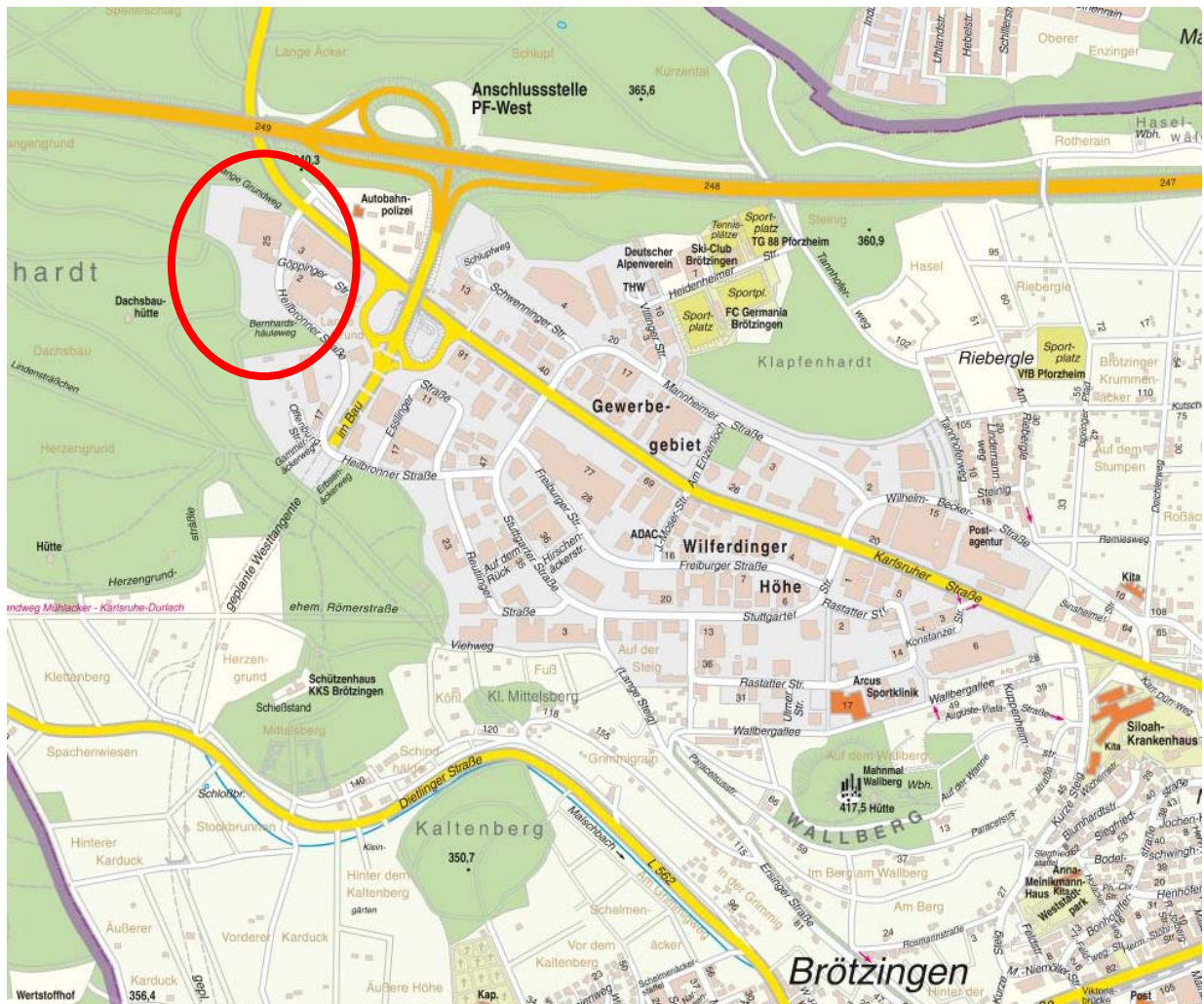


Bebauungsplan „Heilbronner Straße“

– Begründung –



Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Inhalt:

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	- 4 -
A. Geltungsbereich	- 4 -
B. Anlass und Ziele der Planaufstellung	- 5 -
C. Verfahrensablauf	- 5 -
D. Übergeordnete Planungen	- 5 -
1. Regionalplan	- 5 -
2. Flächennutzungsplan	- 7 -
3. Waldumwandlungserklärung nach § 10 LWaldG	- 7 -
4. Hochspannungsfreileitung	- 7 -
5. Planfeststellungsverfahren zur Westtangente	- 8 -
E. Gebietsbeschreibung	- 8 -
1. Anpassung des Geltungsbereichs	- 8 -
2. Vorprägung und Umgebung des Plangebiets	- 8 -
2.1. Nutzungen im Plangebiet	- 8 -
2.2. Umgebung	- 9 -
2.3. Lärm	- 9 -
3. Bestehende Planungen	- 9 -
4. Kampfmittel	- 11 -
F. Planungskonzept	- 11 -
1. Nutzungskonzept	- 11 -
2. Erschließung	- 13 -
2.1. Fahrerschließung	- 13 -
2.2. Ruhender Verkehr	- 13 -
2.3. Öffentlicher Personennahverkehr	- 13 -
2.4. Technische Erschließung / Fläche für Versorgungsanlagen	- 13 -
3. Ausgleichskonzept	- 13 -
4. Geprüfte Alternativen	- 13 -
G. Auswirkungen und Folgen der Planung	- 14 -
1. Kosten	- 14 -
2. Flächenbilanz	- 14 -
3. Immissionen	- 14 -
3.1. Störfallproblematik	- 14 -
3.2. Sonstige Immissionen	- 15 -
H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	- 15 -
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	- 15 -
1.1. Art der baulichen Nutzung	- 15 -
1.2. Maß der baulichen Nutzung	- 16 -
1.3. Bauweise	- 17 -
1.4. Überbaubare Grundstücksfläche	- 17 -
1.5. Leitungsrecht	- 17 -
1.6. Gehrecht / Grundwassermessstelle	- 17 -
1.7. Private Grünfläche	- 17 -
1.8. Grünordnerische Festsetzungen	- 17 -
2. Nachrichtliche Übernahmen	- 18 -
3. Örtliche Bauvorschriften nach LBO	- 18 -
3.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	- 18 -
3.2. Werbeanlagen	- 18 -
3.3. Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen	- 19 -

3.4. Einfriedungen	- 19 -
Teil II. Umweltbericht	- 20 -
A. Einleitung	- 20 -
1. Erfordernis/Methodik der Umweltprüfung	- 20 -
2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	- 20 -
3. Ziele des Umweltschutzes aufgrund von Fachgesetzen und –plänen	- 21 -
3.1. Regionalplan	- 21 -
3.2. Landschaftsplan	- 21 -
3.3. Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes	- 21 -
3.4. Eingriffe in Waldflächen	- 21 -
3.5. Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie	- 22 -
3.6. Artenschutz	- 22 -
3.7. Weitere Schutzgebiete	- 22 -
B. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	- 22 -
1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	- 22 -
2. Übersicht über die geprüften Alternativen	- 23 -
3. Überblick über die Schutzgüter, die zu erwartenden Auswirkungen und deren Bewertung	- 23 -
4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich Wechselwirkungen sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen	- 25 -
5. Bilanz	- 25 -
6. Kompensation	- 27 -
7. Zuordnung und Kosten der Ausgleichsmaßnahmen	- 28 -
C. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen	- 28 -
D. Zusammenfassung des Umweltberichtes	- 28 -

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

A. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordwesten Pforzheims in unmittelbarer Nähe der Autobahnan-
schlussstelle Pforzheim-West und befindet sich am westlichen Rand des Gewerbe- und In-
dustriegebietes Wilferdinger Höhe. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,2 ha.



Luftbild mit Geltungsbereich (Hinweis: Die Bundesstraße 10 wurde mittlerweile nach Süden verlegt.)

B. Anlass und Ziele der Planaufstellung

Ein Pforzheimer Unternehmen beabsichtigt die Erweiterung seiner Betriebsflächen am Standort Wilferdinger Höhe. Nachdem der Betrieb auf bestehender Fläche bereits 2012 ca. 50 neue Arbeitsplätze schaffen möchte, bieten die vorhandenen Räumlichkeiten ab 2013 keine zusätzlichen Erweiterungsmöglichkeiten mehr. Eine Erweiterung der Produktionshallen ist im Rahmen des geltenden Planungsrechts und in der angestrebten Form nicht möglich.

Mit dem Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Betriebes geschaffen werden. Dadurch wird einerseits die Grundlage für die Schaffung neuer Arbeitsplätze gelegt und andererseits der Betrieb an den Standort Pforzheim gebunden, was auch eine langfristige Sicherung der bereits bestehenden über 400 Arbeitsplätze bedeutet.

Abgesehen von diesen kurzfristigen Erweiterungsabsichten hat die Stadtverwaltung zusammen mit dem Unternehmen ein Konzept für die mittelfristige bauliche Entwicklung erarbeitet, das durch den Bebauungsplan gesichert werden soll. Dadurch soll für zukünftige Erweiterungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden, ohne den Bebauungsplan erneut mit großem Zeit- und Kostenaufwand ändern zu müssen.

C. Verfahrensablauf

- 07.12.2011 Vorberatung des Aufstellungsbeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage P 1036)
- 13.12.2011 Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat (Vorlage P 1036)
- 13.02.2012–
- 24.02.2012 Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- 11.07.2012 Vorberatung des Entwurfs- und Offenlagebeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage P 1283)
- 24.07.2012 Entwurfs- und Offenlagebeschluss im Gemeinderat (Vorlage P 1283)
- 20.08.2012–
- 21.09.2012 Offenlage und Behördenbeteiligung
- 25.10.2012– Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden
- 12.11.2012 (§ 4a (3) Satz 4 BauGB)

D. Übergeordnete Planungen

1. Regionalplan

Der Regionalplan legt für den mittleren Teil des Geltungsbereiches Siedlungsbereich mit der nachrichtlichen Übernahme Gewerbe / Industriebereich fest.

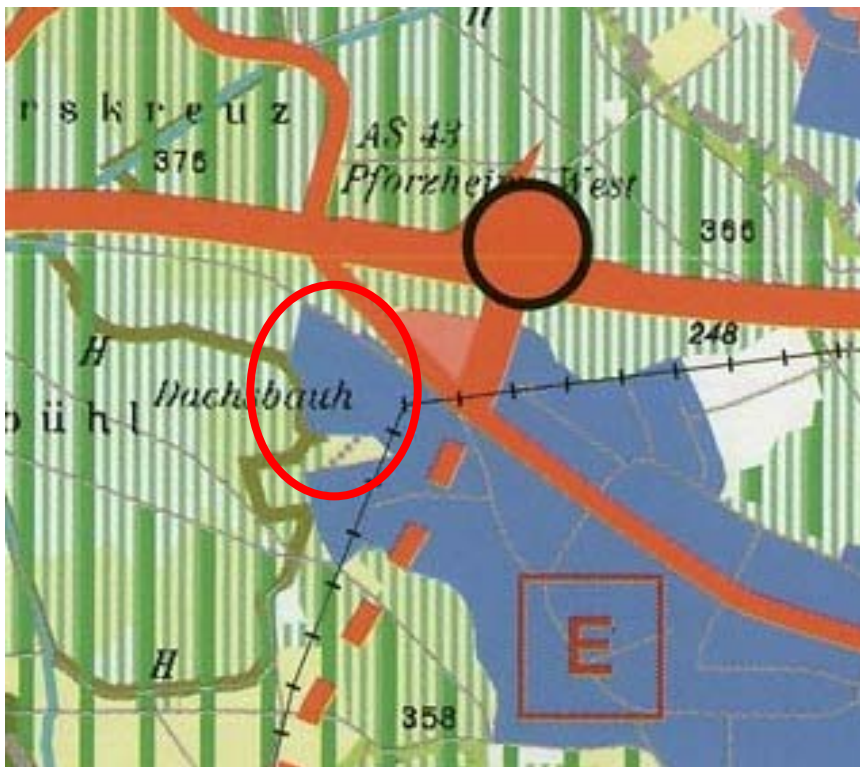
Die Bereiche nördlich des Lange Grundwegs und westlich des Produktionsgebäudes sowie ein Teilbereich im Südwesten des Geltungsbereiches sind als Wald nachrichtlich übernommen. Für Waldflächen sind im Regionalplan folgende Grundsätze festgelegt:

„3.3.4 G (1) Die Waldflächen in der Region sollen aus Gründen der Rohstoffproduktion, ihrer besonderen ökologischen Funktionen (Bodenschutz, Schutz des Grund- und Oberflächenwassers, Klima- und Naturschutz) und aufgrund ihrer besonderen Erholungseignung soweit wie möglich erhalten werden.

G (2) Die Waldflächen der Region sind unverzichtbarer Bestandteil des regionalen Freiraumsystems. Die herausragende Bedeutung der Waldflächen liegt in den Mehrfachfunktionen im wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Bereich begründet. Die Nutzungsmöglichkeiten und Funktionen sind deshalb auf Dauer zu erhalten. (...“

Des Weiteren befasst sich der Regionalplan mit „Wald als Alternativstandort für Bauflächen“:
„G (5) Im Landschaftsraum Nordschwarzwald mit seinem hohen Waldanteil sollen zur Erhaltung der Erholungseignung, des Biotopschutzes und des Kleinklimas in der Bauleitplanung Waldstandorte alternativ zur offenen Flur in die Bauflächen-Standortsuche einbezogen werden. (...“.

Eine Fläche im Südosten wird als Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt. Ein zunächst von der Regionalplanung vorgesehener Grundsatz, dass eine Inanspruchnahme dieser Gebiete auf den im öffentlichen Interesse unabweisbar notwendigen Umfang begrenzen sollte, wurde von der Bindungswirkung ausgenommen. Ein weiterer Grundsatz (3.3.2 G 3) besagt, dass eine Entwicklung der Biotope über die Bestanderhaltung hinaus gefördert werden soll. Die charakteristischen Biotope sowie kulturhistorischen Besonderheiten der verschiedenen Landschaftsräume der Region sollen langfristig erhalten werden (G 4). In der Region ist flächendeckend ein Biotopverbundsystem anzustreben. Dieses soll durch örtliche Biotopvernetzungen ergänzt und verdichtet werden (G 7).



Ausschnitt aus dem Regionalplan

2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den mittleren Teil des Geltungsbereiches gewerbliche Baufläche dar. Die Bereiche westlich des Produktionsgebäudes und südlich des Betriebsgeländes sind als Wald dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Der Flächennutzungsplan stellt zudem die 380 kV-Starkstromleitung dar, die den südöstlichen Teil des Geltungsbereichs streift.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

3. Waldumwandlungserklärung nach § 10 LWaldG

Da die westliche Erweiterungsfläche derzeit Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes ist, wurde bei der Körperschaftsforstdirektion Freiburg (Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 8 Forstdirektion) eine Waldumwandlungserklärung nach § 10 LWaldG beantragt. Die Waldumwandlungserklärung wurde am 29.06.2012 erteilt. Eine Umwandlungsgenehmigung kann erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erteilt werden.

4. Hochspannungsfreileitung

Über den südöstlichen Teil des Plangebietes verläuft eine 380 kV-Leitung. Der Schutzstreifen der Leitung hat eine Breite von je 28,50 m beiderseits der Leitungsachse. Die Leitungsachse wird in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen, und der Schutzstreifen als Leitungsrecht festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist eine Bebauung oder andere Nutzung nur in beschränkter Weise im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger (EnBW) zulässig.

5. Planfeststellungsverfahren zur B 463, Westtangente Pforzheim

Im Planfeststellungsverfahren zur B 463 ist der Bernhardshäuleweg (Flst. Nr. 14858/1) als temporäre Baustraße festgestellt, die benötigt wird, sobald und solange Erdmaterial vom Tunnel- bzw. Straßenbau auf der westlich angrenzenden Auffüllfläche Bernhardshäuleloch abgelagert wird. Nach der Auffüllung soll dieser Bereich als Ausgleichsmaßnahme A 11 mit standortgerechten Laubbäumen aufgeforstet werden. Während der Bauarbeiten soll der Bernhardshäuleweg als Baustraße für Schwerlastverkehr ausgebaut werden. Anschließend wird die Baustraße rückgebaut und rekultiviert und kann dann als Baufläche genutzt werden. Dieses Flurstück und das südlich angrenzende Flurstück Nr. 14981/1 stehen im Eigentum der Stadt.

E. Gebietsbeschreibung

1. Anpassung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich wurde nach der frühzeitigen Beteiligung im nördlichen Bereich verkleinert. Die Fläche zwischen der neuen B 10 und dem Lange Grundweg wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da diese Fläche Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes ist und nur vorübergehend gerodet wurde. Mittel- bzw. langfristig ist mit einer Wiederaufforstung der Fläche zu rechnen. In den ersten Planungsüberlegungen wurden hier Stellplätze vorgesehen. Eine Waldumwandlung ist jedoch nur möglich, wenn die Alternativlosigkeit dafür nachgewiesen werden kann. Dies ist für ebenerdige Stellplätze nicht der Fall.

Die provisorischen Stellplätze am Lange Grundweg befinden sich auf dem Wegeflurstück Nr. 14840/2. Dieses wird in den Geltungsbereich einbezogen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Wirtschaftsweg festgesetzt. Der Weg wird für den Holztransport weiterhin benötigt.

2. Vorprägung und Umgebung des Plangebiets

2.1. *Nutzungen im Plangebiet*

Der mittlere Teil des Plangebietes wird industriell gewerblich genutzt. Hier befindet sich ein Betrieb, der Präzisionswerkzeuge produziert, bestehend aus Produktionshallen und Verwaltungsgebäude sowie Stellplätzen.

Am Lange Grundweg befinden sich provisorische Stellplätze. Es wird ein Hinweis darauf aufgenommen, dass im Lange Grundweg sowie in der Heilbronner Straße Telekommunikationsleitungen liegen.

Westlich des Produktionsgebäudes befindet sich auf einer Fläche von ca. 0,7 ha Wald, teilweise Gehölze und Schilf. Ein sich südlich daran anschließender Streifen (westlich der Firmenstellplätze) besteht aus Wiese, Gehölzen, einzelnen Bäumen und einer ca. 60 m langen, teilweise mit Wasser gefüllten Mulde. In Richtung der westlichen Grenze des Geltungsbereiches wurde ein flacher Wall aufgeschüttet.

Südlich des Betriebsgeländes befindet sich eine Streuobstwiese, die nach Süden hin ansteigt und in eine Böschung übergeht, die bis an die höher gelegenen südlich angren-

zenden Gewerbegrundstücke heranreicht. Da die Wiese stärker ansteigt als die Heilbronner Straße, befindet sich zur Straße hin eine Böschung. Der westliche Teil der Fläche ist mit Nadelbäumen bestanden.

Im städtischen Flurstück des Bernhardshäuleweges (Flst.Nr. 14858/1, nicht als Weg ausgebaut) befindet sich eine Grundwassermessstelle. Hier wird das Grundwasser im Bereich der Wilferdinger Höhe überwacht. Der Pegel muss zugänglich bleiben, daher wird ein Gehrecht für Mitarbeiter der Stadtverwaltung festgesetzt. Er kann überbaut werden (Einbindung als Unterflurpegel in die Bausubstanz), wenn vertraglich geregelt wird, dass Mitarbeiter der Stadtverwaltung dort Zugang erhalten können. Erforderlich ist der Zugang voraussichtlich ca. 1 – 2mal jährlich. Sollte der Pegel unzugänglich überbaut werden, muss an anderer Stelle auf Kosten des Verursachers ein Ersatzpegel eingerichtet werden. Veränderungen am Pegelkopf oder an seiner Höhenlage müssen von Fachfirmen ausgeführt und anschließend eingemessen werden.

Entlang der östlichen Grenze verläuft die Heilbronner Straße durch das Plangebiet und dient der Erschließung.

2.2. *Umgebung*

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Bundesstraße 10. In einem Abstand von ca. 150 m zum Plangebiet verläuft die Bundesautobahn 8. Ansonsten befindet sich hier Wald.

Westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ebenfalls Wald, der teilweise zu einem FFH-Gebiet (Schutzgebiet entsprechend der europäischen Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) gehört.

Südlich und östlich an das Plangebiet grenzt das Gewerbe- und Industriegebiet Wilferdinger Höhe an. Hier befindet sich ein Gelände mit Schuppen für Freizeit-Veranstaltungen, ein Bauunternehmen und eine Kfz-Werkstatt für Nutzfahrzeuge. Östlich angrenzend befinden sich zwei größere Industriebetriebe.

2.3. *Lärm*

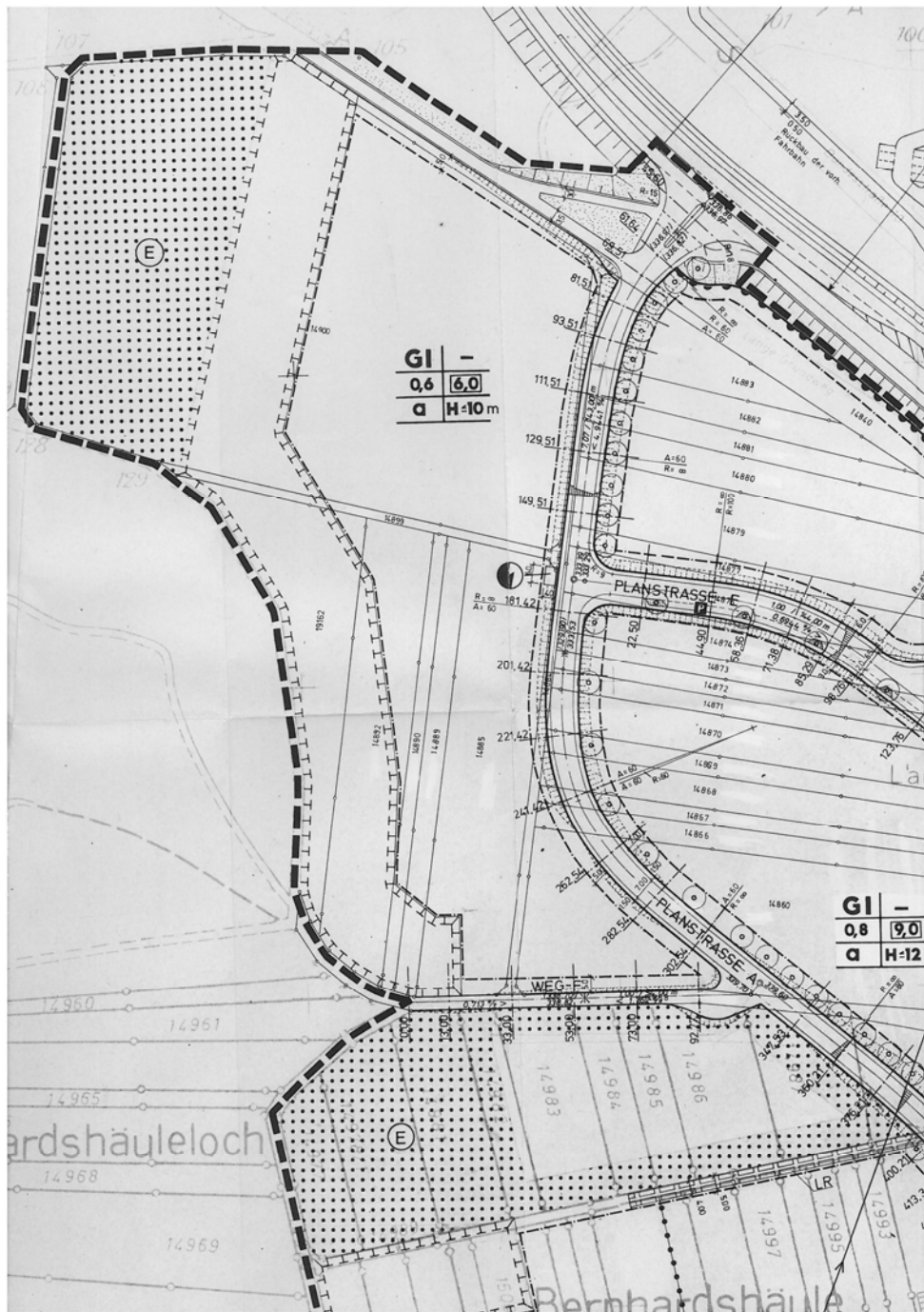
Im Plangebiet besteht eine gewisse Vorbelastung durch Lärmemissionen des dort ansässigen Betriebs und der umliegenden Straßen (Heilbronner Straße, Bundesstraße 10, Bundesautobahn 8). Es kann mit hinreichender Bestimmtheit abgeschätzt werden, dass die Grenzwerte der TA-Lärm für Industriegebiete nicht überschritten werden.

3. Bestehende Planungen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 612 „Teilgebiet Wilferdinger Höhe, Ausschnitt Industriegebiet“ von 1993 wird das Betriebsgelände als Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Baumassenzahl von 6,0 bei einer Gebäudehöhe von maximal 10 m festgesetzt. Ein ca. 30 m breiter Streifen entlang des Waldes ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz des Waldes festgesetzt. Die Fläche westlich des Produktionsgebäudes ist als Erholungswald festgesetzt. Die südliche Fläche ist teilweise als Erholungswald (westlicher Teilbereich) und teilweise als aufzuforstende Fläche festgesetzt. Entlang der südlichen Fläche verläuft eine öffentliche Straßenverkehrsfläche („Bernhardshäuleweg“), die jedoch nicht ausgebaut wurde.

Ergänzend wird im Bebauungsplan Nr. 663 „Wilferdinger Höhe – Industriegebiet“ von 2001 festgesetzt, dass Verkaufsstätten unzulässig sind (Ausnahme: mit max. 200 qm in Verbindung mit Handwerksbetrieben oder produzierenden Betrieben). Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind nur im Zusammenhang mit im Industriegebiet zulässigen Betrieben zulässig. Anlagen gemäß §§ 4 ff BImSchG in Verbindung mit den Ziffern 1, 6, 7, 9, 10 der 4. BImSchV und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig.

Die geplanten Erweiterungen sind nach geltendem Planungsrecht nicht zulässig.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 612 „Teilgebiet Wilferdinger Höhe, Ausschnitt Industriegebiet“, 1993

4. Kampfmittel

Beim Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart wurde eine Luftbildauswertung des Plangebiets durchgeführt. Diese hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern ergeben. Nach Kenntnisstand des Regierungspräsidiums Stuttgart sind daher keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Eine Garantie der Kampfmittelfreiheit kann abschließend jedoch nicht gegeben werden.

F. Planungskonzept

1. Nutzungskonzept

Als erster Schritt ist eine Erweiterung der bestehenden Produktionshallen in westlicher Richtung geplant. Dafür soll auf einer bisher als Erholungswald festgesetzten Fläche Planungsrecht für die Betriebserweiterung geschaffen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude einen Waldabstand von 30 m einhalten müssen. Da der Betrieb einen hohen Bedarf an Stellplätzen hat, liegt eine Nutzung der Flächen im Waldabstand als Stellplätze nahe, soweit dies mit den Belangen des Forstes vereinbar ist.

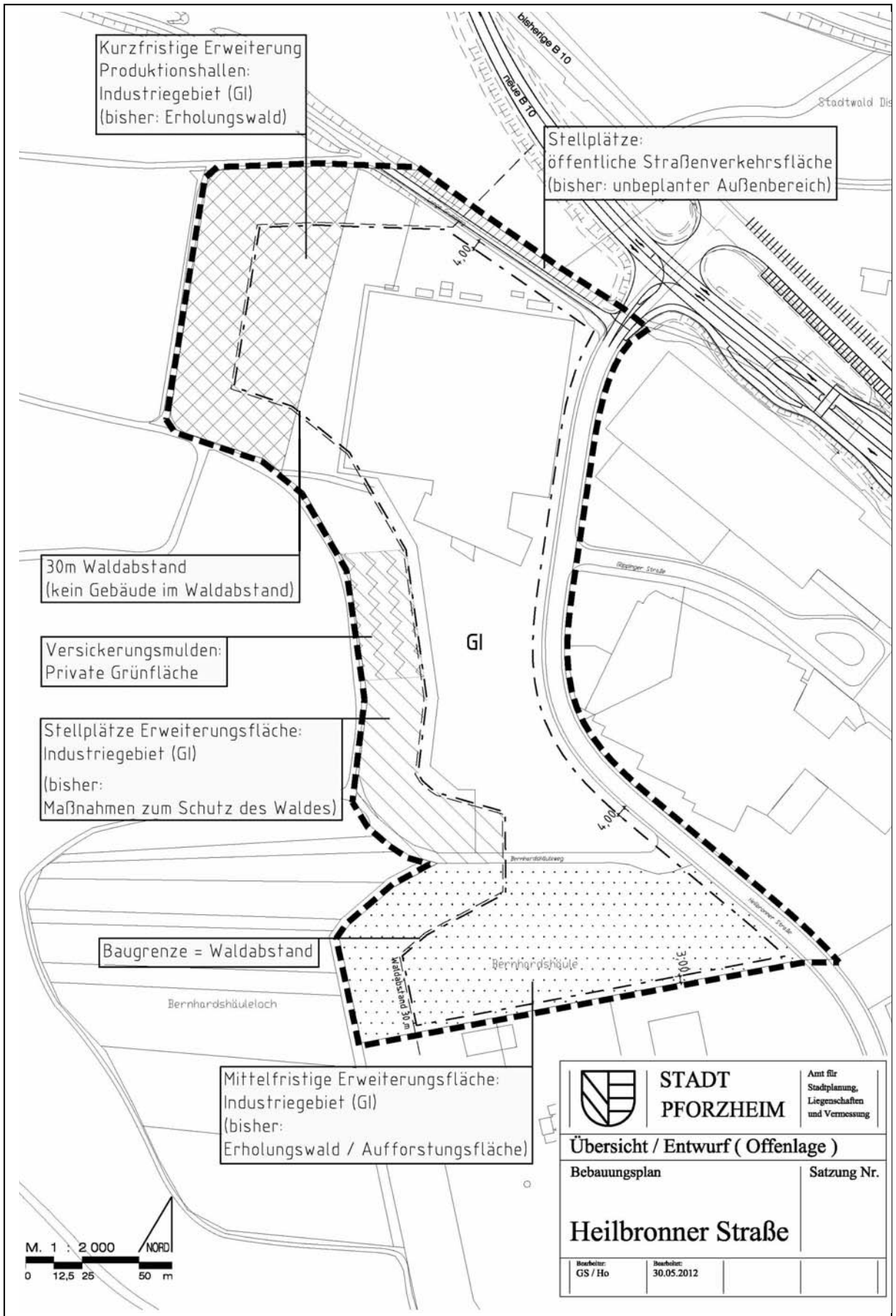
Als mittelfristige Entwicklungsmöglichkeit soll der bisher als Maßnahmenfläche zum Schutz des Waldes festgesetzte Streifen im westlichen Teil des Plangebietes planerisch gesichert werden. Da dieser innerhalb des Waldabstandes von 30 m liegt, sind hier keine Gebäude zulässig. Denkbar sind z. B. auch Stellplätze.

Im Konzept für eine mittelfristige bauliche Entwicklung ist die Streuobstwiese im Süden des Geltungsbereiches als Erweiterungsfläche vorgesehen. Nach Abschluss der westlichen Erweiterung ist die Ausdehnung nach Süden die einzige Möglichkeit für eine spätere Erweiterung. Für erfolgreiche Wirtschaftsunternehmen ist es wichtig, auch kurzfristig auf veränderte Rahmenbedingungen oder eine steigende Nachfrage reagieren zu können und am Standort über entsprechende Entwicklungsflächen zu verfügen. Daher wurde von der Stadtverwaltung zusammen mit dem Unternehmen ein Konzept für die bauliche Entwicklung des Standortes erarbeitet, das durch die nun vorliegende Planung umgesetzt werden soll. Dadurch soll für zukünftige Erweiterungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden, ohne den Bebauungsplan erneut mit großem Zeit- und Kostenaufwand ändern zu müssen.

Aufgrund ihrer ausgeprägten Topographie (die Fläche steigt in Richtung Süden stark an) eignet sich diese Fläche nur sehr eingeschränkt für ebenerdige Stellplätze. Daher ist hier die Nutzung durch ein Gebäude vorgesehen, das sowohl Produktion als auch Stellplätze beinhalten kann.

Der im bisherigen Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Bernhardshäulenweg ist kaum noch als Weg wahrnehmbar und wird für die Forstwirtschaft nicht mehr benötigt. Eine Freizeitnutzung findet auf dem Weg ebenfalls nicht statt. Der Lange Grundweg und der Erbsenackerweg liegen in einer Entfernung von ca. 300 m und können von der Forstwirtschaft und Erholungssuchenden genutzt werden.

Die dort vorhandene Grundwassermessstelle muss erhalten werden und zugänglich bleiben. Allerdings ist der Weg als temporäre Baustraße planfestgestellt und soll deshalb zunächst in öffentlichem Eigentum erhalten bleiben (vgl. Kap. D. 5).



	STADT PFORZHEIM	<small>Amt für Stadtplanung, Liegenschaften und Vermessung</small>
Übersicht / Entwurf (Offenlage)		
Bebauungsplan		Satzung Nr.
Heilbronner Straße		
<small>Beauftragter: GS / Ho</small>	<small>Beauftragter: 30.05.2012</small>	

Nutzungskonzept

2. Erschließung

2.1. *Fahrerschließung*

Das Plangebiet wird über die Heilbronner Straße erschlossen. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist durch die Bundesstraße 10 und die Bundesautobahn 8 gegeben, die über die Autobahnauffahrt Pforzheim West in nur 500 m Entfernung erreichbar ist.

2.2. *Ruhender Verkehr*

Die erforderlichen privaten Stellplätze können im Plangebiet untergebracht werden. Soweit dies mit den Belangen des Forstes vereinbar ist, ist auch eine Nutzung der Flächen im Waldabstand als Stellplätze möglich. Im Lange Grundweg sind öffentliche Stellplätze provisorisch vorhanden.

2.3. *Öffentlicher Personennahverkehr*

Direkt am Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle „Göppinger Straße“ der Linie 5. Das Gebiet ist damit gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

2.4. *Technische Erschließung / Fläche für Versorgungsanlagen*

Die äußere Erschließung im Plangebiet ist bereits abgeschlossen. Das Gebiet wird über die vorhandene Infrastruktur in der Heilbronner Straße erschlossen.

Die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität, entfällt. An der vorgesehenen Stelle wurde keine Versorgungsanlage hergestellt. Das Gebiet wird über eine private abnehmereigene Trafostation versorgt, die sich im bestehenden Produktionsgebäude befindet. Daher ist die Festsetzung einer Versorgungsfläche nicht erforderlich.

3. Ausgleichskonzept

Es entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die ausgeglichen werden müssen. Für Waldumwandlungen sind Ersatzaufforstungen vorzunehmen (detaillierte Angaben siehe Umweltbericht).

4. Geprüfte Alternativen

Da der Betrieb erst vor ca. 10 Jahren an diesen Standort am Stadtrand verlagert wurde und nach umfangreichen Investitionen in Erweiterungen 2008 über moderne Gebäude und Anlagen verfügt, wurden Alternativen an anderen Standorten im Stadtgebiet nicht in Betracht gezogen.

Eine Erweiterung der Produktionshallen in Richtung Norden zur B 10 hin stellt eine Alternative dar. Allerdings wird der Lange Grundweg von der Forstwirtschaft für die

Holzabfuhr benötigt. Eine Verlegung des Weges in Richtung B 10 ist zwar möglich, um die erforderlichen Schleppkurven zu gewährleisten, muss jedoch die Einmündung des Lange Grundwegs in die Heilbronner Straße einen gewissen Abstand zur Kreuzung Heilbronner Straße / Karlsruher Straße haben. Dies führt dazu, dass der Lange Grundweg von der Heilbronner Straße aus kommend zunächst in einem Bogen verschwenkt werden müsste, bevor er dann parallel entlang der B 10 verlief, so dass eine Erweiterung der Produktionshallen nach Norden nur eingeschränkt möglich ist. Daher wurde diese Alternative nicht weiterverfolgt.

G. Auswirkungen und Folgen der Planung

1. Kosten

Durch die Planung entstehen Kosten für Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzaufforstungen.

2. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz der geplanten Nutzungen ist in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Flächen	Größe in ha	Anteil in %
Industriegebiet	4,59	88
Verkehrsflächen	0,46	9
Private Grünfläche	0,15	3
Summe	5,2	100
Ausgleichsflächen im sonstigen Gemeindegebiet	0,83	

3. Immissionen

3.1. *Störfallproblematik*

Im Industriegebiet sind Störfallbetriebe zulässig. Entsprechend § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (Trennungsgrundsatz) sind Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine im Verhältnis zum bestehenden Industriegebiet untergeordnete Erweiterung geplant. Für die nördliche Fläche bestehen kurzfristige konkrete Erweiterungsabsichten des ansässigen Betriebes. Dieser Betrieb ist kein Störfallbetrieb, so dass von daher für diese Fläche mit keinen Konflikten bezüglich der Störfallproblematik zu rechnen ist. Für die südliche Fläche bestehen ebenfalls konkrete Erweiterungsabsichten dieses Betriebes, die allerdings erst mittelfristig zum Tragen kommen sollen. Ein östlich an den Geltungsbereich angrenzender Betrieb hat eben-

falls Interesse an dieser Fläche bekundet. Dieser Betrieb ist ebenfalls kein Störfallbetrieb. Vor diesem Hintergrund ist derzeit nicht von der Ansiedlung eines neuen Störfallbetriebes auf dieser derzeit im Eigentum der Stadt Pforzheim befindlichen Fläche auszugehen, so dass eine weitergehende Prüfung zum jetzigen Zeitpunkt nicht geboten ist.

Sollte sich dennoch ein solcher Betrieb ansiedeln, unterliegen die Anlagen den oben genannten Anforderungen. Die Konflikte lassen sich im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren abschließend lösen. Gegebenenfalls sind geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

3.2. *Sonstige Immissionen*

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine schutzwürdigen Nutzungen. Direkt angrenzend befinden sich ausschließlich Industriegebiete bzw. Außenbereich / Wald. Daran angrenzend befinden sich Gewerbegebiete. Die nächstgelegenen Wohngebiete (Riebergle, Auf der Steig, Arlinger, Ispringen) haben einen Abstand von 1.000 m und mehr zum Plangebiet. Zum Teil ist eine gewisse Lärmabschirmung durch Gebäude oder die Topographie oder eine Überlagerung durch Verkehrslärm der Autobahn gegeben. Die Abstände sind groß genug, um grundsätzlich Nutzungen eines Industriegebietes realisieren zu können. Im Einzelfall sind ggf. die konkreten Nutzungen und die konkreten örtlichen Gegebenheiten detaillierter zu untersuchen.

Bei der Genehmigungsfähigkeit einer betrieblichen Nutzung sind grundsätzlich die Vorschriften der TA-Lärm und TA-Luft zu beachten. Maßgebliche Grundlage für Gerüche ist die Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL).

Sollten die geplanten Anlagen dem Bundesimmissionsschutzgesetz (insbesondere den Ziffern 3.3, 4.1 und 8.12 der 4. BImSchV) unterliegen und genehmigungsbedürftig nach § 4 BImSchG sein, muss der Nachweis, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden auftreten, im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Verfahrens erbracht werden.

H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. *Art der baulichen Nutzung*

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung – Industriegebiet - entspricht der Festsetzung im bisherigen Bebauungsplan. Ausgeschlossen sind Betriebe gemäß Ziffern 1, 6, 7, 9 und 10 der 4. BImSchV, da es sich für Pforzheim um eher untypische Betriebe mit hohen Störungsgraden handelt wie Kraftwerke, Heizkraftwerke und Feuerungsanlagen mit hohem Schadstoffausstoß sowie Anlagen zur Gewinnung von Zellstoff und zur Herstellung von Holzfasernprodukten, Tiermastbetriebe, Großschlachtereien und Industrieanlagen zur Verarbeitung von problematischen Tier- und Pflanzenprodukten.

Um den bestehenden Betrieben die Möglichkeit für kurz- und mittelfristige Erweiterungen zu geben, wird das Industriegebiet in bisher als Erholungswald bzw. als Maßnahmenfläche zum Schutz des Waldes festgesetzte Flächen erweitert (vgl. auch Punkt „Planungskonzept“). Der Eingriff in Natur und Landschaft ist an dieser Stelle vertretbar, da

einerseits die Grundlage für die Schaffung neuer Arbeitsplätze gelegt wird und andererseits der vorhandene Betrieb an den Standort Pforzheim gebunden wird, was auch eine langfristige Sicherung der bereits bestehenden über 400 Arbeitsplätze bedeutet.

Die nach BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich ausgeschlossen, um die Gewerbeflächen für produzierendes Gewerbe zur Verfügung stellen zu können. Auch soll verhindert werden, dass sich weitere Verkaufsflächen mit negativen raumordnerischen Auswirkungen auf andere, städtebaulich integrierte Versorgungsbereiche oder die Innenstadt entwickeln. Aus diesen Gründen wird im Märkte- und Zentrenkonzept – Fortschreibung 2010 - für die Wilferdinger Höhe ein Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten empfohlen.

Ausnahmsweise sind Verkaufs- und Ausstellungsflächen nicht zentrenrelevanter Sortimente (entsprechend Sortimentsliste im Märkte- und Zentrenkonzept) von nicht mehr als insgesamt 200 m² zulässig, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit handwerks- oder produzierenden Betrieben stehen. Die Verkaufs- und Ausstellungsfläche darf zusammen maximal 10 % der zulässigen Geschossfläche betragen. Damit soll es Gewerbebetrieben ermöglicht werden, beispielsweise eigene produzierte Waren zu verkaufen.

Die Stadtverwaltung registriert im Bereich verschiedener Gewerbegebiete verstärkt Anträge auf Zulassung von Vergnügungsstätten, Bordellen und sonstigen bordellartigen Betrieben. Um das Industriegebiet Wilferdinger Höhe vorwiegend produzierendem Gewerbe vorzubehalten, sollen diese Betriebsformen ausgeschlossen werden.

Lagerhäuser und Lagerplätze sind nur ausnahmsweise als untergeordneter Bestandteil, Ergänzung oder Zubehör zu den im Industriegebiet zulässigen Betrieben zulässig. Öffentliche Betriebe und Tankstellen sind nur ausnahmsweise zulässig. Dadurch soll erreicht werden, dass die Flächen vorwiegend für Produktionsbetriebe zur Verfügung stehen.

Die nach § 9 (2) 2 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans. Dadurch soll ebenfalls erreicht werden, dass die Flächen vorwiegend für Produktionsbetriebe zur Verfügung stehen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans. Es wird durch Grundflächenzahl und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen definiert. Von dieser Möglichkeit 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. Mit der Festsetzung einer Gebäudehöhe von 9,90 m im Randbereich des Industriegebietes soll ein abgestufter Übergang zum Außenbereich erreicht werden.

Die Grundflächenzahl wird im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan von 0,6 auf das sonst übliche Maß von 0,8 erhöht. Dadurch soll den Gewerbebetrieben eine intensive Ausnutzung ihrer Flächen ermöglicht werden, um Investitionen am Standort zu befördern und den Flächenverbrauch im Außenbereich zu begrenzen.

1.3. *Bauweise*

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise ermöglicht eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke und verhindert andererseits die Entstehung von geschlossenen Gebäuderiegeln über mehrere Grundstücke hinweg. Gleichzeitig werden dadurch Anpflanzungen an den seitlichen Grundstücksgrenzen ermöglicht.

1.4. *Überbaubare Grundstücksfläche*

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenze an der Heilbronner Straße wird aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen und hält einen Abstand von 5 m ein, um eine einheitliche Gestaltung des Straßenraums zu erreichen. Dieser Abstand setzt sich im Süden fort. Am Lange Grundweg wird die Baugrenze gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan um zwei Meter ausgeweitet (3 m Abstand zum Weg statt 5 m), um die Ausnutzbarkeit des Grundstücks in verträglichem Rahmen zu erhöhen.

Die südliche Baugrenze hält im Bereich der Böschung einen Abstand von 3 m zu den angrenzenden Grundstücken ein.

Gemäß § 4 (3) LBO müssen Gebäude von Wäldern einen Abstand von 30 m einhalten. Daher haben die Baugrenzen einen Abstand von 30 m zum Wald. Der bestehende Waldrandweg wird in Abstimmung mit der Forstbehörde als Abstandsfläche eingerechnet.

1.5. *Leitungsrecht*

Der für die 380 kV-Hochspannungsfreileitung erforderliche Schutzstreifen von 28,50 m beiderseits der Leitungsachse wird als Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (EnBW) festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist eine Bebauung oder andere Nutzung nur in beschränkter Weise im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger (EnBW) zulässig.

1.6. *Gehrecht / Grundwassermessstelle*

Im Flurstück Nr. 14858/1 befindet sich eine Grundwassermessstelle. Der vorhandene Unterflurpegel muss jährlich kontrolliert werden und daher zugänglich bleiben. Dafür wird ein Gehrecht eingetragen. Der Pegel kann in ein Gebäude integriert werden, wenn vertraglich geregelt wird, dass Mitarbeiter der Stadtverwaltung Zutritt erhalten.

1.7. *Private Grünfläche*

Die Festsetzung als private Grünfläche sichert eine bereits bestehende Retentionsfläche. Sie wurde angelegt, weil im Dezember 2001 von Norden zufließendes Oberflächenwasser zu Überschwemmungen auf dem Firmengelände führte.

1.8. *Grünordnerische Festsetzungen*

Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken sichern ein Minimum an ökologisch wirksamer Begrünung der Flächen. Die Festsetzung von Bäumen auf den Baugrundstücken soll den Eingriff in Natur und Landschaft minimieren und eine Nutzung der nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünfläche ermöglichen. Durch die Festsetzung eines Pflanzgebotes (Pfg) wird der Übergang zum Wald mit Gehölzpflanzungen gestaltet.

Die Begrünung der Stellplätze dient ebenfalls zum einen der Gestaltungsqualität. Zum anderen wird der Verlust an Lebensraum minimiert und eine positive Wirkung auf das Klima im Umfeld erzielt. Die Bäume wirken als Schattenspender und Staubfilter positiv auf das Kleinklima.

Es wird eine extensive Dachbegrünung der Flachdächer und flach geneigten Dächer festgesetzt, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren und die abzuleitende Regenwassermenge zu verringern. Zugleich wird der Verlust an Lebensraum minimiert und eine positive Wirkung auf das Klima im Umfeld erzielt. Um die festgesetzte Begrünung qualitativ zu beschreiben und um die gewünschte Rückhaltung des Regenwassers und eine gute Qualität der Begrünung zu gewährleisten, wird die Dicke der Substratschicht von mindestens acht Zentimetern festgesetzt. Dies entspricht beim derzeitigen Stand der Technik einem Abflussbeiwert von 0,6. Da die Entwicklung von Dachbegrünungssystemen neue Substrate mit sich bringt, wird der Nachweis dieses Abflussbeiwertes alternativ festgesetzt. Es ist nicht auszuschließen, dass er sich zukünftig mit einem anderen Substrataufbau erreichen lässt. Dies gilt analog auch für die festgesetzte intensive Begrünung von Tiefgaragen und den dort festgesetzten Abflussbeiwert von 0,2.

Die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Pkw-Stellplätze, Zufahrten zu Pkw-Stellplätzen und Garagen sowie Zugänge soll die negativen Effekte einer Versiegelung vermeiden, die Versickerung von Niederschlagswasser erhalten sowie eine geringere Aufheizung schaffen.

Die Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung bzw. -versickerung (Dachbegrünung, entsprechende Beläge, Retentionsflächen) sind insbesondere erforderlich, weil die Kanalisation im Bereich der Wilferdinger Höhe bereits ausgelastet ist. Insofern muss ein gedrosselter Abfluss an das Kanalnetz erfolgen.

2. Nachrichtliche Übernahmen

Als eine aus anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzung wird die planfestgestellte 380 kV-Leitung als Hauptversorgungsleitung im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

3. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

3.1. *Äußere Gestaltung baulicher Anlagen*

Die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung sollen zu einem einheitlichen, harmonischen Erscheinungsbild des Gewerbegebiets führen. Dazu werden Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen gestellt. Ziel ist die Sicherung einer gewissen stadtgestalterischen Qualität im Gebiet.

3.2. *Werbeanlagen*

Auch die örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen sollen einen Beitrag zu einem möglichst einheitlichen, attraktiven Gesamterscheinungsbild des Gewerbegebiets leisten. Gestalterische Beeinträchtigungen beispielsweise durch zu große Werbeanlage sollen so vermieden werden.

3.3. *Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen*

Die Regelung zur Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen entspricht der Festsetzung der Stellplatzsatzung.

Die Anzahl und Größe der Zufahrten auf die privaten Grundstücke wird beschränkt. Durch die Festsetzung soll sichergestellt werden, dass ausreichende Flächen für die Anordnung öffentlicher Stellplätze erhalten bleiben. Die Anzahl und Größe von Zufahrtbereichen haben darüber hinaus einen wesentlichen Einfluss auf den gestalterischen Charakter eines Straßenraums. Die Festsetzung trägt zur gestalterischen Qualität des öffentlichen Raums bei.

3.4. *Einfriedungen*

Die örtlichen Bauvorschriften zu Einfriedungen tragen ebenfalls zu einem einheitlichen Gestaltungsbild bei und sollen verhindern, dass der öffentliche Raum durch zu hohe Einfriedungen gestalterisch beeinträchtigt wird.

Teil II. Umweltbericht

A. Einleitung

1. Erfordernis/Methodik der Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Wahrung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt.

Folgende Unterlagen wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung berücksichtigt:

Allgemeine Grundlagen	- Landschaftsplan für den Nachbarschaftsverband Pforzheim
Gebietsspezifische Grundlagen	- Bebauungsplan Nr. 612 „Teilgebiet Wilferdinger Höhe, Ausschnitt Industriegebiet“ vom 15.10.1993 - Bebauungsplan Nr. 663 „Teilgebiet Wilferdinger Höhe, Ausschnitt Industriegebiet Ergänzungsplan“ vom 02.02.2001 - Ökologische Gebietsbeschreibung des AfU vom 14.02.2012 - Eigene Begehungen

Die Wahl des Untersuchungsraumes erfolgte schutzgutspezifisch und wurde den während der Durchführung der Umweltprüfung gewonnenen Erkenntnissen angepasst. Durch die Planung entstehende Wechselwirkungen wurden bei der schutzgutspezifischen Darstellung der Auswirkungen berücksichtigt.

2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Das dort ansässige Unternehmen beabsichtigt die Erweiterung seiner Betriebsflächen am Standort. Die vorhandenen Räumlichkeiten bieten keine ausreichenden Erweiterungsmöglichkeiten. Eine Erweiterung der Produktionshallen ist im Rahmen des geltenden Planungsrechts und in der angestrebten Form nicht möglich. Ein Umzug an einen anderen Standort ist betriebswirtschaftlich nicht sinnvoll, da die Produktion erst seit wenigen Jahren dort aufgebaut wurde.

Mit dem Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Betriebes geschaffen werden. Dadurch wird einerseits die Grundlage für die Schaffung neuer Arbeitsplätze gelegt und andererseits der Betrieb an den Standort Pforzheim gebunden, was auch eine langfristige Sicherung der bereits bestehenden Arbeitsplätze bedeutet.

3. Ziele des Umweltschutzes aufgrund von Fachgesetzen und –plänen

3.1. *Regionalplan*

Der Regionalplan legt für den mittleren Teil des Geltungsbereiches Siedlungsbereich mit der nachrichtlichen Übernahme Gewerbe- / Industriebereich fest.

Der Bereich westlich des Produktionsgebäudes sowie ein Teilbereich im Südwesten des Geltungsbereiches sind als Wald dargestellt. Dabei handelt es sich um Wald im Verdichtungsraum.

Die südliche Teilfläche ist als Vorbehaltsgebiet für Bodenschutz festgelegt sowie als Fläche für Naturschutz und Landschaftspflege (ohne Verbindlichkeit). Die Waldinanspruchnahme erfordert eine Umwandlungserklärung. Die beiden anderen Themen müssen im Umweltbericht untersucht werden.

3.2. *Landschaftsplan*

Der geltende Landschaftsplan stellt die gewerbliche Baufläche entsprechend des Flächennutzungsplanes dar. Daran schließen sich Flächen für Wald (Norden und Westen) an sowie im Süden eine Grünfläche, die westlich überlagert wird mit der Maßnahme „Flächen für freie Gehölzsukzession“. Entlang der bestehenden Waldränder ist als Maßnahme die Entwicklung von Waldsäumen dargestellt.

Westlich schließt sich eine Fläche für Aufschüttungen an (Doline Bernhardshäuleloch). Das angrenzende FFH-Gebiet „Pfinzgau-Ost“ (Nr. 7017341) ist nachrichtlich dargestellt.

3.3. *Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes*

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 612 „Teilgebiet Wilferdinger Höhe, Ausschnitt Industriegebiet“ von 1993 setzt Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Baumassenzahl von 6,0 bei einer Gebäudehöhe von maximal 10 m sowie Erholungswald fest. Der Ergänzungsplan Nr. 663 schließt Verkaufsstätten aus. Zwischen Bauflächen und Wald gibt es einen ca. 30 m breiten Streifen (Waldabstand) für Maßnahmen zum Schutz des Waldes, der von Bebauung und Oberflächenversiegelung freizuhalten ist, um eine stufig aufgebaute Übergangszone zum Wald zu gestalten. Die westliche und südliche Fläche angrenzend an das Industriegebiet sind als Erholungswald festgesetzt, auf der südlichen Fläche soll der östliche Bereich aufgeforstet werden. In der Zwischenzeit wurde er als Wiese mit einzelnen Gehölzen gestaltet. Die Fläche steigt steil nach Süden an. Zwischen Industriegebiet und festgesetztem Erholungswald verläuft ein Wegegrundstück, das die Verbindung zwischen der Heilbronner Straße und den westlich verlaufenden Forstwegen herstellen soll – derzeit ist dort kein Weg ausgebaut.

3.4. *Eingriffe in Waldflächen*

Die betroffenen Waldflächen liegen im Verdichtungsraum. Eingriffe in Wald im Verdichtungsraum sind gem. LEP auf das Unvermeidbare zu beschränken. Im Rahmen des

Antrags auf Waldumwandlungserklärung muss eine entsprechende Alternativendiskussion dargestellt werden. Bis zum Satzungsbeschluss muss die Waldumwandlungserklärung vorliegen. Der Antrag wurde am 15.05.2012 gestellt. Die Waldumwandlungserklärung wurde am 29.06.2012 erteilt. Ersatzaufforstungsflächen werden im Gewinn Müllersgrube bereit gestellt.

3.5. *Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie*

Das FFH-Gebiet „Pfinzgau-Ost“ (Nr. 7017341) grenzt westlich an. Eine Beeinträchtigung des Schutzgebietes durch die Planung ist nicht erkennbar.

3.6. *Artenschutz*

Das Vorkommen streng geschützter Arten im Planungsgebiet ist nach Aussagen der unteren Naturschutzbehörde nicht bekannt. In den benachbarten Waldgebieten (FFH-Gebiet) sind seltene und geschützte Arten zu finden (z. B. Hohltaube, Schwarzspecht), die im Geltungsbereich jedoch keine Habitateignung vorfinden.

3.7. *Weitere Schutzgebiete*

Schutzgebiete sind nicht betroffen. Es befinden sich keine besonders geschützten Biotope nach § 32 NatSchG im Geltungsbereich.

B. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die festgesetzten Nutzungen würden sehr wahrscheinlich so weitergeführt werden. In den Bauflächen ist bereits ein Betriebsgebäude errichtet worden, es sind Mitarbeiterstellplätze angelegt worden. Die grünordnerischen Belange des Bebauungsplanes wurden ebenfalls umgesetzt, die Wald- und Grünflächen würden sich entsprechend weiter als Wald bzw. Baumwiese entwickeln. Im Waldabstandsstreifen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz des Waldes) wurde allerdings bislang keine Bepflanzung zur Gestaltung des Waldsaumes vorgenommen. Eine befestigte Feuerwehr-Umfahrung des Gebäudes und einige Stellplätze befinden sich innerhalb der Fläche, die ansonsten überwiegend als Mähwiese angelegt ist. Hier befindet sich auch eine Retentionsmulde. Eine weitere Inanspruchnahme des Waldabstandsstreifens für Stellplätze im Rahmen einer Befreiung ist nicht auszuschließen, da der derzeit in Arbeit befindliche Teil-Rahmenplan „Wilferdinger Höhe“ Stellplatzpotentiale in den Waldabstandsstreifen unter bestimmten Voraussetzungen (10 m breiter bepflanzter „Puffer“ am Waldrand, Begrünung mit Bäumen, wasserdurchlässige Beläge) benennt.

2. Übersicht über die geprüften Alternativen

Da der Betrieb erst vor ca. 10 Jahren an diesen Standort am Stadtrand verlagert wurde und nach umfangreichen Investitionen im Jahr 2008 über moderne Gebäude und Anlagen verfügt, wurden Alternativen an anderen Standorten im Stadtgebiet nicht in Betracht gezogen.

Eine Ausdehnung des Betriebsgrundstücks nach Norden wurde geprüft und verworfen. Der Lange Grundweg wird zur Holzabfuhr benötigt und kann nur mit entsprechenden Radien und einem Abstand zur Kreuzung Heilbronner-/Karlsruher Straße verlegt werden. So ergibt sich eine eher ungünstige Situation für ein Baugrundstück. Überdies wäre auch für die derzeit nicht bestockten Waldflächen eine Umwandlung erforderlich gewesen, für die Ersatzaufforstungsflächen nachgewiesen werden müssten. Zudem ist es wünschenswert, an dieser Stadteinfahrt einen Waldstreifen als Sichtschutz zu erhalten.

3. Überblick über die Schutzgüter, die zu erwartenden Auswirkungen und deren Bewertung

Einen Überblick über die Schutzgüter und die geplanten Eingriffe gibt die nachfolgende Tabelle.

Nachfolgend: (+) positiv / (o) neutral / (-) negativ / (--) erheblich negativ

Schutzgut	Bestand einschließlich Vorbelastungen	Neuplanung / Zu erwartende Eingriffe	Einstufung der Eingriffe
Mensch / Siedlung	festgesetztes Industriegebiet / Waldflächen Vorbelastungen durch Verkehr auf der B 10, der BAB 8 sowie im benachbarten Gewerbe- und Industriegebiet Boden- und Kulturdenkmale sind nicht bekannt Wohngebiete liegen weit entfernt, jenseits der BAB 8 bzw. am südlichen und am östlichen Rand des Gewerbegebietes „Wilferdinger Höhe“.	Die GRZ wird von 0,6 auf 0,8 erhöht, die BMZ entfällt, die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen verringert sich geringfügig von 10 m auf 9,90 m. Eine höhere Ausnutzbarkeit – auch durch geringfügige Ausweitung der Baugrenzen gegenüber dem bestehenden Planungsrecht - ist sinnvoll im Hinblick auf eine Vermeidung weiterer neuer Flächeninanspruchnahme. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz des Waldes werden beschränkt auf einen 10 m breiten Pflanzgebotstreifen direkt entlang des Waldes. Dieser sichert die Gestaltung eines Waldsaumes. Der übrige 20 m breite Streifen kann weiterhin nicht mit Gebäuden überbaut werden (Waldabstand), darf aber unter bestimmten Voraussetzungen für Stellplätze in Anspruch genommen werden (wasserdurchlässige Beläge, Baumpflanzungen). Diese zusätzliche Nutzung würde heute schon im Befreiungsfall ausnahmsweise gestattet werden (derzeit ist ein Teil-Rahmenplan „Wilferdinger Höhe“ in Arbeit, der diese zusätzliche Stellplatznutzung vorschlägt). Auf die mögliche Störfallproblematik wird in Teil I., Kap. G, Punkt 3 eingegangen. Wohngebiete liegen so weit entfernt, dass keine Immissionsproblematik zu erwarten ist. Industriebetriebsnutzung ist grundsätzlich realisierbar, sollte sich ein „Störfall-Betrieb“ ansiedeln, sind mögliche Konflikte im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren abschließend zu prüfen und ggf. zu lösen (geeignete Schutzmaßnahmen).	(-)

Schutzgut	Bestand einschließlich Vorbelastungen	Neuplanung / Zu erwartende Eingriffe	Einstufung der Eingriffe
		Aufgrund der Lage der Flächen im Anschluss an ein bestehendes Industriegebiet wird der Eingriff als nicht erheblich beurteilt.	
Wasser	festgesetztes Industriegebiet kein Oberflächengewässer kein WSG	zusätzliche Bauflächen (ca. 1,7 ha) verursachen zusätzliche Versiegelung und damit eine Verringerung der Grundwasserneubildung	(--)
Arten / Biotop	Industriegebiet / Waldflächen im Regionalplan Fläche für Naturschutz und Landschaftspflege (ohne Verbindlichkeit) keine Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten oder besonders geschützter Biotop	zusätzliche Bauflächen (ca. 1,7 ha) zerstören den Lebensraum der betroffenen Wald- und Grünflächen	(--)
Geologie / Boden	festgesetztes Industriegebiet Altlasten sind nicht bekannt im Regionalplan Vorbehaltsgebiet für Bodenschutz	zusätzliche Bauflächen (ca. 1,7 ha) verursachen zusätzliche Versiegelung und damit einen Verlust an Böden	(--)
Klima / Luft	festgesetztes Industriegebiet Vorbelastungen durch die angrenzenden Verkehrsflächen (B 10, BAB 8) sowie die angrenzende Nutzung als Gewerbe- und Industriegebiet	zusätzliche Bauflächen (ca. 1,7 ha) erhöhen den Aufheizungseffekt; durch die Ansiedlung eines Industriebetriebes sind zusätzliche Emissionen nicht auszuschließen Aufgrund der gegebenen Vorbelastungen und der geringen neuen Fläche sowie im Hinblick darauf, dass es um die Erweiterung bestehender Betriebe geht, wird der Eingriff als nicht erheblich beurteilt Konkrete Emissionen werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft.	(-)
Landschaftsbild / Erholungsfunktion	festgesetztes Industriegebiet Vorbelastungen durch die benachbarte B 10 sowie BAB A 8 keine Erholungsnutzung bzw. -eignung im Geltungsbereich, nur im angrenzenden Naherholungsbereich „Klapfenhardt“	zusätzliche Bauflächen (ca. 1,7 ha) nehmen Wald- bzw. Grünflächen in Anspruch Der im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte Bernhardshäuleweg wird überplant. Er ist im Bestand nicht als Weg wahrnehmbar und wird für die Forstwirtschaft nicht benötigt. Eine Freizeitnutzung findet auf dem (geplanten) Weg ebenfalls nicht statt. Der Lange Grundweg und der Erbse-näckerweg liegen in einer Entfernung ca. 300 m nördlich und südlich und können von der Forstwirtschaft und Erholungssuchenden genutzt werden. Aufgrund der Lage der Flächen im Anschluss an ein bestehendes Industriegebiet und der fehlenden Erholungseignung wird der Eingriff in dieses Schutzgut als nicht erheblich beurteilt.	(-)

Insgesamt sind erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Wasser, Arten/Biotop sowie Geologie/Boden zu erwarten. Diese werden daher in der nachfolgenden Tabelle im Hinblick auf eine mögliche Vermeidung/Verminderung durch entsprechende Festsetzungen weiter untersucht.

4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich Wechselwirkungen sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen

Nachfolgend: (+) positiv / (o) neutral / (-) negativ / (--) erheblich negativ

Schutzgut	Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung	Auswirkungen der Planung mit den Festsetzungen	Neue Einstufung der Eingriffe
Wasser	Dachbegrünung wasserdurchlässige Beläge für Pkw-Stellplätze und Zufahrten/Zugänge Erhaltung der privaten Retentionsmulde durch die Festsetzung der privaten Grünfläche	Durch die Festsetzungen werden die Eingriffe nicht völlig vermieden, aber deutlich gemindert.	(-)
Arten / Biotope	Erhaltung eines 10 m breiten Pflanzstreifens entlang des Waldrandes, der als Waldsaum zu gestalten ist Begrünung des Grundstücks sowie der Stellplätze mit Bäumen Dachbegrünung Festsetzung einer privaten Grünfläche Ersatzaufforstungsflächen im Gewinn Müllersgrube im Rahmen der Waldumwandlung nachgewiesen (bereits erfolgte Aufforstung)	durch die erforderliche Ersatzaufforstung wird der Waldlebensraum wieder hergestellt; das Entwicklungsdefizit zwischen dem bestehenden Wald und der Aufforstung ist nicht so ausgeprägt, da die Waldsukzession nicht sehr alt ist und die Aufforstung bereits erfolgte Der Verlust an Lebensraum in der südlichen Erweiterungsfläche ist allerdings nicht zu vermeiden.	(--)
Geologie / Boden	Erhaltung eines 10 m breiten Pflanzstreifens entlang des Waldrandes	Der weitere Verlust an Boden ist allerdings nicht zu vermeiden.	(--)

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der zu erwartenden Eingriffe sind auch nach der genannten Festsetzung von Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen für die Schutzgüter Arten/Biotope sowie Geologie/Boden zu erwarten. Daher sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

5. Bilanz

Ergänzend zu der verbalen Betrachtung der Eingriffe in die Schutzgüter werden die Eingriffe rechnerisch bilanziert. Dafür werden der Ist-Zustand (Kartierungsstand 2012) und der durch den Bebauungsplan zulässig gemachte Planungszustand einschließlich der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich gegenübergestellt.

Methodisch wird dabei nach dem Biotopwertmodell der Stadt Stuttgart vorgegangen, bei dem einzelnen Teilflächen (Biotoptypen) Wertstufen zugeordnet sind. Die Tabelle der Wertstufen baut auf dem baden-württembergischen Biotoptypen-Kartierungsschlüssel auf. Flächengröße mal Wertstufenzahl ergibt jeweils eine Wertpunktzahl, die für den Eingriffsraum addiert werden.

Das Bilanzierungsgebiet umfasst nicht den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans. Als Eingriffsfläche zählt das geplante Baugebiet abzüglich

- der Flächen, die im geltenden Bebauungsplan als Baufläche festgesetzt sind, auf denen also Eingriffe in Natur und Landschaft bereits zulässig sind sowie
- der Flächen, die als Pflanzgebotstreifen festgesetzt werden, auf denen also keine erheblichen negativen Eingriffe zulässig werden.

Die Eingriffsfläche für die Bilanzierung umfasst rund 1,7 ha.

Für die Flächen mit bestehendem Baurecht durch den Bebauungsplan Nr. 612 ergeben sich neue Eingriffe durch die geringfügige Erweiterung der Baugrenzen (im Süden und

am Lange Grundweg von 5 m auf 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze) sowie der Erhöhung der GRZ von 0,6 auf 0,8. Diese Eingriffe lassen sich nicht im Rechenmodell abbilden. Sie werden in die Abwägung zum Ausgleich einbezogen.

Bestand

Flächentyp	Größe	%	Wertstufe	Wertpunkte
	[m ²]			[Wertstufe x m ²]
Laubholz-Sukzessionswald / Laub-Nadel-Mischwald / Schilfbestand	5.222		3,00	15.666,00
Nadelholzbestand / Laubholzsukzession	2.998		2,50	7.495,00
magere Glatthaferwiese / Gehölzanpflanzung	6.417		2,5	16.042,50
Hecke heimischer Gehölze	775		3,00	2.325,00
Schotterfläche	1.199		0,75	899,25
Summe	16.611			42.427,75

Planung

Flächentyp	Größe	%	Wertstufe	Wertpunkte
	[m ²]			[Wertstufe x m ²]
Verkehrsfläche	1.199		0,00	0
<i>Gewerbebaufläche (GRZ 0,8) mit überbaubarer Fläche max. 80%</i>	<i>15.412</i>			
Grünflächenanteil 20 %	3.082,40		2,50	7.706
Summe	16.611			7.706

Wie in den Tabellen dargestellt, ergibt sich für den Ist-Zustand der Eingriffsfläche (Bestand) ein rechnerischer Wert von 42.427,75 Wertpunkten. Für den Planungszustand wurden 7.706 Wertpunkte ermittelt.

Zu berücksichtigen ist, dass nach dem Stuttgarter Modell bestimmte Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht in die Bilanzierung einbezogen werden können bzw. im Stuttgarter Modell ausschließlich der Biotopwert erfasst wird und die anderen Naturgüter nicht oder nur indirekt angesprochen werden.

Dazu gehören Festsetzungen, deren tatsächlicher Flächenumfang auf Bebauungsplanenebene nicht voraussehbar ist, wie die Festsetzungen

- zur Pflanzung von Gehölzen auf den Grundstücken,
- zur Begrünung von Dächern,
- zur intensiven Begrünung von Tiefgaragen,
- bzgl. der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Zugängen, Zufahrten sowie Pkw-Stellplätzen.

Insgesamt kann daher für den Planungszustand von einem geringeren Defizit als im Modell errechnet ausgegangen werden. Andererseits ist die bereits erwähnte Erhöhung der Ausnutzung argumentativ einzubeziehen. Die trotz Berücksichtigung aller Festsetzungen mit mindernder und ausgleichender Wirkung verbleibende Differenz zwischen dem Bestand und dem Planungszustand wird durch Ausgleichsmaßnahmen weiter kompensiert.

6. Kompensation

Im eigentlichen Baugebiet ist über die oben beschriebenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen hinaus kein weiterer Ausgleich möglich, da die übrigen Flächen als gewerbliche Bauflächen genutzt werden sollen, um die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich einzuschränken. Daher wurden als Kompensation Maßnahmen außerhalb des eigentlichen Baugebietes im Zusammenhang mit dem „Naturschutz- und Biotopverbundkonzept für die Stadt Pforzheim“ ausgewählt.

Der Eingriff in die Waldfläche (15.666 Wertpunkte im Bestand) wird in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde durch die im Rahmen der Waldumwandlung erforderliche Ersatzaufforstung im Gewinn Müllersgrube ausgeglichen.

Als Ausgleich für die übrigen zu erwartenden Eingriffe werden folgende Maßnahmen festgesetzt. Dabei handelt es sich um Flächen für eine Grünland- bzw. Obstbaumwiesenentwicklung durch die Umwandlung von Ackerflächen, Baulagerplätzen und Gartenbrachen. Die konkrete Beschreibung der einzelnen Maßnahmen ist jeweils in einem Maßnahmenblatt festgelegt. Diese Maßnahmenblätter werden den Fraktionen zur Verfügung gestellt, mit den übrigen Unterlagen zum Bebauungsplan offen gelegt und können im Amt für Stadtplanung, Liegenschaften und Vermessung eingesehen werden.

Bezeichnung	Gewinn	Flurstücksnr.	Fläche in qm	Maßnahmen	Wertpunktege- winn	Kosten für Her- stellung und Fer- tigstellung der Maßnahme in €	Erziehungs- und Förderpflege in €	Kosten der Flä- che in €	Summe der Kos- ten in €
Stückel- hälden 1	Pf, Unte- re Stü- ckelhäl- den	2822 (tw.)	2.023	Entwicklung Obstwiese aus Baula- gerplatz- Brache	4.893,5	5.989	3.409	8.166	17.564
T 18	Pf, Teu- felsgrund	5393 (tw.)	2.500	Gartenrena- turierung	5.000	1.992	-	15.566	17.558
T 22	Pf, Teu- felsgrund	5252	1.542	Mähwiesen- entwicklung, Obstnach- pflanzung	2.626	926	1.184	7.979	10.089
T 23	Pf, Teu- felsgrund	5278 (tw.)	2.212	Grünland- entwicklung aus Acker/Baum- pflanzung	6.636	6.520	20.456	11.585	38.561
Sum- me			8.277		19.155,5	15.427	25.049	43.296	83.772

Die Angabe der Erziehungs- und Förderpflegekosten ist dort erforderlich, wo von der Kostenerstattungssatzung abgewichen wird (Zeitraum der erforderlichen Pflege bis zur Erreichung der beabsichtigten Kompensationswirkung).

Unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und im Hinblick auf den Ausgleich des Eingriffs in die Waldfläche durch die Ersatzaufforstung wird der Wertpunktegewinn von 19.155,5 Wertpunkten als ausreichend für die Kompensation der Eingriffe bewertet.

7. Zuordnung und Kosten der Ausgleichsmaßnahmen

Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden als Ausgleich für den planungsbedingten Eingriff Maßnahmen (s. oben) festgesetzt, die den Bauflächen und den Erschließungsflächen innerhalb der Eingriffsfläche gleichmäßig zugeordnet sind.

Die Kosten werden gemäß des jeweiligen Flächenanteils an der gesamten Eingriffsfläche folgendermaßen verteilt: Der Anteil der Erschließungsflächen an der gesamten Eingriffsfläche (16.611 m²) beträgt 7 % (1.199 m²), der Anteil der Bauflächen 93 % (15.412 m²). Die Summe der Kosten beträgt schätzungsweise 83.772 Euro.

C. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen

Die unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen werden im Rahmen der üblichen Umweltüberwachung (Immissionsschutz, Klimaanalyse: Temperatur, Wind etc. – vgl. entsprechende Berichte wie z.B. „Umweltdaten der Stadt Pforzheim“ des Amtes für Umweltschutz) der damit befassten Umweltbehörden überprüft.

D. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Es ist durch die Planung von Gewerbeflächen sowie der dazu erforderlichen Erschließung von erheblichen Eingriffen in die Schutzgüter Wasser, Arten/Biotop sowie Geologie/Boden auszugehen. Im Überblick sind dies:

- die Versiegelung und Zerstörung des Bodens,
- die Zerstörung von Lebensraum für Arten und
- die Verringerung der Grundwasserneubildungsrate.

Neben einer Verminderung der Eingriffe durch entsprechende Festsetzungen zur Begrünung und Gestaltung von Belägen werden zum Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des eigentlichen Baugebietes festgesetzt.

Pforzheim, 15.11.2012

62 GS

62 DA