

FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG PFORZHEIM SÜDLICH DES HOHBERGS



GRENZE DES RÄUML. GELTUNGSBEREICHS DER F-PLANÄNDERUNG



GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN
GEPLANT



MASSTAB

1 : 7500

STAND

01.02.2018

WIRKSAM AM :

Aufstellungsbeschluss

Nachbarschaftsverband Pforzheim

Änderung des Flächennutzungsplanes Ausschnitt „Südlich des Hohbergs“ Stadt Pforzheim

Begründung (Vorentwurf)



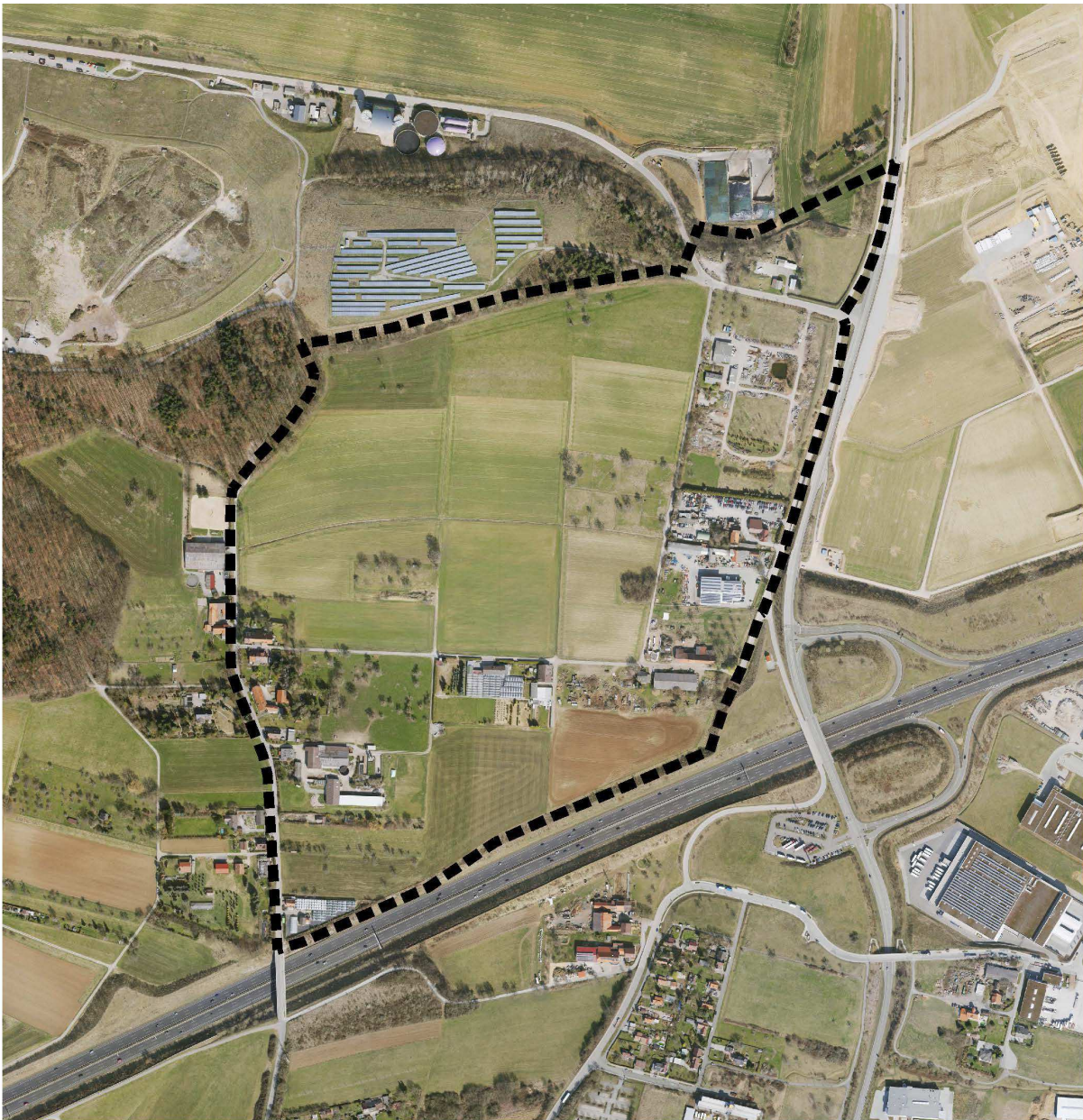
Inhaltsverzeichnis:

1.	Geltungsbereich	- 3 -
2.	Erfordernis der Planaufstellung	- 4 -
3.	Ziele der Raumordnung	- 5 -
4.	Vorhandene Situation	- 5 -
5.	Darstellungen des Flächennutzungsplans	- 6 -
6.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Vorhabens	- 6 -
7.	Raumordnerische Verträglichkeit	- 6 -
8.	Gewerbeflächenbedarf im Nachbarschaftsverband	- 6 -
9.	Gewerbeflächenalternativen im Nachbarschaftsverband	- 7 -
10.	Artenschutz	- 7 -
11.	Umweltbericht	- 7 -

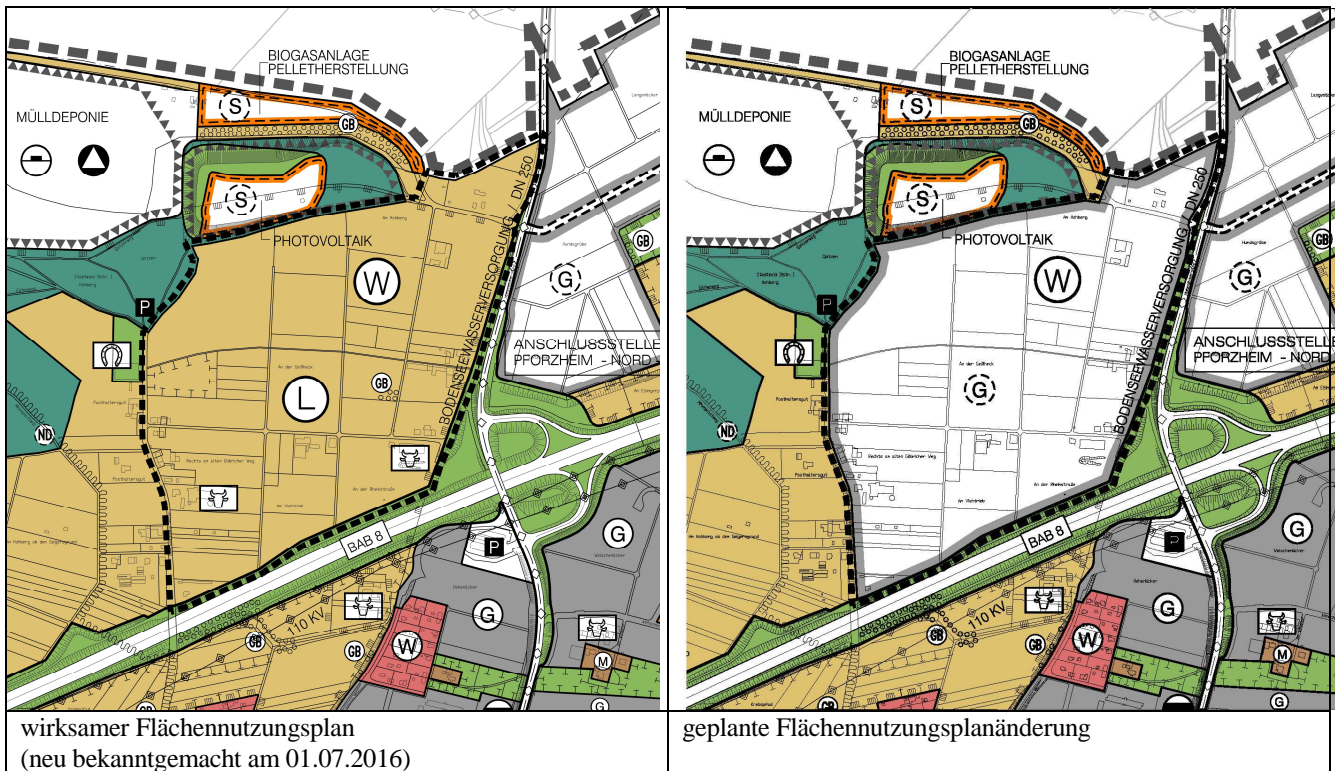
1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Pforzheim. Es grenzt an die Autobahnausfahrt „Pforzheim-Nord“ (BAB 8) sowie an die B 294. Östlich der B 294 befindet sich das Gewerbegebiet „Buchbusch“. Südlich der Autobahnausfahrt schließen die Gewerbegebiete „Obsthof“ und „Hohenäcker“ an. Westlich des Geltungsbereiches befinden sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen und der Waldbereich „Hohberg“. Nördlich befinden sich eine Photovoltaikanlage auf einer ehemaligen Deponiefläche, eine Biogasanlage mit Pelletsherstellung sowie eine Mülldeponie im Betrieb.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch den Alten Göbricher Weg im Westen, die B 294 im Osten, die Autobahn im Süden und Deponieflächen im Norden.



Geplante Änderung



2. Erfordernis der Planaufstellung

Geplant ist ein Gewerbegebiet für die Stadt Pforzheim.

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.

Mit einer Grundsatzentscheidung über die gewerbliche Weiterentwicklung der Stadt Pforzheim hat der Gemeinderat im Juni 2012 die Verwaltung beauftragt, geeignete Flächen für die Neuausweisung von Gewerbegebieten zu suchen. Unter Berücksichtigung verschiedener Standortkriterien wurden 20 Standorte geprüft und bewertet.

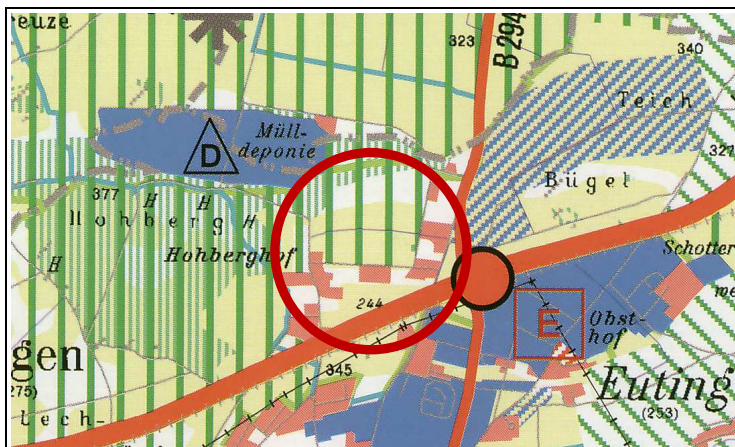
Es verblieben vier potentielle Standorte, die nach planerischen und qualitativen Kriterien untersucht wurden. Von diesen vier Standorten ist der Standort „Südlich des Hohbergs“ mit ca. 42 ha gewerblicher Baufläche (Standortname im Gewerbeflächenkonzept: Viertes Kleeblatt) aus derzeitiger Sicht am leichtesten zu entwickeln. Um den Bedarf einigermaßen realisieren zu können, wird derzeit ein weiteres Gewerbegebiet im Wald konzipiert. Hier nimmt die Waldumwandlung als eigenes Verfahren Zeit in Anspruch. Daher gibt es für dieses zweite Gewerbegebiet derzeit (noch) keinen Aufstellungsbeschluss für eine Einzeländerung. Die Realisierung beider Standorte ist dringend erforderlich, um die wirtschaftliche Entwicklung des Standortes Pforzheim vorausschauend und nachhaltig zu sichern und den verschiedenen Branchen adäquate und konfliktfreie Gewerbestandorte zur Verfügung zu stellen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen des Gewerbegebietes müssen sowohl der Regionalplan als auch der Flächennutzungsplan geändert werden. Das Bebauungsplanverfahren wird parallel zu den beiden anderen Verfahren durchgeführt.

Die Stadt Pforzheim hat am 10.06.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Südlich des Hohbergs“ gefasst, um die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für ein Gewerbegebiet zu schaffen. Im wirksamen Flächennutzungsplan (vom 10.05.2005, neu bekanntgemacht am 01.07.2016) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Es ist deshalb eine Flächennutzungsplanänderung zur Darstellung von gewerblichen Bauflächen erforderlich.

Der Bebauungsplan umfasst einen kleineren Geltungsbereich, da die im südlichen Bereich bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe derzeit nicht eingeschränkt werden sollen. Die vorliegende Einzeländerung des Flächennutzungsplanes hingegen überplant den gesamten Bereich bis zur Autobahn, da im Zielhorizont des Flächennutzungsplanes aufgrund des deutlichen Bedarfs (Fortschreibung ab 2018 mit Ziel 2030) auch dort mit einer Gewerbeentwicklung zu rechnen ist.

3. Ziele der Raumordnung



Im aktuellen „Regionalplan 2015“ ist das Plangebiet überwiegend als Regionaler Grünzug (grüne Schraffur) und Vorbehaltsgebiet für den Bodenschutz (gelbe Fläche) ausgewiesen.

4. Vorhandene Situation

Erschließungssituation

Das Gebiet wird von der B 294 erschlossen.

Vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet liegt in einem überwiegend durch Landwirtschaft geprägten Bereich. Im südlichen Abschnitt befinden sich landwirtschaftliche Betriebe und einzelne Wohnhäuser. Entlang der B 294 befinden sich gewerbliche Betriebe, der städtische Betriebshof und ein Übungsgelände des Katastrophenschutzes. Westlich des Alten Göbricher Wegs, außerhalb des Geltungsbereichs, befinden sich ein Reiterhof, eine Tierklinik und eine Gärtnerei.

5. Darstellungen des Flächennutzungsplans

	ha
gepl. neue W-Fläche	
gepl. neue M-Fläche	
gepl. neue G-Fläche	41,8
gepl. neue Grünflächen	
gepl. neue Ver- und Entsorgungsflächen	
gepl. neue Gemeinbedarfsflächen	
insgesamt	41,8

6. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Vorhabens

Es sollen Flächen für gewerbliche Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden, um den Bedarf des Oberzentrums Pforzheim zu decken. Dafür wird in landwirtschaftlich genutzte Flächen eingegriffen. Betroffen sind das regionalplanerische Ziel des Regionalen Grünzugs sowie ein Vorbehaltsgebiet für den Bodenschutz. Außerdem wird das Landschaftsschutzgebiet für den Stadtkreis Pforzheim überplant.

7. Raumordnerische Verträglichkeit

Regionale Grünzüge sind als Freiraumsystem im Regionalplan ausgewiesen und von Siedlungs- und Gewerbenutzung freizuhalten. Für die Darstellung von gewerblichen Bauflächen ist deshalb ein Zielabweichungs- oder Änderungsverfahren erforderlich, das beantragt werden muss.

Die ausgewiesenen Vorbehaltsgebiete für den Bodenschutz umfassen Böden, die besondere Bodenfunktionen aufweisen. Sie sollen auf Dauer erhalten werden. Die Inanspruchnahme dieser Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken. Die Vorbehaltsgebiete sind ein regionalplanerischer Grundsatz und daher als öffentlicher Belang in der Abwägung zu berücksichtigen.

- Wird im weiteren Verfahren ergänzt -

8. Gewerbeflächenbedarf im Nachbarschaftsverband

Für das Einzeländerungsverfahren „Südlich des Hohbergs“ wird in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe eine übergreifende Gewerbeflächenbedarfsanalyse im gesamten Gebiet des Nachbarschaftsverbandes durchgeführt. Die Frage des Bedarfs, der Potentiale und der Alternativen wird umfassend geprüft und dargestellt und auch in der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans verwendet.

- Wird im weiteren Verfahren ergänzt -

9. Gewerbeflächenalternativen im Nachbarschaftsverband

- Wird im weiteren Verfahren ergänzt -

10. Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, um die Auswirkungen des Vorhabens auf besonders und streng geschützte Arten benennen zu können (werkgruppe gruen, begonnen 2016).

- Wird im weiteren Verfahren ergänzt -

11. Umweltbericht

- Wird im weiteren Verfahren ergänzt -

Pforzheim, 01.02.2018

DA

Vorlagen - Nr.

NBV-58

An die Verbandsversammlung - zur Beschlussfassung -

Sitzung am 23.03.2018

öffentlich

nichtöffentlich

Betreff:

Änderung des Flächennutzungsplanes, Ausschnitt „Südlich des Hohbergs“, Stadt Pforzheim
hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB

Bezug:

Antrag:

Die Verbandsversammlung beschließt

- die Darstellung des Flächennutzungsplanes auf der Gemarkung Pforzheim im Bereich „Südlich des Hohbergs“ von „Flächen für die Landwirtschaft“ in „gewerbliche Baufläche“ zu ändern und
- beauftragt die Geschäftsstelle, das nach §§ 3 und 4 BauGB vorgeschriebene Verfahren durchzuführen.

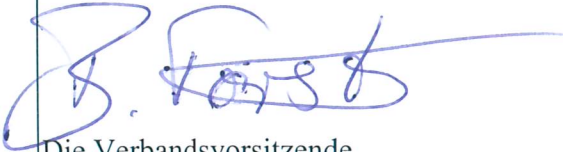
Begründung:

Das Gewerbeflächenkonzept der Stadt Pforzheim (WSP 2014) prognostiziert einen Gewerbeflächenbedarf von ca. 77 ha für die nächsten 15 Jahre (effektiver durchschnittlicher Gewerbeflächenbedarf nach GIFPRO-Methode und Trendfortschreibung). Im gesamten Stadtgebiet wurden mögliche Standorte gesucht und bewertet.

Die Stadt Pforzheim hat am 10.06.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Südlich des Hohbergs“ gefasst, um die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für ein Gewerbegebiet zu schaffen und seither die Planung konkretisiert. Der Entwurf soll im Sommer 2018 in der frühzeitigen Beteiligung präsentiert werden.

Im aktuellen Flächennutzungsplan (vom 10.05.2005, neu bekanntgemacht am 01.07.2016) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Es ist deshalb eine Flächennutzungsplanänderung zur Darstellung von „gewerblicher Baufläche“ erforderlich.

Um das Verfahren zügig parallel zum Bebauungsplanverfahren durchführen zu können, wird diese Planung als Einzeländerungsverfahren organisiert. Auch wenn parallel der Fortschreibungsprozess für den gesamten Flächennutzungsplan beginnt, ist doch zu erwarten, dass dieser einige Jahre in Anspruch nehmen wird und der Bebauungsplan der Stadt Pforzheim solange nicht rechtskräftig werden könnte.



Die Verbandsvorsitzende
Birgit Förster
Bürgermeisterin

Anlagen:

Begründung vom 01.02.2018

Planzeichnung vom 01.02.2018