbeschluss soll ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Pforzheim geschlossen werden, der sämtliche wechselseitigen Verpflichtungen sowie Kosten regelt.

### 2. Faunistische Potentialanalyse

Ergebnis:

Die Firma Ferdinand Haecker GmbH & Co. KG beabsichtigt ihr Grundstück gegenüber ihres Bestandsgebäudes zu bebauen. Um das Bauvorhaben umzusetzen, muss ein Teil der vorhandenen Wiesenfläche auf dem Flst. 14375/3 überbaut werden. Die Gesamtfläche des Flurstücks beträgt ca. 2500 m<sup>2</sup>.

Das sonnenexponierte Untersuchungsgebiet besteht im Wesentlichen aus einer artenarmen Wiesenfläche, die bereichsweise offene Bodenstellen beherbergt.

Im Westeck der Vorhabensfläche befindet sich ein großer Kieshaufen, an dessen Randflächen sich stellenweise lückige Ruderalvegetation angesiedelt hat (z.B. Goldrute, Rainfarn).

Gehölze befinden sich in Form einer niedrigen, regelmäßig getrimmten Heckenreihe (Kornelkirsche, Brombeere), sowie einer Hainbuche mit ca. 6 m Wuchshöhe (BHD < 30 cm) im südlichen Randbereich der Vorhabensfläche.

Die trockenwarmen sonnenexponierten Heckensäume, die offenen besonnten Bodenstellen und die Kieshaufen in der Vorhabensfläche sind für Reptilien, insbesondere für die Zauneidechsen, als geeignete Lebensräume einzustufen. Das bedeutet, dass ausreichend verschieden strukturierte Kleinstbiotope in Form von Sonnen-, Versteck-, Überwinterungs- und Eiablageplätzen, sowie Nahrungshabitaten innerhalb der geplanten Baufläche, vorhanden sind.

Laut LAK (Landesweite Artenkartierung) existieren innerhalb des TK-Quadranten Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse.

Potenzielle Konflikte durch die Bebauung ergeben sich durch das Entfernen von Gehölzen und der Vegetationsdecke, baubedingte Tötungen von Individuen bei Rodungen und Überbauung, Verlust von Lebensstätten durch Flächeninanspruchnahme (temporär und dauerhaft).

Für konkrete artenschutzrechtliche Aussagen hinsichtlich der Betroffenheit bzw. der Vermeidung der Verbotstatbestände des §44 BNatSchG Abs. 1-3 (Tötungs-, Störungs- und Schädigungsverbot), werden für die Artengruppe der Reptilien im weiteren Projektverlauf vertiefende Untersuchungen erforderlich.

Auszug aus dem Gutachten „Faunistische Potentialanalyse“ vom 18.01.2022.

## **I. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans**

### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Die Art der baulichen Nutzung ist durch Planeinschrieb als Gewerbegebiet festgesetzt.

#### **1.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die Zahl der Vollgeschosse

Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdischen Anlagen überschritten werden. Dies bis zu einer GRZ von 0,9. Durch die eingeschränkte Grundstückssituation und dem notwendigen Flächenbedarf der Firma Haecker, ist die Festsetzung in der Form zu begründen, dass diese alternativlos ist und als Beitrag zur Standortsicherung von alteingesessenen Firmen gesehen werden kann.

Die maximale Geschossfläche beträgt zwingend 2,0. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit V Vollgeschossen festgesetzt. Diese Festsetzungen bleiben gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan unverändert.

Die Höhe der baulichen Anlage richtet sich nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan und den Vereinbarungen im Durchführungsvertrag. Unberücksichtigt bleiben untergeordnete Gebäudeteile wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen, Aufbauten für den Betrieb von Fahrstühlen und sonstige technische Aufbauten. Die Aufbauten dürfen eine Höhe von 3 m nicht überschreiten.

#### **1.3. Bauweise**

Die Bauweise ist durch Planeinschrieb als abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise ist so definiert, dass Gebäude in geschlossener Bauweise oder offener Bauweise ohne Längenbeschränkung zulässig sind.

#### **1.4. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde dem Bestandsgebäude angepasst. Die neue Baugrenze entlang der geplanten Produktionshalle entlang der Stuttgarter Straße, nimmt den Abstand der Nachbarbebauung der Stuttgarter Straße 30 auf.

#### **1.5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zu Bepflanzungen**

Die im Freiflächengestaltungsplan festgesetzten Pflanzgebote, sollen die grünordnerische Gestaltung des neu beplanten Grundstücks sichern. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung von Pflanzgeboten ein Mindestmaß an ökologisch wirksamer Begrünung der Flächen gewährleistet.

Im Freiflächengestaltungsplan wird eine extensive Dachbegrünung der Flachdächer festgesetzt, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren und die abzuleitende Regenwassermenge zu verringern. Zugleich wird so der Verlust an Lebensraum minimiert und eine positive Wirkung auf das Klima im Umfeld erzielt. Weiterhin wird ein ausgleichender Beitrag zu einer baulichen Verdichtung geleistet, die die Obergrenze des § 17 BauNVO überschreitet. Für die Substratschicht wird eine Stärke von mindestens 15 cm festgesetzt, um die gewünschte Rückhaltung des Regenwassers und eine gute Qualität der Begrünung zu gewährleisten.

Die festgesetzte Begrünung der Außenfassade, sichert neben der ökologischen Wirkung auch einen gestalterischen Akzent durch Auflockerung der Fassadenflächen.

Die Festsetzung der Einpflanzung von Bäumen und Sträuchern, soll den Eingriff in Natur und Landschaft minimieren und eine Nutzung der nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünfläche ermöglichen. Hierdurch wird die abzuleitende Regenwassermenge reduziert und zugleich der Verlust an Lebensraum minimiert.



Durch die Anpflanzung wird eine positive Wirkung auf das Klima im Umfeld erzielt. Zudem wirken die Bäume als Schattenspender und Staubfilter.

Um die Nachhaltigkeit der getroffenen Maßnahmen zu gewährleisten wird festgesetzt, dass alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen sind.

## 2. Örtliche Bauvorschriften

### 2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Gestaltung richtet sich nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan und den Vereinbarungen im Durchführungsvertrag.

Pforzheim, den 22.06.2023