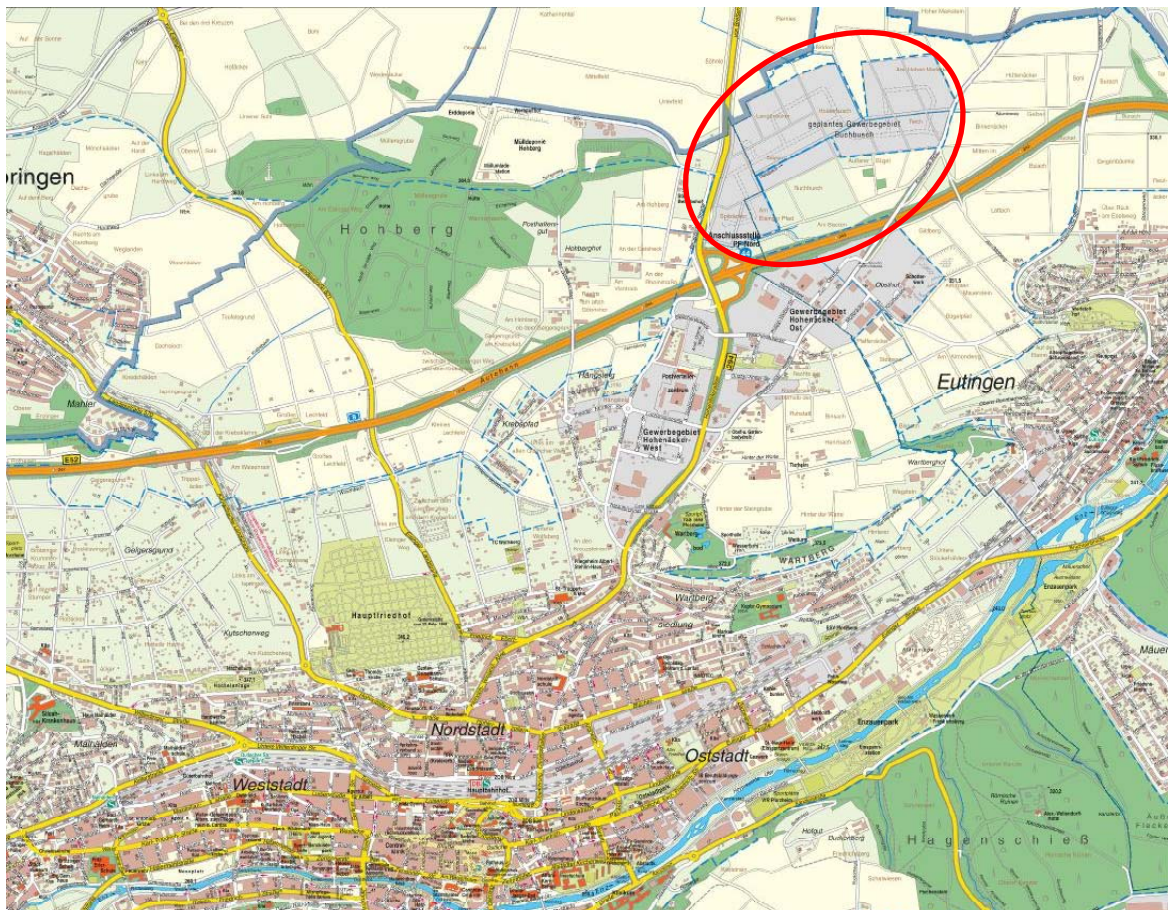


**STADT
PFORZHEIM**

Amt für Stadtplanung,
Liegenschaften und
Vermessung

Bebauungsplan „Buchbusch – 1. Änderung“

- Begründung -



Begründung mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 (8) BauGB

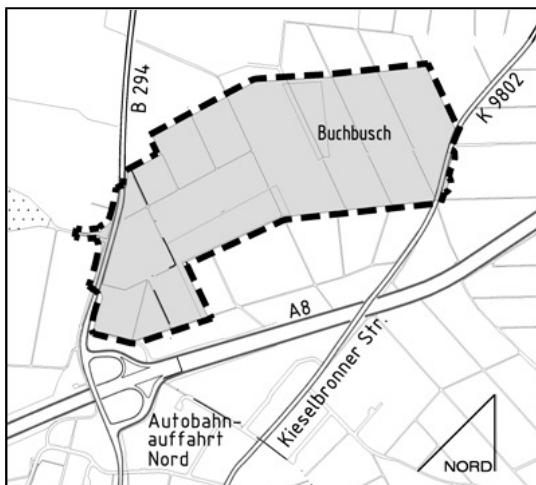
Inhalt:

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	- 4 -
A. Geltungsbereich	- 4 -
B. Anlass + Ziele der Bebauungsplanänderung	- 4 -
C. Verfahrensablauf	- 5 -
D. Übergeordnete Planungen	- 5 -
1. Landes- und Regionalplanung	- 5 -
2. Flächennutzungsplan und Landschaftsplanung	- 6 -
E. Gebietsbeschreibung	- 6 -
1. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets	- 6 -
2. Vorhandene Nutzungen + Bebauung	- 7 -
3. Bestehende Planungen	- 7 -
4. Rechtliche Bindungen	- 8 -
5. Kampfmittel	- 8 -
6. Altlasten	- 8 -
F. Planungskonzept	- 8 -
1. Nutzungskonzept	- 8 -
2. Erschließung	- 8 -
2.1. Motorisierter Individualverkehr	- 8 -
2.2. Ruhender Verkehr	- 9 -
2.3. ÖPNV	- 9 -
2.4. Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege	- 10 -
2.5. Ver- und Entsorgung	- 10 -
3. Grün-/Freiraumkonzept	- 12 -
4. Ausgleichskonzept	- 12 -
5. Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen	- 13 -
G. Auswirkungen + Folgen der Planung	- 14 -
1. Kosten	- 14 -
2. Flächenbilanz	- 14 -
3. Ergänzende Verfahren	- 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	- 17 -
1.3.	Bauweise	- 17 -
1.4.	Flächen für Nebenanlagen 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	- 21 -
1.8.	Lärmschutz	- 21 -
2.	Örtliche Bauvorschriften nach LBO	- 25 -
2.1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	- 25 -
2.2.	Werbeanlagen	- 26 -
2.3.	Einfriedungen	- 26 -
Teil II.	Umweltbericht	- 27 -
1.	Einleitung	- 27 -
1.1.	Erfordernis/Methodik der Umweltprüfung	- 27 -
1.2.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	- 27 -
1.3.	Ziele des Umweltschutzes aufgrund von Fachgesetzen und –plänen	- 28 -
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	- 30 -
2.1.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	- 30 -
2.2.	Übersicht über die geprüften Alternativen	- 30 -
2.3.	Überblick über die Schutzgüter, die zu erwartenden Eingriffe und deren Bewertung	- 30 -
2.4.	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich Wechselwirkungen sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen	- 32 -
2.5.	Bilanz	- 33 -
2.6.	Kompensation	- 36 -
3.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen	- 44 -
4.	Zusammenfassung des Umweltberichtes	- 44 -

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

A. Geltungsbereich



Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt jenseits der Bundesautobahn (BAB) A 8 an der Gemarkungsgrenze zu Neulingen. Es befindet sich auf Flächen der Gemarkung Eutingen. Es wird im Westen begrenzt durch die B 294 und im Osten durch die Kieselbronner Straße. Die südliche Grenze bildet der Höhenrücken „Äußerer Bügel“. Im Norden bilden die Stadtgrenze sowie die Gewanne „Teich“ und „Am hohen Markstein“ die Grenze des Bebauungsplangebietes. Die Größe des reinen Baugebietes umfasst eine Fläche von rund 58 ha.

Der tiefste Punkt des Planungsgebietes liegt mit rund 323 m ü. NN im Bereich des Fuchslochgrabens. Von dort steigt das Gelände nach Westen und Nordosten auf ca. 332 m ü. NN und nach Süden auf ca. 329 m ü. NN.

B. Anlass + Ziele der Bebauungsplanänderung

Im Rahmen der Vermarktung des Gewerbegebiets Buchbusch hat sich herausgestellt, dass es an diesem Standort interessierte Firmen mit ernsthaften Ansiedlungsplänen gibt, deren Anforderungen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Buchbusch“ (E 34) nicht in allen Teilen befriedigt werden können. Um der Zielsetzung gerecht zu werden, der Marktlage entsprechende gewerbliche Bauflächen anzubieten, ist die Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Es sollen die Voraussetzungen zur Schaffung neuer Arbeitsplätze realisiert werden.

Aus diesen Gründen ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Ein Teilbereich des Plangebietes soll als Sondergebiet „Logistik und Distribution“ ausgewiesen werden.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das gesamte Plangebiet des Ursprungsbebauungsplans E 34, da sich im Zuge der vorgesehenen Änderungen auch die Lage der HAUPTerschließungsstraße um einige Meter nach Süden verschoben hat, manche Neberschließungsstraßen in ihrer Lage geändert oder komplett hinfällig wurden und in diesem Zusammenhang auch die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung aktualisiert wurde.

C. Verfahrensablauf

Der Grundsatzbeschluss, das Bebauungsplanänderungsverfahren durchzuführen, wurde am 25.10.2011 vom PUA vorberaten und am 25.10.2011 vom Gemeinderat beschlossen. Der Ortschaftsrat Eutingen wurde am 19.10.2011 angehört.

von	bis	Verfahrensschritt
04.11.2011	18.11.2011	Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
07.12.2011		Vorberatung des Aufstellungsbeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage P 1001)
07.12.2011		Anhörung des Aufstellungsbeschlusses im Ortschaftsrat Eutingen (Vorlage P 1001)
13.12.2011		Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat (Vorlage P 1001)
17.01.2012		Vorberatung des Entwurfs- und Offenlagebeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage P 1078)
18.01.2012		Anhörung des Entwurfs- und Offenlagebeschlusses im Ortschaftsrat Eutingen (Vorlage P 1078)
23.01.2012		Entwurfs- und Offenlagebeschluss im Gemeinderat (Vorlage P 1078)
02.02.2012	02.03.2012	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit Begründung und textlichen Festsetzungen
11.07.2012		Vorberatung des Entwurfs- und Offenlagebeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage P 1285)
18.07.2012		Anhörung des Entwurfs- und Offenlagebeschlusses im Ortschaftsrat Eutingen (Vorlage P 1285)
24.07.2012		Entwurfs- und Offenlagebeschluss im Gemeinderat (Vorlage P 1285)
06.08.2012	17.08.2012	Zweite Öffentliche Auslegung des Planentwurfs sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

D. Übergeordnete Planungen

1. Landes- und Regionalplanung

In der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes ist Pforzheim als zum Verdichtungsraum Karlsruhe/Pforzheim gehörig ausgewiesen.

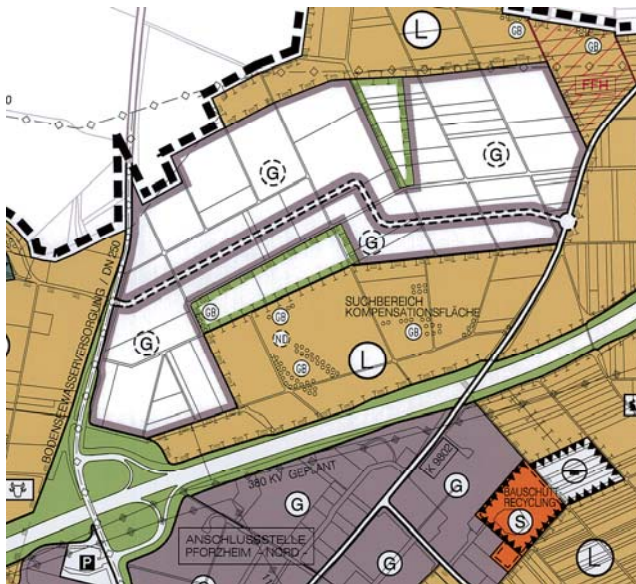
Pforzheim muss als Oberzentrum gemäß Regionalplan 2015 des Regionalverbandes Nordschwarzwald die Einrichtungen zur Deckung des spezialisierten höheren Bedarfs in sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht zur Verfügung stellen.



aktuell gültiger Regionalplan

Das Gewerbegebiet "Buchbusch" ist im Regionalplan als geplantes Gebiet für Gewerbe und Industrie dargestellt. Nördlich davon liegt ein Regionaler Grünzug, der überwiegend Abstand zum Gewerbegebiet hält. Östlich, zur Gemeinde Kieselbronn hin (bis zur K 9807), grenzt direkt eine regionale Grünzäsur an. Der gesamte Bereich ist als Vorbehaltsgebiet Bodenschutz dargestellt.

2. Flächennutzungsplan und Landschaftsplanung



aktuell gültiger Flächennutzungsplan

Die Stadt Pforzheim ist Mitglied im Nachbarschaftsverband Pforzheim, für dessen Gebiet ein gemeinsamer Flächennutzungsplan fortgeschrieben wurde, der seit dem 10.05.2005 wirksam ist. Der betreffende Bereich ist als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Bebauungsplanänderung wird aus dem FNP entwickelt. Dies gilt auch für das Sondergebiet, da die festgesetzten Nutzungen, Logistik und Distributionsfirmen mit entsprechenden Funktionen, auch im Gewerbegebiet zulässig wären.

Die städtebauliche Entwicklung und das planerische Ziel, Flächen zur Ansiedlung von Betrieben und zur Schaffung von Arbeitsplätzen bereitzuhalten, bleiben gewahrt. Das Sondergebiet stellt nur einen Teilbereich der gewerblichen Bauflächen dar und ist ihnen quantitativ untergeordnet.

Zu den Gründen, weshalb hier ein Sondergebiet ausgewiesen wird, siehe Kapitel H 1.1.

E. 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, an der Bundesstraße B 294. 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. 500 m südwestlich des Gebietes südlich der Autobahn. Das nächste Wohngebiet auf benachbarter Gemarkung liegt in Kieselbronn in einer Entfernung von ca. 900 m. Südwestlich des Plangebiets, auf der Westseite der B 294, be-

findet sich eine Splittersiedlung, bestehend aus städtischem Bauhof, Gewerbebetrieben und Aussiedlerhöfen, die im planungsrechtlichen Außenbereich liegen.

Der Bereich liegt in einem Wasserschutzgebiet III B. und wird von einem Landschaftsschutzgebiet umgeben, das auch die öffentlichen Grünflächen im Plangebiet beinhaltet.

Im Westen des Plangebietes, jenseits der B 294, liegt im Abstand von über 500 m eine Biogasanlage. Sie wurde im Jahr 2006 von der Stadt Pforzheim immissionsschutzrechtlich genehmigt. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens und auch bei einem nachfolgenden Änderungsverfahren im Jahr 2011 hat der Betreiber mit einem Geruchsgutachten jeweils nachgewiesen, dass die zu erwartende Geruchs(zusatz)belastung im Bereich des Plangebietes das Irrelevanzkriterium der Ziffer 3.3 der GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie) nicht überschreitet. Die Biogasanlage hat insoweit keinen immissionsschutzrechtlich zu berücksichtigenden Einfluss auf das Gewerbegebiet Buchbusch.

2. Vorhandene Nutzungen + Bebauung

Das Planungsgebiet wird bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzt und dient der Naherholung. Gebäude sind nicht vorhanden.

3. Bestehende Planungen

Im Plangebiet gilt der Bebauungsplan „Buchbusch“ (E 34), rechtskräftig seit dem 22.12.2008. Der Bebauungsplan setzt Gewerbegebiet, am östlichen Gebietsrand eingeschränktes Gewerbegebiet fest und trifft den Zielen der städtebaulichen Entwicklung entsprechende notwendige Ausschlüsse, Einschränkungen und Regelungen (siehe Kapitel H 1.1).



Bebauungsplan „Buchbusch“ (E 34)

4. Rechtliche Bindungen

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

5. Kampfmittel

Die multitemporale Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg im Juli 2006 hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Daher sind laut Kampfmittelbeseitigungsdienst keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Eine Garantie für Kampfmittelfreiheit lässt sich daraus jedoch nicht ableiten.

6. Altlasten

Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind im Gebiet nicht bekannt. Bodenbelastungen (Klärschlamm, Pflanzenschutzmittel etc.) und erhöhte geogene Hintergrundkonzentrationen können vorkommen und zu erhöhten Entsorgungskosten führen.

F. Planungskonzept

Das Planungsgebiet stellt die räumliche Erweiterung der benachbarten gewerblichen Bereiche „Hohenäcker“ und „Obsthof“ dar.

1. Nutzungskonzept

Gemäß aktueller Nachfrage sollen im Zuge der 1. Bebauungsplanänderung im Gebiet Flächen unterschiedlichen Größenzuschnitts entstehen, darunter große zusammenhängende Flächen für Logistik- und Distributionsfirmen. Aus städtebaulicher Sicht soll die Ansiedlung dieser Firmen gebündelt erfolgen. Aufgrund deren Standortanforderungen, i. d. R. relativ große Flächen und gute Verkehrsanbindung an das überregionale Straßennetz, sollen sich die Logistik- und Distributionsbetriebe in einem Sondergebiet im Westen des Plangebiets ansiedeln, möglichst nahe zum Autobahnanschluss Pforzheim-Nord (siehe Kapitel H.1.1).

Im restlichen Plangebiet sollen Logistik- und Distributionsbetriebe ausgeschlossen werden. Abgesehen davon soll hier wie im Ursprungsbebauungsplan E 34 die Ausweisung Gewerbegebiet und am östlichen Rand die Ausweisung eingeschränktes Gewerbegebiet beibehalten werden.

2. Erschließung

2.1. *Motorisierter Individualverkehr*

Das Gebiet ist über die B 294 sowie die Kieselbronner Straße an die Stadt und den überörtlichen Verkehr angeschlossen. Über die B 294 besteht unmittelbarer Anschluss an die Autobahn A 8, Anschlussstelle Pforzheim-Nord.

An die B 294 ist die Anbindung über eine mit Lichtsignal geregelte Kreuzung vorgesehen, an der Kieselbronner Straße ist ein Kreisverkehr geplant.

Im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan hat sich der Kreuzungsbereich an der B 294 folgendermaßen geändert:

Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes B 294/Im Buchbusch wird im Wesentlichen durch die Anzahl der zur Verfügung stehenden Fahrspuren beeinflusst. Um den Bedürfnissen der Belastungsspitzen von Schichtbetrieben gerecht zu werden, wird die Ausfahrt aus dem Plangebiet auf drei Fahrspuren aufgeweitet werden, so dass mit zwei Abbiegespuren in Richtung Autobahn und Stadt auch eine erhöhte Spitzenbelastung mit akzeptabler Leistungsfähigkeit abgewickelt werden kann.

Die Verkehrserschließung erfolgt über eine Erschließungsspanne, die das Gebiet in Ost-West-Richtung durchzieht und mit der B 294 und der Kieselbronner Straße verbindet. Nördlich und südlich der Sammelstraße erfolgt die Erschließung der Baublöcke über eingehängte Schleifen oder Stichstraßen. Aufgrund der großen Baustrukturen, die aufgrund der Marktlage im Plangebiet erwartet werden, wurde die Haupteerschließungsstraße im Zuge der Bebauungsplanänderung - im Vergleich mit der Lage im Ursprungsbebauungsplan E 34 - um einige Meter nach Süden verschoben. Im Nordwesten der Haupteerschließungsstraße wurde auf die ursprünglich geplante innere Erschließung der Gebietseinheiten verzichtet, da die Grundstücke en bloc vermarktet werden sollen.

Direkte Grundstückszufahrten sind aus Gründen der Verkehrssicherheit an den Einfahrtsbereichen in das Plangebiet im Westen (Kreuzung Straße Im Buchbusch und B 294) und im Osten (Kreuzung Straße Im Buchbusch und Kieselbronner Straße) nicht zugelassen.

2.2. *Ruhender Verkehr*

Die notwendigen Stellplätze und Garagen sind entsprechend LBO auf den Baugrundstücken vorzusehen. Durch die Anwendung des § 21a BauNVO soll ein Anreiz gegeben werden, die notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen und damit im Sinne einer flächensparenden Bauweise die Zahl der oberirdischen Stellplätze zu begrenzen.

Da im Gewerbegebiet mit parkenden LKW zu rechnen ist, werden in allen Gebietsbereichen im öffentlichen Straßenraum Parkierungstreifen angeboten, die laut Grünflächen- und Tiefbauamt als LKW-Stellplätze ausreichend dimensioniert sind (Stellplatzbreite 3,00 m). Diese Stellplätze können auch von PKW genutzt werden. In den Nebenstraßen werden einseitig auch 2,00 m breite Parkstreifen für kleinere Fahrzeuge angeboten.

2.3. *ÖPNV*

Die ÖPNV-Erschließung kann über die Kieselbronner Straße in das Gebiet hinein erfolgen. In dem Gebiet selbst ist nach Planung der Verkehrsbetriebe in der Haupteerschließungsstraße Im Buchbusch im mittleren Bereich eine Bushaltestelle vorgesehen. Nach bisherigem Planstand soll diese Haltestelle sowohl durch Linienbusse als auch durch sogenannte Expressbusse bedient werden. Die Expressbusse sollen auf die Bedürfnisse der Arbeitnehmer der großen Betriebe im Plangebiet abgestimmt sein und eine direkte Verbindung zwischen dem Plangebiet und dem Pforzheimer Hauptbahnhof herstellen.

In der Stichstraße Im Buchbusch im Westen des Plangebiets sind eine Haltestelle und eine Endhaltestelle mit WC-Anlage für das Fahrpersonal vorgesehen. Die aktuell geplanten Haltestellen sind im Plan zur besseren Übersicht mit einem „H“ gekennzeichnet.

Die Randerschließung kann zusätzlich durch die Regionallinien erfolgen. Dazu sind Haltestellen vor den Kreuzungen an der Kieselbronner Straße bzw. Bauschlatter Straße vorgesehen.

2.4. Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege

Fuß- und Radwege verbinden das Erschließungsnetz mit den Grünflächen sowie der freien Landschaft. Aufgrund der geänderten Erschließungsplanung haben sich auch die Fuß- und Radwege geändert. Die Erreichbarkeit der Landschaft bzw. die Durchquerung des Gebietes sind weiterhin gewährleistet. Wirtschaftswege führen um das Gebiet herum und ermöglichen Spaziergängern, Radfahrern sowie Landwirten, die Umgebung des Gewerbegebietes zu erreichen.

2.5. Ver- und Entsorgung

Entwässerung

Das Untersuchungsgebiet liegt im Wasserschutzgebiet Bauschlatter Platte (Zone III B). Das vorhandene Grabensystem entwässert in nördlicher Richtung und mündet in eine abflusslose Senke außerhalb des Untersuchungsbereiches. Die Gräben sind Teil vorhandener natürlicher Gewässer (Geisbach, Gewässer 1).

Die Auswirkungen der hydrogeologischen Randbedingungen auf die geplante Erschließung des Gebietes speziell vor dem Hintergrund des novellierten Wassergesetzes (Regenwasserversickerung) sind im Zuge der Projektbearbeitung zum Ursprungsbebauungsplan E 34 näher untersucht worden.

Bei der Untersuchung hat sich herausgestellt, dass die entwässerungstechnische Erschließung des Gebietes Buchbusch aufgrund topographischer, hydrogeologischer und bautechnischer Randbedingungen nur mit sehr großem Aufwand herzustellen ist. Das Ergebnis der Untersuchung ist in den Ursprungsbebauungsplan E 34 eingegangen: Eine Abwasserbeseitigung erfolgt über das südlich der BAB 8 gelegene Gebiet „Obsthof“. Hierfür wurde im Zuge der Planung der entwässerungstechnischen Erschließung innerhalb des Obsthofes ein Anschlussschacht vorgesehen. Ein entsprechender Entwässerungsstollen ist im Bau. Im Süden des Plangebiets führt der Entwässerungsstollen Richtung Obsthof über Privatgelände, dort wird ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt (LR 1).

Der Teilbereich des Leitungsrechtes, der in Ost-West-Richtung verläuft, ist mit 10 m Breite (inkl. Sicherheitsabstand) doppelt so breit wie bisher (vgl. Ursprungsbebauungsplan E 34) und wie der Nord-Süd verlaufende Abschnitt.

Die Signatur des Leitungsrechtes wird in diesem Fall aus rein informativen Gründen auch im Bereich der öffentlichen Grünfläche festgesetzt. In der straßenbegleitenden öffentlichen Grünfläche sind Bäume als Pflanzbindung innerhalb des Leitungsrechtes festgesetzt. Dies ist in Abstimmung mit dem Leitungsträger und dem Grünflächen- und Tiefbauamt möglich, da der Kanal eine Erdüberdeckung von mindestens 4,50 m hat, so dass laut Grünplaner die Kanaldecke nicht von den Wurzeln beeinträchtigt wird.

Aufgrund der Lage des Gewerbegebietes im Trinkwasserschutzgebiet wird der Niederschlagsabfluss von Verkehrs-, Hof- und Lagerflächen als verunreinigt angesehen und

deshalb über ein separates Leitungsnetz ebenfalls dem städtischen Kanalnetz zugeführt. Innerhalb des Gebietes muss eine Rückhaltung (Kanalstauraum) erfolgen.

Das innerhalb des Baugebietes anfallende Schmutzwasser wird über einen separaten, vom Regenwassernetz getrennten, Schmutzwasserkanal entsorgt. Hierdurch wird sichergestellt, dass im Falle eines Überstaus aus dem Regenwasserkanal bei einem extremen Regenereignis kein mit Schadstoffen bzw. Fäkalien verunreinigtes Oberflächenwasser über das offene Grabensystem (Geisbach bzw. Gewässer 1) transportiert wird. Durch die Verlegung der Straße Im Buchbusch verläuft der Schmutzwasserkanal im Kurvenbereich beim Kreisverkehr außerhalb der Straße. Hier wird ein entsprechendes Leitungsrecht (LR 1) festgesetzt.

Die Einleitung des als nicht behandlungsbedürftig bezeichneten Dachflächenwassers sowie die Notentlastung des behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers in das Grabensystem (Geisbach und Gewässer 1) stellt eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar, für die eine förmliche Erlaubnis (§ 8 WHG i. V. m. § 108 Abs. 1 WG) erforderlich ist.

Der wasserrechtliche Planfeststellungsbeschluss vom 03.08.2009 legt als Ausgleichsmaßnahme für die dort behandelten Maßnahmen fest, dass das bestehende Grabenbett des Geisbaches verfüllt und in einigem Abstand naturnah gestaltete Gewässerläufe bzw. Retentionsbereiche (Mittelwasserbett mit flachen Ufern) angelegt werden. Diese werden in öffentliche Grünflächen integriert und mit standortheimischen Gehölzen bepflanzt.

In Ergänzung der vorhandenen Gewässer werden an den äußeren Rändern des Erschließungsgebietes weitere Entwässerungsmulden festgesetzt.

Im Zuge dieser 1. Bebauungsplanänderung wird die Entwässerung neu berechnet, am beschriebenen System jedoch wird festgehalten.

Im Vergleich zur Entwässerungskonzeption, die dem Ursprungsbebauungsplan E 34 zugrunde liegt, ergeben sich unerhebliche Änderungen, was die Linienführung des Geisbaches, die Lage der Retentionsflächen und einiger Mulden betrifft (s. u.). Die grundsätzliche Entwässerungskonzeption – d. h. das beschriebene System – das Gesamteinzugsgebiet sowie die berechneten Abflüsse bleiben gleich. Eine entsprechende Änderung des wasserrechtlichen Planfeststellungsbeschlusses wurde am 25.01.2012 beantragt und am 01.03.2012 genehmigt.

Die Niedrigwasserrinnen von Geisbach und Gewässer 1 werden als Wasserfläche festgesetzt. Der tatsächliche Wasserlauf kann jedoch je nach Niederschlagsmenge leicht variieren. Die angrenzenden Flächen werden abschnittsweise als Retentionsflächen ausgebildet (bepflanzte Überflutungsflächen, Bepflanzung aus dem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren).

Die bisherigen Entwässerungsmulden werden überwiegend in ihrer Lage und Funktionalität erhalten. Als wesentliche Abweichung zum Ursprungsbebauungsplan E 34 wird eine Mulde durch Bauflächen des Sondergebietes überplant. Mulden am nordwestlichen Rand des Baugebietes können entfallen und werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt, um eine bessere Integration des Gebietes in die Landschaft zu erreichen (Stadteinfahrt B 294). Eine Mulde wird neu in der Grünfläche am Ostrand des Gebietes geplant, beeinträchtigt die dort geplante dichte Bepflanzung jedoch nicht.

Die Entwässerungsmulden werden wie im Ursprungsbebauungsplan E 34 als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, aufgrund einer naturschutzfachlich qualitativ höherwertigen Bepflanzung kann ein höherer Aufwertungsgewinn erzielt werden.

Wasser-, Gas-, Stromversorgung und Telekommunikationsleitungen der Stadtwerke Pforzheim

Die Versorgung mit Wasser, Gas, Strom und Telekommunikationsleitungen kann über das Gewerbegebiet „Hohenäcker“ sichergestellt werden. Für alle genannten Sparten sind im Zuge des Autobahnausbaus im Bereich der Führung der neuen B 294 (Hohenäckerallee) und im Bereich „Am Klumpensee“ entsprechende Leitungsdurchlässe vorsorglich eingebaut worden, über die eine spätere Ringversorgung des Baugebietes möglich ist.

Lichtwellenleiter

Im Bereich des Planungsgebietes befinden sich stillgelegte Trassen von Lichtwellenleitern (Hohlrohre), die jedoch nicht mehr in Betrieb sind und bei Baumaßnahmen entfernt werden können.

Fernwasserleitung

Am Nordrand des Planungsgebietes verläuft eine Fernwasserleitung, am Ostrand eine Entleerungsleitung der Bodenseewasserversorgung. Soweit sich die Trassen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden, werden Leitungsrechte zugunsten der Bodenseewasserversorgung (LR 2 und LR 3) festgesetzt.

Aus Sicherheitsgründen ist ein Schutzstreifen von jeweils 6 m rechts und links der Leitungsachsen erforderlich. Die Schutzstreifen sind grundbuchrechtlich oder über Gestattungsverträge zu sichern. Innerhalb dieser Schutzstreifen fordert die Bodenseewasserversorgung Nutzungseinschränkungen, die im Kapitel Hinweise der textlichen Festsetzungen aufgeführt sind.

Innere Erschließung

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

3. Grün-/Freiraumkonzept

Das vorhandene Gewässersystem bildet das Rückgrat der festgesetzten Grün- und Freiflächen. Die Grünflächen, die nicht als Retentionsraum benötigt werden, werden mit Gehölzpflanzungen und Grünlandpflege aufgewertet (Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe bzw. für die Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung).

4. Ausgleichskonzept

Die Ausgleichsmaßnahmen des Ursprungsbebauungsplanes E 34 werden übernommen und weiterhin festgesetzt, soweit sich die Flächen nicht verändert haben. Die neuen Eingriffe durch die Änderung werden bilanziert (siehe Umweltbericht). Neue Flächen für Ausgleichsmaßnahmen werden zusätzlich festgesetzt.

5. Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen

Das Plangebiet wird bisher von einem System von Wirtschaftswegen durchzogen, auf denen die Landwirte ihre Ackerflächen erreichen können. Durch die Planung wird in dieses Wegesystem eingegriffen. Um den Landwirten auch nach der Umsetzung der Planung die Erreichbarkeit ihrer Ackerflächen zu gewährleisten, haben das Grünflächen- und Tiefbauamt (GTA) und das Amt für Umweltschutz (AfU) gemeinsam mit den Landwirten Lösungsmöglichkeiten erarbeitet.

Ursprünglich war vorgesehen, dass den Landwirten, von Südwesten / Westen kommend, im Kreuzungsbereich B 294 / Im Buchbusch eine Einfahrtmöglichkeit auf den geplanten Wirtschaftsweg östlich der B 294 geschaffen wird (evtl. durch Absenken der Borde im Kurvenbereich und / oder Verzicht auf eine Fußgängerfurt). Von Nordosten kommend sollte für den landwirtschaftlichen Verkehr die Möglichkeit geschaffen werden, den Knotenpunkt B 294 / Im Buchbusch mittels eines Sondersignals queren können.

Im Frühling 2012 hat das Regierungspräsidium Karlsruhe der Querung der B 294 mittels Sondersignal aus Sicherheitsgründen seine Zustimmung verweigert. Die Stadt Pforzheim entwickelte daraufhin in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium die in folgender Abbildung skizzierte Wegeführung, die das GTA und das AfU daraufhin mit den betroffenen Landwirten besprochen haben. Bei einem Termin am 03.04.2012 stimmte die Mehrzahl der betroffenen Landwirte der vorliegenden Lösung zu.



Führung landwirtschaftlicher Verkehr

Diese sieht vor, dass Ziele nördlich des Plangebietes entlang der gepunkteten Linie (von Süden kommend) angefahren werden können. Die gestrichelte Linie stellt den Weg von Norden nach Süden dar. Die gepunktete Verbindung bleibt wie bisher im Rahmen der Buchbusch-Planungen vorgesehen. Der Umweg zwischen bisheriger Lösung und jetzigem Vorschlag für den Rückweg beträgt durchschnittlich ca. 1,30 km. Bei einer Annahme von einer Geschwindigkeit von 20 km/h ergibt sich ein durchschnittlicher zeitlicher Mehraufwand von ungefähr 3 ½ min, abzüglich der Wartezeit an der Kreuzung bei bisheriger Lösung hat das GTA einen durchschnittlichen zeitlichen Mehraufwand für den Rückweg von ca. 2 ½ min. ermittelt. Der Umweg über die gestrichelt skizzierte Verbindung ist laut GTA zumutbar.

Die kreuzungsfreie Querungsmöglichkeit der B 294 durch die vorhandene Unterführung bleibt weiterhin bestehen. Die gestrichelte Wegeverbindung kann auch in der Gegenrichtung befahren werden, so dass die Befahrung der B 294 auch von Süden nach Norden nicht zwingend nötig ist.

Im Zuge des Straßenbaus im Plangebiet wird sichergestellt, dass die Befahrbarkeit der betroffenen Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege im Plangebiet für den landwirtschaftlichen Verkehr möglich sein wird.

G. Auswirkungen + Folgen der Planung

1. Kosten

Die Kosten werden den Stellungnahmen der Technischen Ämter und der Stadtwerke entnommen.

Technische Ämter

Im Vergleich zum alten Bebauungsplan reduzieren sich die Gesamtbaukosten für den Straßenbau um ca. 1,4 Mio € Gemäß Angaben vom Grünflächen- und Tiefbauamt betragen die voraussichtlichen Kosten für die ortsstraßenmäßige Herstellung der Straßen und Wege im Plangebiet Buchbusch 9,10 Mio €(GTA, 01.12.2011).

Aufgrund der topografischen Randbedingungen, der Geländehöhen des Einzugsgebietes, der Entfernung zur vorhandenen Kanalisation und der vorhandenen Anschlusshöhen ist für die entwässerungstechnische Erschließung des Gebietes ein hoher technischer Aufwand erforderlich. Der Eigenbetrieb Stadtentwässerung hat in einer überschlägigen Schätzung 15 Mio. € an Kosten für die äußere entwässerungstechnische Erschließung (Ableitungskanal, Pumpwerk, Staukanal) sowie die Kanäle, Entwässerungsmulden und Retentionsflächen innerhalb des Plangebiets ermittelt (ESP, 20.12.2011).

In der Kostenschätzung ist der finanzielle Aufwand für die Umgestaltung und Renaturierung des vorhandenen Grabensystems nicht enthalten. Hier ist von ca. 175.000 € auszugehen (GTA, 14.12.2011).

Stadtwerke

Die von den Stadtwerken genannten Kosten belaufen sich insgesamt auf etwa 1,95 Mio. € Hinzu kommen mittelfristig bzw. bei Vollaufsiedlung des Plangebiets rund 1,25 Mio. € anteilige Kosten an dem Umspannwerk im Bereich „Am Klumpensee“ (SWP, 20.12.2011).

Kosten für Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen

Die Kosten für die interne und externe Kompensation inkl. der Bereitstellung der dafür erforderlichen Flächen wurden auf ca. 1,28 Mio € die Kosten für die CEF-Maßnahmen auf 2.180 € geschätzt.

2. Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche in ha	Fläche in %
Gewerbegebiet	12,5	21
Sondergebiet	21,9	38
Verkehrsfläche	14,2	25
Grünfläche	7,5	13
Versorgungsanlagen	1,8	3
Summe	57,9	100

Ausgleichsflächen im sonstigen Gemeindegebiet	12,8	
---	------	--

3. Ergänzende Verfahren

Für die neuen Eingriffe in das Landschaftsschutzgebiet wurde ein Antrag auf Befreiung gestellt (vgl. Umweltbericht weiter unten). Die Befreiung wurde mit Hinweis auf die diesbezüglichen Kompensationsmaßnahmen am 16.12.2011 erteilt. Dabei handelt es sich um Pflanzgebote in den öffentlichen Grünflächen, die nicht der baurechtlichen Abwägung unterliegen.

H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Um der Zielsetzung gerecht zu werden, der Marktlage entsprechende gewerbliche Bauflächen anzubieten, werden im Geltungsbereich im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan E 34 größere Bauflächen vorgesehen und bereichsweise Flächen als Sondergebiet „Logistik und Distribution“ ausgewiesen.

1.1. *Art der baulichen Nutzung*

Da sich das Plangebiet im Geltungsbereich des Wasserschutzgebietes „Bauschlotten 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).

An der Ostgrenze des Plangebiets wird, wie bereits im Ursprungsbebauungsplan E 34, aus Rücksicht auf das nächstgelegene Wohngebiet der Gemeinde Kieselbronn ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem nur „das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe“ zulässig sind. Zur Festlegung der Dimensionierung des eingeschränkten Gewerbegebietes wurde der Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen herangezogen, der Abstände zwischen Industrie- und Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung definiert. Die empfohlenen Abstände berücksichtigen, basierend auf den einschlägigen Verwaltungsvorschriften sowie ergänzender VDI-Richtlinien und DIN-Normen, sowohl den Schutz gegen Lärm, als auch gegen Gerüche und Luftbelastungen. Entsprechend den in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen wird der Abstand gegenüber einer schützenswerten reinen Wohnbebauung (Gebietstyp: WR) mit max. 1.000 m angegeben.

Der Abstand zur dem Gebiet Buchbusch nächstgelegenen Bebauung in Kieselbronn beträgt ca. 900 m. Zwischen Eutingen und dem Gewerbegebiet liegt die BAB A8 als Störquelle, hinter der das Gewerbegebiet von den Immissionen her weit zurück bleibt. Um den Schutz der Wohnbebauung sicherzustellen, wird entlang der Gebietsgrenze, die Richtung Kieselbronn bzw. Eutingen orientiert ist, die Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet beibehalten, was das Gewerbegebiet nochmals abschirmt und so den möglichen Immissionspegel nochmals reduziert.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) und im als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesenen Bereich des Plangebietes gelten darüber hinaus folgende Einschränkungen, die größtenteils aus dem Ursprungsbebauungsplan E 34 übernommen werden:

Die nach BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind in Anlehnung an die Ziele der Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes der Stadt Pforzheim (2010) grundsätzlich ausgeschlossen. Im Hinblick auf den Schutz der Einkaufsinnenstadt soll verhindert werden, dass sich – ähnlich wie in der Wilferdinger Höhe – eine weitere Konzentration von Verkaufsflächen entwickelt. Darüber hinaus soll gewährleistet werden, dass die Grundstücke tatsächlich der Ansiedlung von Gewerbebetrieben und somit als Flächenreserven für die gewerbliche Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Pforzheim vorgehalten werden.

Lediglich in Ausnahmefällen sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen.

Einige im Stadtgebiet vorhandene Autohäuser leiden unter ungünstigen Standortbedingungen, Konflikten mit benachbarten (Wohn-)Nutzungen und schlechten Erweiterungsmöglichkeiten. Die Verkaufs- und Ausstellungsflächen der Autohäuser stellen keine Konkurrenz für die in der Innenstadt gewünschten Betriebsarten dar. Daher gelten die besonderen Einschränkungen der Verkaufs- und Ausstellungsflächen nicht für Autohäuser.

Die Stadtverwaltung registriert seit einiger Zeit in verschiedenen Gewerbegebieten verstärkt Anträge auf Zulassung von Vergnügungsstätten, Bordellen oder sonstigen bordellartigen Betrieben. Um das Gebiet vorwiegend produzierendem Gewerbe und Dienstleistungsunternehmen vorzubehalten, sollen diese Betriebsformen ausgeschlossen werden.

Aus gleichem Grund werden Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen.

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

Die Sondergebiete „Logistik und Distribution“, SO 1 und SO 2, dienen der Unterbringung von Logistik- und Distributionsfirmen. Die aktuelle Marktlage zeigt, dass die Nachfrage nach Standorten für entsprechende Firmen vorhanden ist und sich geeignete Flächen gut vermarkten lassen. Als Standortfaktoren gelten Großflächigkeit, eine sehr gute Verkehrsanbindung an das überregionale Fernstraßennetz, Stadtrandlagen und kurzfristige Verfügbarkeit.

Das Plangebiet erfüllt diese Standortanforderungen in besonderem Maße. Es liegt am nördlichen Ortsrand von Pforzheim, relativ weit entfernt von sensiblen Nutzungen und verfügt durch die unmittelbare Nähe zum Autobahnanschluss Pforzheim-Nord über eine hervorragende Verkehrsanbindung. Darüber hinaus wird das Plangebiet derzeit erschlossen und die Flächen können relativ kurzfristig zur Verfügung gestellt werden. Derzeit gibt es in Pforzheim kein Gewerbegebiet mit noch verfügbaren Flächen in vergleichbarer Größenordnung und Lage.

Die Ansiedlung dieser Firmen soll aus städtebaulicher Sicht gebündelt und auf einen Teil des Plangebiets beschränkt erfolgen. Aufgrund der Nähe zum Autobahnanschluss

sowie der verfügbaren Flächengrößen soll das Sondergebiet im Westen des Plangebiets festgesetzt werden. In diesem Bereich ist das Flächenlayout so gewählt worden, dass sich eine Firma mit einem Flächenbedarf von mehreren Hektar ansiedeln kann. Um planungsrechtlich zu sichern, dass eine große Fläche vorgehalten wird, auf der sich ein großflächiger Betrieb ansiedeln kann, wird im Sondergebiet SO 1 eine Mindestgrundstücksgröße von 14 ha festgesetzt.

An das SO 1 angrenzende Bereiche werden als SO 2 ausgewiesen, um dem Großbetrieb Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten bzw. um die Möglichkeit zu schaffen, dass sich um den Großbetrieb Folgenutzungen ansiedeln können.

Aufgrund der Standortgunst und der Problematik, in bestehenden Gewerbegebieten ausreichend große Flächen zu finden, sollen die Sondergebiete explizit für Firmen aus dem Logistik- und Distributionsbereich vorgehalten werden. Diese werden im restlichen Plangebiet ausgeschlossen, um diese Flächen für Gewerbebetriebe anderer Branchen vorzuhalten.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse sowie zusätzlich durch die Höhe baulicher 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 Geschoszahl nicht eindeutig definiert. Ausnahmsweise kann die Höhe baulicher Anlagen (HbA) bei nicht als Vollgeschoss zu betrachtendem Obergeschoss um bis zu vier Meter überschritten werden.

Im Ursprungsbebauungsplan E 34 wird die maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Da die max. Gebäudehöhe jedoch nur die Höhe von Gebäuden und nicht von sonstigen Bauwerken oder Dachaufbauten regelt, wird die Höhe baulicher Anlagen zum Zweck der Höhenregelung festgesetzt. Dies wird im Zuge der Bebauungsplanänderung angepasst.

Im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan E 34 werden die Maße der baulichen Nutzung in Teilen des Gewerbegebiets den Bedürfnissen großer Gebäudeeinheiten angeglichen. Insgesamt werden die Geschossigkeit und die HbA reduziert, nur am nördlichen Gebietsrand wird die HbA geringfügig erhöht.

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

Im SO 1 wurde gemäß Nachfrage eine Flächenstruktur geschaffen, die die Ansiedlung einer großflächigen Firma ermöglicht. Um diese Struktur zu sichern, wird hier eine Mindestgrundstücksgröße von 14 ha festgesetzt.

1.3. Bauweise

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.

1.4. *Flächen für Nebenanlagen und Garagen*

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

1.5. *Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen*

Die Festsetzungen zu den Zufahrtswegen sowie Anzahl und Umfang der Zufahrten basieren auf den Regelungen der Stellplatzsatzung. Zielsetzung ist, den Verlust von öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum zu begrenzen. Außerdem sollen gestalterische Mindestanforderungen formuliert werden.

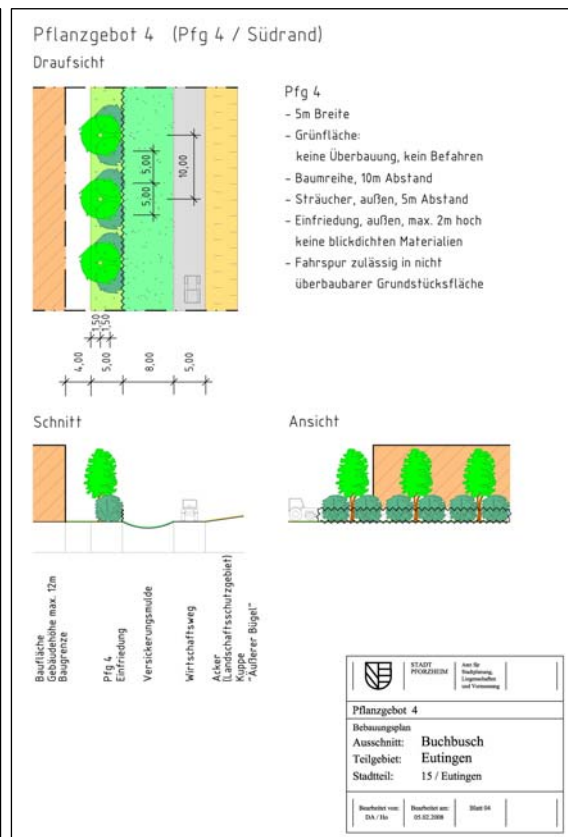
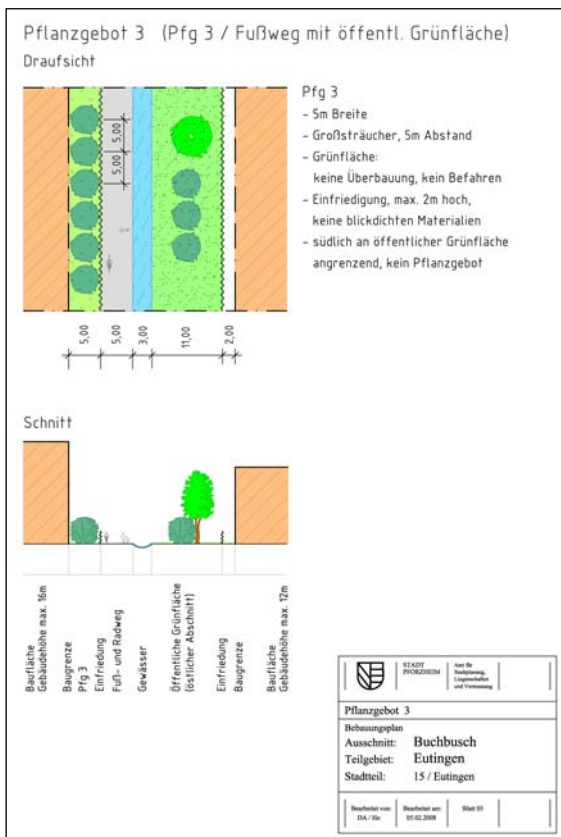
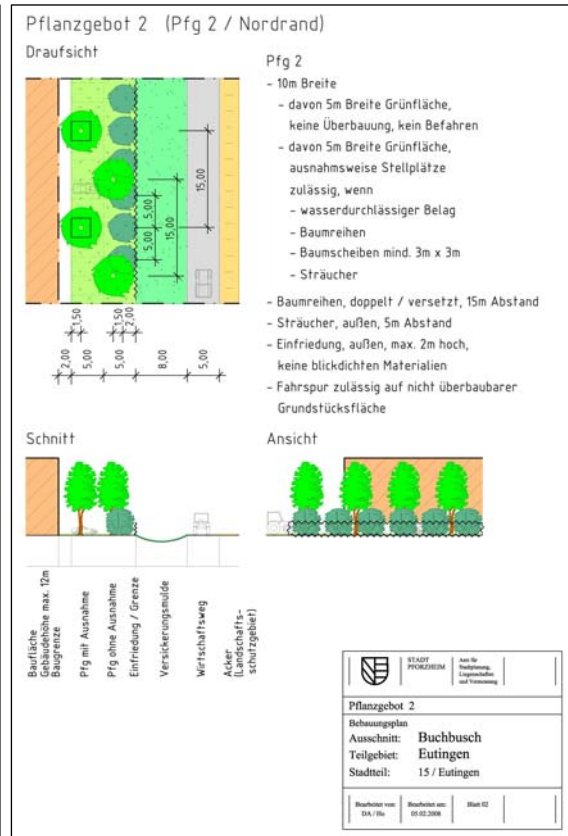
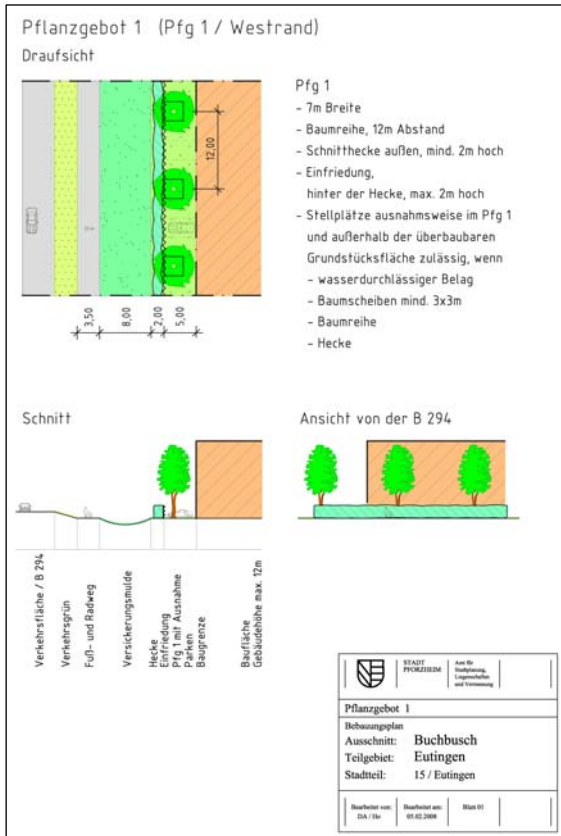
1.6. *Grünordnerische bzw. naturschützende Festsetzungen*

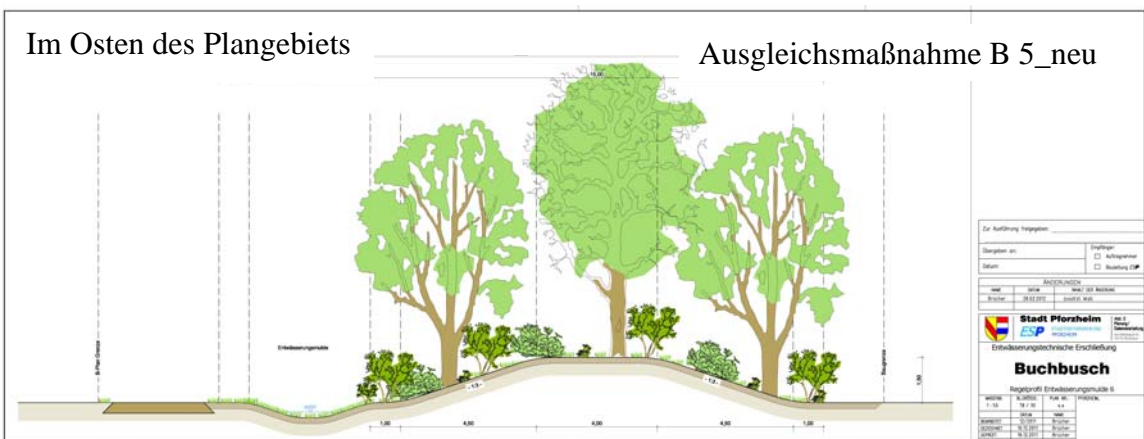
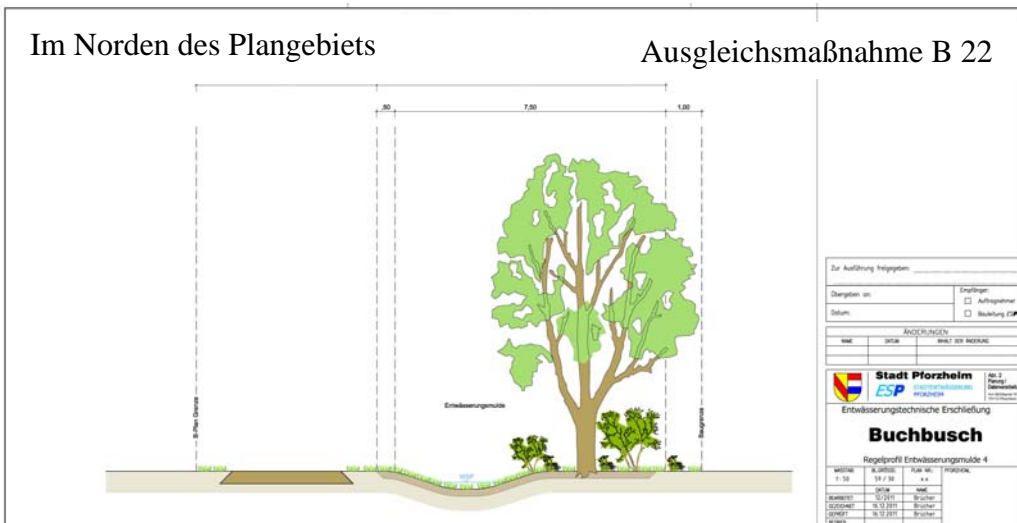
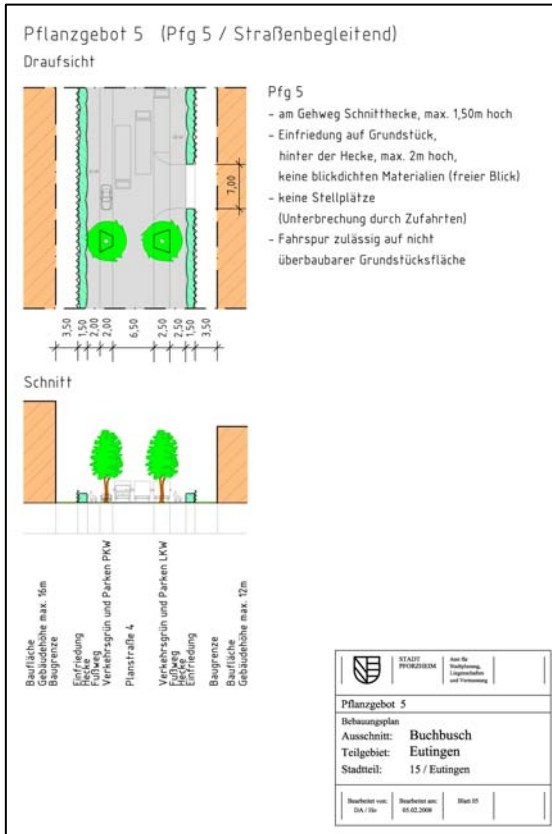
Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken sichern eine Gestaltung der öffentlichen Straßenräume sowie ein Minimum an ökologisch wirksamer Begrünung der Flächen. Um der jeweiligen Situation im Gebiet Rechnung zu tragen, werden für die unterschiedlichen Bereiche differenzierte Grünfestsetzungen getroffen.

Durch die entsprechende Festsetzung von Pflanzgeboten wird an den Rändern des Gebiets der Übergang in die freie Landschaft mit Gehölzpflanzungen gestaltet und entlang der öffentlichen Straßen und Wege der Übergang von privaten Flächen zum öffentlichen Raum mit Baumreihen und abschirmenden Hecken bzw. Strauchpflanzungen qualitativ definiert. Der Übergang zur freien umgebenden Landschaft wird zwar auch durch die Bepflanzung der Entwässerungsmulden gestaltet (Ausgleichsmaßnahmen B 21 – B 24), dies soll aber aufgrund der optischen Wirksamkeit des Baugebietes zusätzlich durch Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken ergänzt werden. Gegenüber den öffentlichen Grünflächen sollen Strauchpflanzungen Sichtschutz bieten.

Die öffentliche Grünfläche im Osten wird als Eingrünung des Gebietsrands, als Abschluss des Gebiets zur freien Landschaft und als Sichtschutz gegenüber der Gemeinde Kieselbronn durch dichte Gehölzpflanzung intensiv eingegrünt. Diese Eingrünung kann trotz der dort festgesetzten Entwässerungsmulde erfolgen. Die Gestaltung der Pflanzgebote sowie der Grünfläche mit Entwässerungsmulde im Osten und im Norden wird durch folgende Regelschnitte verdeutlicht. Eine Geländemodellierung der im Osten liegenden Grünfläche ist maximal bis zur dargestellten Dimensionierung möglich (Böschungsnähe 1:3), da so gewährleistet werden kann, dass die erforderliche Eingrünung des Gebietsrands wie vorgesehen umgesetzt werden kann.

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





Es wird eine extensive Dachbegrünung der Flachdächer und flachgeneigten 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 Begrünung von Tiefgaragen und den dort festgesetzten Abflussbeiwert von 0,2.

Für das SO 1 wird eine Ausnahme von der festgesetzten Dachbegrünung formuliert. Dort wird mit einem großen Baufenster die Möglichkeit geschaffen, ein sehr großes Gebäude zu realisieren, wie es für die Betriebsorganisation eines Logistik- und Distributionsbetriebes sinnvoll sein kann. Falls ein großes zusammenhängendes Gebäude mit mind. 80.000 m² gebaut wird und mit anderen geeigneten Maßnahmen die Ziele der Dachbegrünung erreicht werden (Regenwasserrückhaltung und -verdunstung sowie Begrünung), kann von der Dachbegrünung abgesehen werden. Auf einem derart großen Gebäude mit entsprechender Spannweitenkonstruktion wäre eine Dachbegrünung nur mit unangemessenem Aufwand umzusetzen.

1.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die von den Betreibern der Ver- und Entsorgungsanlagen als erforderlich gemeldeten Leitungsrechte werden als Festsetzungen übernommen, um die jeweiligen Kabel- oder Leitungstrassen planungsrechtlich zu sichern.

Zur Überwindung des Geisbachs werden auf der südlichen Sondergebietsfläche neben Leitungsrechten auch Geh- und Fahrrechte festgesetzt.

1.8. Lärmschutz

Verkehrslärm

Die Problematik über die Einwirkung von Verkehrslärm (ausgehend von der B 294 und der Autobahn A 8) auf den südlichen und westlichen Gebietsrand wurde im Ursprungsbebauungsplan E 34 untersucht und behandelt. Auf Basis einer schalltechnischen Grundsatzuntersuchung wurde festgestellt, dass es im südlichen und westlichen Randbereich zu Pegelüberschreitungen kommen kann und daher Räume zum dauerhaften Aufenthalt wie Büros, Sozialräume der Mitarbeiter etc. auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude vorzusehen bzw. bei Wandöffnungen zur B 294 die Fenster mit erhöhter Luftschalldämmung vorzusehen sind. Eine entsprechende Festsetzung ist im Ursprungsbebauungsplan E 34 enthalten.

Aus den folgenden Gründen wird im Zuge dieser Bebauungsplanänderung ersatzlos auf die Festsetzung verzichtet:

Sowohl für die gewerbliche Nutzung als auch für die Sondergebietsnutzung ist es schwierig, eine abschließende Liste mit den entsprechenden sensiblen, schutzwürdigen Nutzungen aufzustellen, für die Lärmschutzmaßnahmen notwendig wären. Des Weiteren sind neben dem Abstand der Gebäude von der Bundesstraße auch noch weitere Faktoren für Art und Umfang von Lärmschutzmaßnahmen maßgebend, wie Höhenlage der

Gebäude und Gebäudestellung. Diese sind derzeit noch nicht bekannt, so dass auf Bebauungsplanebene keine einheitliche und hinreichend bestimmte Festsetzung zum Thema Lärmschutz getroffen werden kann.

Eine solche Festsetzung ist aber aus folgenden Gründen auf Bebauungsplanebene auch nicht erforderlich:

Die prognostizierten Überschreitungen für den Zeitbereich tags (06:00 – 22:00 Uhr) liegen in den beiden betroffenen Baufenstern, jeweils östlich an die B 294 angrenzend, in einem Abstand von ca. 13 – 14 m von der westlichen Baugrenze entfernt. Die südliche Baugrenze entlang der Autobahn ist nicht betroffen. Dieser Abstand ist angesichts einer durchschnittlichen Baufenstertiefe von ca. 180 m auf dem nördlichen und ca. 150 m auf dem südlichen Grundstück als geringfügig einzustufen. Vor dem Hintergrund, dass eine Erschließung jeweils nicht direkt von der B 294 aus erfolgen kann, sondern für das nördliche Baufenster von der Durchgangsstraße Im Buchbusch und auch dies wegen eines Ein- und Ausfahrtsverbotes im Kreuzungsbereich mit der B 294 erst im östlichen Teil des Baufensters, d. h. abgerückt von der Bundesstraße, und für das südliche Grundstück von der Stichstraße Im Buchbusch aus, d. h. von Osten aus, ist davon auszugehen, dass auch die Bürogebäude in diesen abgerückten Bereichen liegen.

Die prognostizierten Überschreitungen spielen auch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) keine Rolle. Betriebswohnungen sind im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Es ist weiter nicht davon auszugehen, dass sonstige schutzbedürftige Räume – sofern sie überhaupt in den entsprechenden Randbereichen platziert sind - nachts genutzt werden.

Sollte es in Einzelfällen in den Randbereichen entlang der B 294 zu Gebäuden mit sensiblen Nutzungen kommen, so ist die Umsetzung erforderlicher passiver Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gewährleistet.

Wie oben begründet ist die Umsetzung einer gewerblichen Nutzung bzw. Sondergebietsnutzung auf diesen östlich an die B 294 angrenzenden Teilbereichen problemlos möglich. Die Notwendigkeit für eine planungsrechtliche Regelung der Verkehrslärmproblematik liegt nicht vor.

Gewerbelärm

Im Zuge der Bebauungsplanänderung wurde ein Immissionsgutachten für eine bestimmte Großansiedlung im Sondergebiet erstellt („Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Amazon Logistikzentrum in Pforzheim“, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, 05.03.2012) sowie eine Ergänzung dieses Gutachtens vom 06.03.2012.

Nach genannter Untersuchung schöpft das geplante Großvorhaben die Immissionsrichtwerte im Plangebiet, tagsüber zumindest im westlichen Bereich des Sondergebiets und nachts auch im südwestlichen, nordöstlichen und südöstlichen Bereich des Plangebiets, fast aus. Hierdurch kann es bei der Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe zu Einschränkungen kommen.

Um für weitere Ansiedlungen großflächig Einschränkungen nachts zu vermeiden, werden im gesamten Gebiet Betriebswohnungen ausgeschlossen.

Die verbleibende Einschränkung im westlichen Bereich des Sondergebiets im Hinblick auf zukünftige Ansiedlungen auf dieser Fläche wird bewusst akzeptiert, d. h. auf die Festsetzung einer Lärmkontingentierung wurde bewusst verzichtet, um die Vorausset-

zungen für die Großsiedlung und damit die Schaffung von 1.000 – 3.000 Arbeitsplätzen zu schaffen.

Die Konfliktlösung, in diesem Fall der Konflikt Gewerbelärm und Schutz der Wohnlagen, kann auf der Baugenehmigungsebene abgearbeitet werden, da dort die untere Immissionsschutzbehörde als zuständiges Fachamt angesichts möglicher Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den sensiblen Immissionsorten ein entsprechendes Gutachten fordert. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird somit die Einhaltung der entsprechenden Immissionsrichtwerte gewährleistet.

Darüber hinaus befinden sich die restlichen Grundstücke im Plangebiet, für die es noch keine Interessenten gibt (entsprechend optionierte Grundstücke sind in u. g. Machbarkeitsuntersuchung eingeflossen), größtenteils noch im Besitz der Stadt Pforzheim. Daher kann bereits frühzeitig auf das Thema Lärm hingewiesen werden und im Bedarfsfall bereits vor Grundstücksverkauf eine schalltechnische Machbarkeitsuntersuchung vom interessierten Betrieb gefordert werden.

Um den Nachweis zu erbringen, dass sich neben dem o. g. Vorhaben im Plangebiet weitere gewerbliche Betriebe ansiedeln können, ohne die Immissionsrichtwerte bzw. die Orientierungswerte an den benachbarten sensiblen Nutzungen zu überschreiten, dass also die Festsetzung „Gewerbegebiet“ umsetzbar ist, wurde eine „Schalltechnische Machbarkeitsuntersuchung für mögliche Gewerbeansiedlungen auf dem Gebiet des Bebauungsplanes „Buchbusch – 1. Änderung“ der Stadt Pforzheim“, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, Mai 2012 erstellt.

Unter Berücksichtigung der Gewerbelärmvorbelastung der außerhalb des Plangebietes vorhandenen Gewerbenutzung sowie des im Geltungsbereich liegenden geplanten, bereits baurechtlich genehmigten Großvorhabens wurde in der schalltechnischen Machbarkeitsuntersuchung die zusätzliche Schalleistung der im Plangebiet verbleibenden Restflächen unter Berücksichtigung der hierdurch einzuhaltenden anteiligen Immissionsrichtwerten iterativ ermittelt.

Der Untersuchung zugrunde gelegt wurden die Nutzungen bereits bekannter weiterer Ansiedlungen (siehe Anlage 1b der Machbarkeitsuntersuchung). Für die Flächen, für die noch keine Nutzungen bekannt sind, hat der Gutachter plausible Annahmen getroffen (siehe Anlage 7 der Machbarkeitsuntersuchung).

Bei dem iterativen Berechnungsprozess wurden, neben dem Baukörper der geplanten Großsiedlung als schallabschirmende bzw. reflektierende Fläche, weitere Minimierungsparameter auf dem Ausbreitungsweg berücksichtigt. Daraus ergeben sich flächenbezogene Schalleistungspegel FSP sowie, abhängig von der Teilfläche des jeweiligen Grundstückes, Schalleistungspegel (siehe S. 17 der Machbarkeitsuntersuchung).

Das Ergebnis der vorliegenden Untersuchung ist, dass mit den aufgeführten für die jeweiligen Teilflächen rechnerisch zulässigen Schalleistungspegel die auf den Flächen vorgesehenen Nutzungen bei Einhaltung der zulässigen anteiligen Immissionsrichtwerte bzw. kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen in der Nachbarschaft möglich sind (siehe Anlage 6 der Machbarkeitsuntersuchung).

In Abhängigkeit der in Verbindung mit dem jeweiligen Betrieb errichteten Betriebsgebäude und deren baulicher Ausführung bzw. Orientierung in Richtung immissionsrelevanter Aufpunkte liegt teilweise erhebliche Eigenabschirmung vor, so dass auf den ge-

genüber den Wohnnutzungen abgeschirmten Freibereiche teilweise intensivere Tätigkeiten, als hier angesetzt, stattfinden können.

Auf diese Wirkung der Gebäude kann im Bedarfsfall bereits bei den Grundstücksverhandlungen und dem Baugenehmigungsverfahren hingewiesen werden.

Im Falle des im Osten des Plangebietes gelegenen eingeschränkten Gewerbegebietes wurde davon ausgegangen, dass hier keine immissionsrelevanten Tätigkeiten bzw. Nutzungen zum Nachtzeitraum stattfinden. Gemäß den vorgesehenen Festsetzungen sind im eingeschränkten Gewerbegebiet nur „das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe“ zulässig (beispielsweise emissionsarme Gewerbe-, insbesondere Handwerksbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude). Entsprechende Nutzungen mit den entsprechenden Fahrt- und Parkvorgängen von PKW sind ebenfalls aus schalltechnischer Sicht unbedenklich und unterschreiten sogar die hier iterativ ermittelten FSP für den Tageszeitraum.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die auf den Restflächen des Bebauungsplangebietes vorgesehenen und untersuchten Gewerbeansiedlungen aus schalltechnischer Sicht realisierbar sind (siehe Anlage 6 der Machbarkeitsuntersuchung).

Die gemeinsam mit der Stadt Pforzheim abgestimmten zulässigen anteiligen Immissionsrichtwerte bzw. die Immissionsrichtwerte werden an allen Immissionsorten in der Nachbarschaft im Sinne der TA Lärm eingehalten. Dies betrifft auch den Immissionsort 12 im Wohngebiet Sonnenbühl in Kieselbronn. Hier ergibt sich zum Nachtzeitraum ein maximaler summarischer Beurteilungspegel von 36 dB(A). Das bedeutet rein rechnerisch die Überschreitung des Immissionsrichtwertes gem. TA Lärm um 1 dB(A). Eine Überschreitung um nicht mehr als 1 dB(A) führt zu keinem Verstoß gegen die Ziffer 3.1 der TA Lärm, sondern ist nach Ziffer 3.2.1 Abs. 3 der TA Lärm tolerierbar.

Eine entsprechende ergänzende Erläuterung wurde in die Schalltechnische Machbarkeitsstudie aufgenommen („Schalltechnische Machbarkeitsuntersuchung für mögliche Gewerbeansiedlungen auf dem Gebiet des Bebauungsplanes „Buchbusch – 1. Änderung“ der Stadt Pforzheim“, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, Druckdatum 29.08.2012)

Im Falle der korrespondierenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für den Gewerbelärm auf Bebauungsplanebene liegt am Immissionsort 12 ebenso eine Überschreitung des Orientierungswertes um 1 dB(A) vor. Die Orientierungswerte lassen im Rahmen der planerischen Abwägung nach ständiger Rechtsprechung des BVerwG jedoch Abweichungen nach oben oder unten zu. Welche Lärmbelastung einem Wohngebiet zugemutet werden darf, richtet sich dabei nach den Umständen des Einzelfalls, wobei die Orientierungswerte der DIN 18005 zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung eines Wohngebietes im Rahmen einer gerechten Abwägung lediglich als Orientierungshilfe herangezogen werden (BVerwG, Urteil vom 18.12.1990 – 4 N 6.88 bzw. BVerwG, Urteil vom 22.03.2007 – 4 CN 2.06). Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, desto gewichtiger müssen die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, um diese Auswirkungen zu verhindern (BVerwG, a.a.O.).

Im Rahmen dieser Abwägung ergibt sich vorliegend Folgendes:

Zunächst handelt es sich lediglich um eine sehr geringe Überschreitung des maßgeblichen Orientierungswerts von 1 dB (A). Zwischen dem Reinen Wohngebiet und den nicht eingeschränkten Gewerbeflächen liegt eine Distanz von ca. 1 km und am Immissionsort 12 sind Fremdgeräuschimmissionen aus Verkehrslärm mit Pegeln im Bereich von bis zu rund 45 dB(A) nachts (abgeleitet aus der Isophonenkarte „Straßenverkehr“ zur Lärmaktionsplanung der Stadt Pforzheim sowie der Lärmkartierung des Landes Baden-Württemberg, Blatt 7018 – SW)) vorhanden. Laut Gutachter ist am Immissionsort 12 von einer Überdeckung der hier vorliegenden gewerblichen Geräusche durch die vorhandenen Straßenverkehrslärmimmissionen auszugehen.

Vor diesem Hintergrund kommt der Gutachter zu der Einschätzung, dass die rechnerisch festgestellte Überschreitung des Nachtwertes von 1 dB(A) keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorruft. Es ist nicht zu erwarten, dass dadurch am betroffenen Immissionsort erhebliche Beeinträchtigungen entstehen. Angesichts dessen ist auch die Festsetzung baulicher oder technischer Maßnahmen zum Schallschutz nicht erforderlich.

Darüber hinaus ergibt sich die Überschreitung des Orientierungswertes um 1 dB(A) zum Nachtzeitraum durch den worst-case-Ansatz, was die anzusetzende Vorbelastung im Wohngebiet Sonnenbühl betrifft. Die anzusetzende Vorbelastung wurde vom Gutachter mit dem zuständigen Fachbereich des Landratsamtes Enzkreis besprochen. Da in einer zum Reinen Wohngebiet benachbarten Firma auch zu Nachtzeiten gearbeitet wird, dem Landratsamt aber keine Angaben über Art und Lautstärke vorliegen, sollte der Studie ein worst-case-Ansatz zugrunde gelegt werden. Somit geht die Machbarkeitsstudie bereits von einer Ausschöpfung des Immissionsrichtwertes von 35 dB(A) für ein Reines Wohngebiet durch die auf Kieselbronner Gemarkung angesiedelte Firma aus, die unmittelbar an das Reine Wohngebiet angrenzt.

Aufgrund des worst-case-Ansatzes ist davon auszugehen, dass in der Praxis geringere Beurteilungspegel vorliegen.

Dass aufgrund des hier nicht eingehaltenen planerischen Trennungsgrundsatzes die Vorbelastung bereits sehr hoch ist, kann darüber hinaus – auch im Rahmen des gemeindlichen Abstimmungsgebots des § 2 Abs. 2 BauGB – nicht zu Lasten der Nachbargemeinde gehen, die in einem Abstand von ca. 1 km ein Gewerbegebiet plant (der weiter vorn genannte Abstand von ca. 900 m bezieht sich auf die Gewerbegebietsgrenze, an der aber zunächst das lärmtechnisch unkritische eingeschränkte Gewerbegebiet liegt). Der erhebliche Gewerbeflächenbedarf der Stadt Pforzheim als Oberzentrum zur Schaffung der dringend erforderlichen Arbeitsplätze rechtfertigt auch aus diesem Gesichtspunkt die geringfügige Überschreitung des Orientierungswerts der DIN 18005.

2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

2.1. *Äußere Gestaltung baulicher Anlagen*

Um für das Gebiet Buchbusch 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.

2.2. 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. Im Sondergebiet ist je Gewerbebetrieb nur eine freistehende Werbeanlage (z. B. Pylon) zulässig. 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.

2.3. Einfriedungen

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

Teil II. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. *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	<ul style="list-style-type: none">- Landschaftsplan für den Nachbarschaftsverband Pforzheim- Landschaftsschutzgebietsverordnung für den Stadtkreis Pforzheim- Wasserschutzgebietsverordnung „Bauschlotter Platte“
Gebietsspezifische Grundlagen	<ul style="list-style-type: none">- Bebauungsplan „Buchbusch“ (E 34) vom 22.12.2008- Befreiung nach § 7 LSG-VO vom 16.12.2011

Die Wahl des Untersuchungsraumes erfolgte schutzgutspezifisch und wurde den während der Durchführung der Umweltprüfung gewonnenen Erkenntnissen angepasst. In seiner größten Ausdehnung (Schutzgut Mensch / Siedlung) umfasst der Untersuchungsraum in etwa den Bereich zwischen Kieselbronn im Norden und dem Ortsteil Eutingen im Süden bzw. dem Hohberg im Westen und der Kreisstraße 9802 nach Kieselbronn im Osten.

Durch die Planung entstehende Wechselwirkungen wurden bei der schutzgutspezifischen Darstellung der Auswirkungen berücksichtigt.

Geprüft werden die Auswirkungen der Neuplanung gegenüber dem bestehenden Planungsrecht.

1.2. *Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes*

Gemäß aktueller Nachfrage sollen im Zuge der 1. Bebauungsplanänderung im Gebiet zum einen Flächen unterschiedlichen Größenzuschnitts und zum anderen Flächen für Logistik- und Distributionsfirmen entstehen. Aus städtebaulicher Sicht soll die Ansiedlung dieser Firmen gebündelt erfolgen. Aufgrund deren Standortanforderungen, i. d. R. relativ große Flächen und gute Verkehrsanbindung an das überregionale Straßennetz, sollen sich die Logistik- und Distributionsbetriebe im Westen des Plangebiets ansiedeln, möglichst nahe zum Autobahnanschluss Pforzheim-Nord (siehe Kapitel H.1.1).

Im restlichen Plangebiet, im südwestlichen und östlichen Bereich, soll wie im bisherigen Bebauungsplan E 34 auch die Ausweisung Gewerbegebiet und am östlichen Rand die Ausweisung eingeschränktes Gewerbegebiet beibehalten werden.

1.3. Ziele des Umweltschutzes aufgrund von Fachgesetzen und -plänen

Regionalplan

Nördlich an das Gewerbegebiet "Buchbusch", das entsprechend im Regionalplan dargestellt ist, grenzt ein Regionaler Grünzug an, der überwiegend Abstand zum Gewerbegebiet hält. Östlich, zur Gemeinde Kieselbronn hin (bis zur K 9807), grenzt direkt eine Regionale Grünzäsur an. Der gesamte Bereich ist als Vorbehaltsgebiet Bodenschutz dargestellt.

Diese Bewertung ist bereits in das Verfahren zum Ursprungsbebauungsplan E 34 für das Gewerbegebiet „Buchbusch“ eingeflossen und dort behandelt worden. Insofern muss sich die vorliegende Planung nicht mehr damit auseinandersetzen.

Landschaftsplan

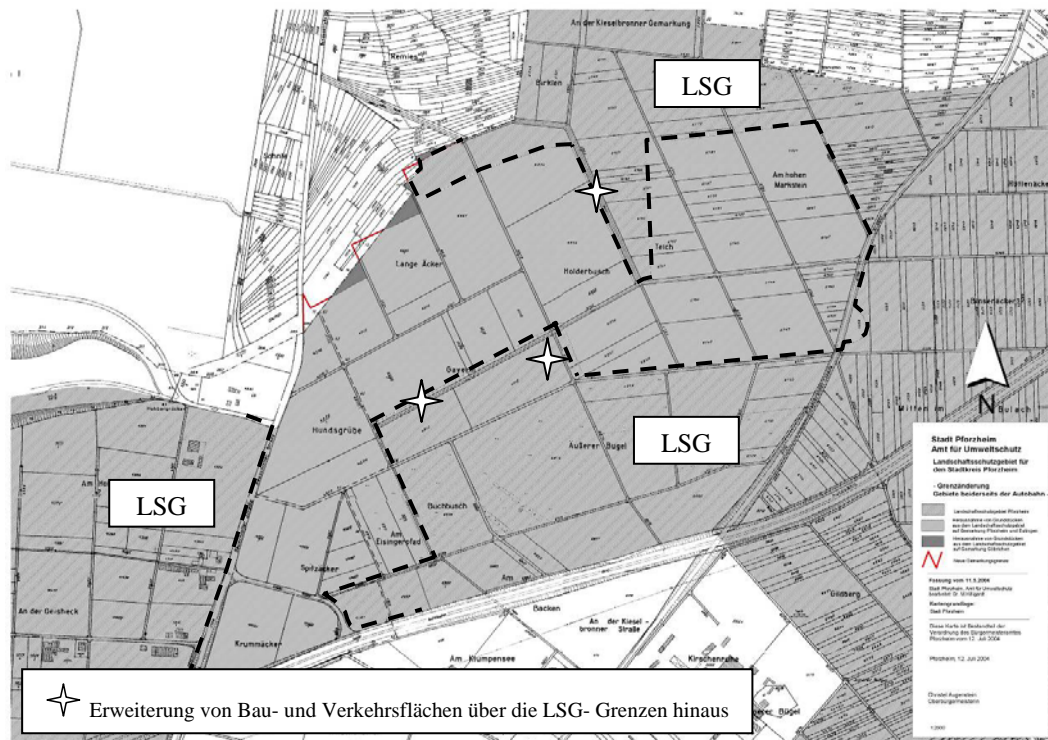
Der geltende Landschaftsplan stellt den Bereich der Bauflächen als geplante gewerbliche Baufläche dar, in die Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft hineinragen.

Landschaftsschutzgebietsverordnung

Für die Gewerbeflächen "Buchbusch" wurde die Landschaftsschutzgebietsverordnung für den Stadtkreis Pforzheim vom 12.12.1994 aufgehoben. Die beiden großen öffentlichen Grünflächen befinden sich weiterhin innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (vgl. folgende Abbildung). Diese Flächen sollen das Baugebiet gliedern, das bestehende § 32-Biotop erhalten, Lebensräume für Rote-Liste-Arten erhalten sowie eine Verbindung zwischen den naturschutzfachlich wertvollen Flächen in den Bereichen „Bügel“ und „Hoher Markstein“ schaffen. Ihre Gestaltung widerspricht nicht der Landschaftsschutzgebietsverordnung. Für den geplanten Radweg östlich der Kieselbronner Straße wurde eine Befreiung von den Vorschriften der LSG-Verordnung erteilt.

Für die neuen Eingriffe in das LSG wurde eine Befreiung beantragt. Dies betrifft die Erweiterung von Bau- und Verkehrsflächen über die LSG-Grenzen hinaus (in der Abbildung durch Sterne symbolisiert).

Im Rahmen der LSG-Befreiung vom 16.12.2011 wurden nur noch die Eingriffe in den Gehölzbestand sowie die Versiegelung der südlichen Grünfläche an ihrem östlichen Rand behandelt, da im Rahmen des wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens der Gewässerverlauf ohnehin verändert wurde. Die neu geplanten Bauflächen greifen hier nicht ein. Die Eingriffe in den Gehölzbestand und die Grünfläche werden ausgeglichen durch die Pflanzung zusätzlicher standortheimischer Gehölze in direkter Nachbarschaft zu den im wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren festgesetzten Gehölzstrukturen in den öffentlichen Grünflächen sowie durch die Pflanzung einer Baumreihe am Ost- rand der südlichen Grünfläche. Gesichert wird dies durch ein Pflanzgebot im Bebauungsplan (Pfg 6) sowie entsprechende zeichnerische Festsetzungen. Diese Maßnahmen unterliegen nicht der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.



Karte des Amtes für Umweltschutz: Grenzänderung Gebiete beiderseits der Autobahn, Fassung vom 11.05.2004, Bestandteil der Verordnung vom 12.07.2004. Zur besseren Lesbarkeit in dieser Verkleinerung wurde die Karte durch die Textfelder "LSG" sowie durch eine gestrichelte Linie ergänzt, die die aus dem LSG herausgenommenen Flächen verdeutlicht.

Wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren/Planänderungsverfahren

Die Eingriffe in den Geisbach bzw. das Gewässer 1 sowie die Entfernung der gewässerbegleitenden Gehölze wurden im Rahmen des wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens behandelt. Im Planfeststellungsbeschluss vom 03.08.2009 ist als Ausgleichsmaßnahme festgelegt worden, dass das Grabenbett verfüllt und in einem Abstand naturnah gestaltete Gewässerläufe in künftigen Retentionsbereichen angelegt werden. Dies beinhaltet sowohl die Entwicklung des Mittelwasserbettes des Geisbaches mit flachen Ufern als auch die Bepflanzung der Retentionsbereiche mit standortheimischen Gehölzen. Der Gewässerverlauf verschiebt sich durch die Überplanung. Dies wird in einem Planänderungsverfahren behandelt. Daher ist im Bebauungsplan nicht von neuen Eingriffen durch die Planung auszugehen. Dies gilt auch für die Verlegung des Grabenabschnittes innerhalb der Bauflächen (Verbindung zwischen den beiden Grünflächen).

Wasserschutzgebietsverordnung

Das Planungsgebiet liegt vollständig in der Schutzzone III B (weitere Schutzzone) des Wasserschutzgebietes „Bauschlotter Platte“.

Geschütztes Biotop

Ein nach § 32 NatSchG geschütztes Biotop – Weidenhecke, Biotopnr. 7018-231-0030 - befindet sich am südwestlich verlaufenden Grabenabschnitt innerhalb der öffentlichen Grünfläche. Durch die Integration der Hecke in die öffentliche Grünfläche ist weiterhin davon auszugehen, dass keine erhebliche nachteilige Beeinträchtigung erfolgen wird.

Besonderer Artenschutz

§ 44 BNatSchG verbietet Beeinträchtigungen der europarechtlich streng und besonders geschützten Arten bzw. ihrer Lebensstätten. Für den Geltungsbereich wurden keine detaillierten artenschutzrechtlichen Untersuchungen durchgeführt, da keinerlei Hinweise, Erkenntnisse bzw. Beobachtungen über streng und besonders geschützte Arten im Gebiet vorliegen. Vorsorglich werden trotzdem Vermeidungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich zur Überbrückung des "timelag" der Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Unter Hinweise wird in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die Rodung bestehender Gehölze zeitlich begrenzt werden soll, um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden. Die Rodung soll nur außerhalb der Brutzeit der Vögel bzw. außerhalb der Nutzung der Bäume als Sommerquartiere für Fledermäuse (Anfang Oktober bis Mitte Februar) erfolgen.

Zum vorgezogenen Funktionsausgleich im Hinblick auf die Rodung der bestehenden Gehölze werden von der unteren Naturschutzbehörde Ersatzquartiere (Kästen) für Fledermäuse und Brutkästen für Vögel sowie Schläferkobel an geeigneten bestehenden Gehölzen im näheren und weiteren Umfeld angebracht. Dies betrifft die Flurstücke Nr. 6406, 6536, 6775, 6914, 6875 der Gemarkung Eutingen sowie die Flurstücke Nr. 6438 und 40713 der Gemarkung Pforzheim. Die Flächen sind teilweise bereits als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Es sind insgesamt 23 Fledermausquartiere, 10 Vogelnistkästen und 2 Schläferkobel von der Unteren Naturschutzbehörde anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Die Kosten für die Maßnahmen werden entsprechend den Kosten für Ausgleichsmaßnahmen verteilt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1. *Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung*

Der Ursprungsbebauungsplan E 34 setzt gewerbliche Bauflächen sowie öffentliche Grünflächen fest. Eine Erschließung des Gewerbegebietes wurde begonnen. Es ist davon auszugehen, dass ohne Planänderung die Flächen entsprechend ihrer Festsetzungen genutzt werden.

2.2. *Übersicht über die geprüften Alternativen*

Die geplanten Sondergebiete ermöglichen die Ansiedlung eines Logistikbetriebes, für dessen Größe und Betriebsabläufe keine räumliche Alternative auf der Gemarkung vorhanden ist. Die Ansiedlung soll ermöglicht werden, um Arbeitsplätze zu schaffen, die die Pforzheimer Arbeitsmarktsituation deutlich verbessern. Entsprechend verändern sich Erschließungsstraßen. Ansonsten bleibt das Gewerbegebiet wie bisher festgesetzt.

2.3. *Überblick über die Schutzgüter, die zu erwartenden Eingriffe und deren Bewertung*

Einen Überblick über die Schutzgüter und die geplanten Eingriffe gibt die nachfolgende Tabelle. Dabei werden die Eingriffe bewertet, die sich aus der neuen Planung gegenüber dem bestehenden Planungsrecht ergeben.

Änderungen gegenüber dem geltenden Planungsrecht:

- Ein Teil der Gewerbeflächen wird jetzt Sondergebiet „Logistik und Distribution“. Damit verändert sich das Maß der baulichen Nutzung nicht.
- Erschließungsflächen werden zu Bauflächen.
- Der Verlauf von Erschließungsstraßen verändert sich. Fußwege entfallen.
- Die Anzahl der Straßenbäume verringert sich von 302 auf 250.
- Entwässerungsmulden entfallen bzw. werden neu geplant (in der Summe rund 1,8 ha Muldenfläche gegenüber rund 2,9 ha im Bebauungsplan E 34). Damit verringern sich auch Ausgleichsflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Der Gewässerverlauf mit Retentionsflächen wird aus dem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren/Planänderungsverfahren übernommen.
- Die Aufwertung in den Ausgleichsflächen, die gleichzeitig Flächen für Entwässerungsmulden sind, verbessert sich, da dort eine naturschutzfachlich qualitativ hochwertigere Bepflanzung festgesetzt wird (neu definierte Ausgleichsmaßnahmen).
- Die öffentlichen Grünflächen werden in der Summe um ca. 1 ha verkleinert (einerseits Erweiterung von Bauflächen bzw. Verschiebung von Erschließungsflächen, andererseits neue Grünflächen anstelle von Entwässerungsmulden bzw. Bauflächen).
- Die Ausgleichsflächen innerhalb des Baugebietes (in den öffentlichen Grünflächen) verkleinern sich deutlich, da sich die Grünflächen einerseits insgesamt verkleinern und andererseits zu einem erheblichen Teil vom wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren in Anspruch genommen werden.
- Es werden artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen festgesetzt (CEF 1 – CEF 5).

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

Schutzgut	Bestand einschließlich Vorbelastungen	Neuplanung / Zu erwartende Eingriffe	Einstufung der Eingriffe
Mensch / Siedlung	festgesetztes Gewerbegebiet / öffentliche Grünflächen Vorbelastungen durch Verkehr auf der B 294 sowie der Kieselbronner Straße (K9802) Nordöstlich und südöstlich befinden sich Wohngebiete (Kieselbronn, Eutingen) in 800 – 1000 m Entfernung, südlich der Autobahn Gewerbegebiete Boden- und Kulturdenkmale sind nicht bekannt	Das geplante Sondergebiet 1 wird auf einem Grundstück die Ansiedlung eines sehr großen Gebäudes ermöglichen. Dies ist gegenüber dem bestehenden Planungsrecht mit seiner Erschließungskonzeption ein zusätzlicher erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild. Darüber hinaus sind keine erheblichen Eingriffe gegenüber dem festgesetzten Gewerbegebiet zu erwarten. Die veränderten Bau- und Erschließungsflächen im Bereich der SO greifen randlich in öffentliche Grünflächen ein. Der Eingriff in das dortige Gewässer ist bereits im wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren behandelt und ausgeglichen worden. Der Eingriff in den bestehenden Gehölzbestand ist bereits im Rahmen der LSG-Befreiung behandelt und ausgeglichen worden. Die neuen Eingriffe werden bilanziert (siehe Kap. 2. 5).	(--)
Wasser	festgesetztes Gewerbegebiet / öffentliche Grünflächen Entwässerung über den Geisbach/Gewässer 1 zur Doline im Nordwesten, abgeschlossenes wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren zur naturnahen Gestaltung der vorhandenen offenen Gräben	Das geplante Vorhaben überplant festgesetzte Flächen für Entwässerungsmulden. (Damit entfallen auch Ausgleichsflächen des überplanten Bebauungsplanes.) Andere Mulden werden neu geplant. In der Summe werden rund 1,8 ha Muldenfläche festgesetzt.	(o)

Schutzgut	Bestand einschließlich Vorbelastungen	Neuplanung / Zu erwartende Eingriffe	Einstufung der Eingriffe
	festgesetzte Entwässerungsmulden am Rand des Gebietes sowie in den Gewerbeflächen Karstgrundwasserleiter hoch empfindlich, insbes. in den Muschelkalkbereichen Verbindung zur Trinkwassergewinnung (Bretten, Nußbaum) WSG Zone IIIB	Veränderungen im naturnahen Ausbau der Gewässer (Lage) werden in der Überarbeitung des wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens geplant, hier wird auch der diesbezügliche Eingriff ausgeglichen. Ein Eingriff in Gewässer ist insofern kein Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Retentionsflächen und der Gewässerverlauf des wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Flächen, die davon in Anspruch genommen werden, stehen nicht mehr als Ausgleichsflächen gem. § 1 a BauGB zur Verfügung.	
Arten / Biotope	festgesetztes Gewerbegebiet / öffentliche Grünflächen § 32-Biotop (Weidenhecke) Artenschutz: Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen (Gehölzbestände) kann das Vorkommen besonders und streng geschützter Vogel- und Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden.	Neue Eingriffe ergeben sich durch die Erweiterung der Bau- und Erschließungsflächen in Grünflächen hinein. Die neuen Eingriffe in die Gewässer werden im wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren ausgeglichen. Die Eingriffe in das LSG werden im Rahmen der LSG-Befreiung ausgeglichen. Der Ausgleich für die LSG-Befreiung wird über Pflanzgebot im Bebauungsplan gesichert. Die neuen Eingriffe werden bilanziert (siehe Kap. 2. 5).	(--)
Geologie / Boden	festgesetztes Gewerbegebiet / öffentliche Grünflächen Altlasten sind nicht bekannt	Durch die Erweiterung der Bau- und Erschließungsflächen in Grünflächen ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung von Böden. Die neuen Eingriffe werden bilanziert (siehe Kap. 2. 5).	(--)
Klima / Luft	festgesetztes Gewerbegebiet / öffentliche Grünflächen	Die Inanspruchnahme von Grünflächen als Bau- oder Erschließungsflächen steigert die versiegelte Fläche und damit Aufheizungseffekte – im Verhältnis zum Gesamtgebiet ist die zusätzliche Überbauung jedoch nicht als erheblich zu werten. Es ist ebenfalls keine wesentliche Beeinträchtigung der Durchlüftung zu erwarten, da die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen gleich bleiben bzw. sogar in Teilbereichen reduziert werden gegenüber dem geltenden Planungsrecht.	(o)
Landschaftsbild / Erholungsfunktion	festgesetztes Gewerbegebiet / öffentliche Grünflächen (LSG) Eine besondere Erholungsfunktion kann den bisher festgesetzten öffentlichen Grünflächen nicht zugesprochen werden, sie dienen allenfalls den Arbeitnehmern der Gewerbebetriebe als Pausenerholungsfläche und den Spaziergängern der umgebenden Landschaft als Durchquerungsmöglichkeit durch das Gewerbegebiet.	Die Eingriffe in öffentliche Grünflächen werden bezogen auf dieses Schutzgut nicht als erheblich gewertet. Das geplante Sondergebiet 1 wird auf einem Grundstück die Ansiedlung eines sehr großen Gebäudes ermöglichen. Dies ist gegenüber dem bestehenden Planungsrecht mit seiner Erschließungskonzeption ein zusätzlicher erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild.	(--)

2.4. *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
Mensch/ Siedlung	Pflanz- und sonstige Begrünungsgebote bleiben im Bebauungsplan erhalten. Die Möglichkeit, das Gebiet zu Fuß zu	Die öffentlichen Grünflächen verringern sich um ca. 1 ha.	(--)

Schutzgut	Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung	Auswirkungen der Planung mit den Festsetzungen	Neue Einstufung der Eingriffe
	durchqueren und in die freie Landschaft zu gelangen, wird ebenfalls überwiegend erhalten.		
Arten / Biotope	Für die zu erwartenden artenschutzrechtlichen Eingriffe werden Maßnahmen (CEF 1 – CEF 5) zur Vermeidung bzw. zum vorgezogenen Funktionsausgleich festgesetzt (Vogel- und Fledermauskästen sowie Schläferkobel). Das § 32-Biotop wird weiterhin als Element der öffentlichen Grünfläche erhalten.	Durch die festgesetzten Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich wird ein Verstoß gegen das Artenschutzrecht vermieden. Die öffentlichen Grünflächen und damit potenzielle Lebensräume verringern sich um ca. 1 ha.	(--)
Geologie / Boden	Die zusätzliche Versiegelung ist nicht zu vermeiden oder zu mindern.	Die öffentlichen Grünflächen verringern sich um ca. 1 ha.	(--)
Landschaftsbild / Erholungsfunktion	Die bislang festgesetzte dichte Gehölzpflanzung am östlichen Rand (Ausgleichsmaßnahme B 5) kann weiterhin entsprechend ausgeführt werden, obwohl eine Entwässerungsmulde dort festgesetzt wird (vgl. Regelschnitt Mulde 2, Kap. H 1.5). Durch neue Grünflächen anstelle von Entwässerungsmulden sowie eine hochwertige Bepflanzung am Rand der festgesetzten Muldenflächen (Ausgleichsmaßnahmen B 21 – B 24) kann eine Randeingrünung des Gebietes gewährleistet werden.	Die Randeingrünung mindert die negative optische Wirkung des Gebietes.	(-)

2.5. Bilanz

Bisherige Situation

Im Ursprungsbebauungsplan E 34 wurden die Eingriffe durch die Planung ergänzend zu der verbalen Betrachtung der Eingriffe in die Schutzgüter rechnerisch bilanziert. 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. So können der Ist-Zustand und der Planungszustand mit Wertpunkten quantifiziert werden und es ergibt sich eine quantitative Veränderung durch die Planung.

Diese Bilanz bezieht sich nur auf die Eingriffsfläche, das heißt auf die geplanten Bau- und Erschließungsflächen. Flächen, auf denen ein Eingriff bereits erfolgt ist (versiegelte Wege) oder kein Eingriff geplant ist (Grünflächen, begrünte Entwässerungsmulden), werden nicht miteinbezogen. Die Eingriffsfläche im Ursprungsbebauungsplan "Buchbusch" (E 34) betrug 46,09 ha.

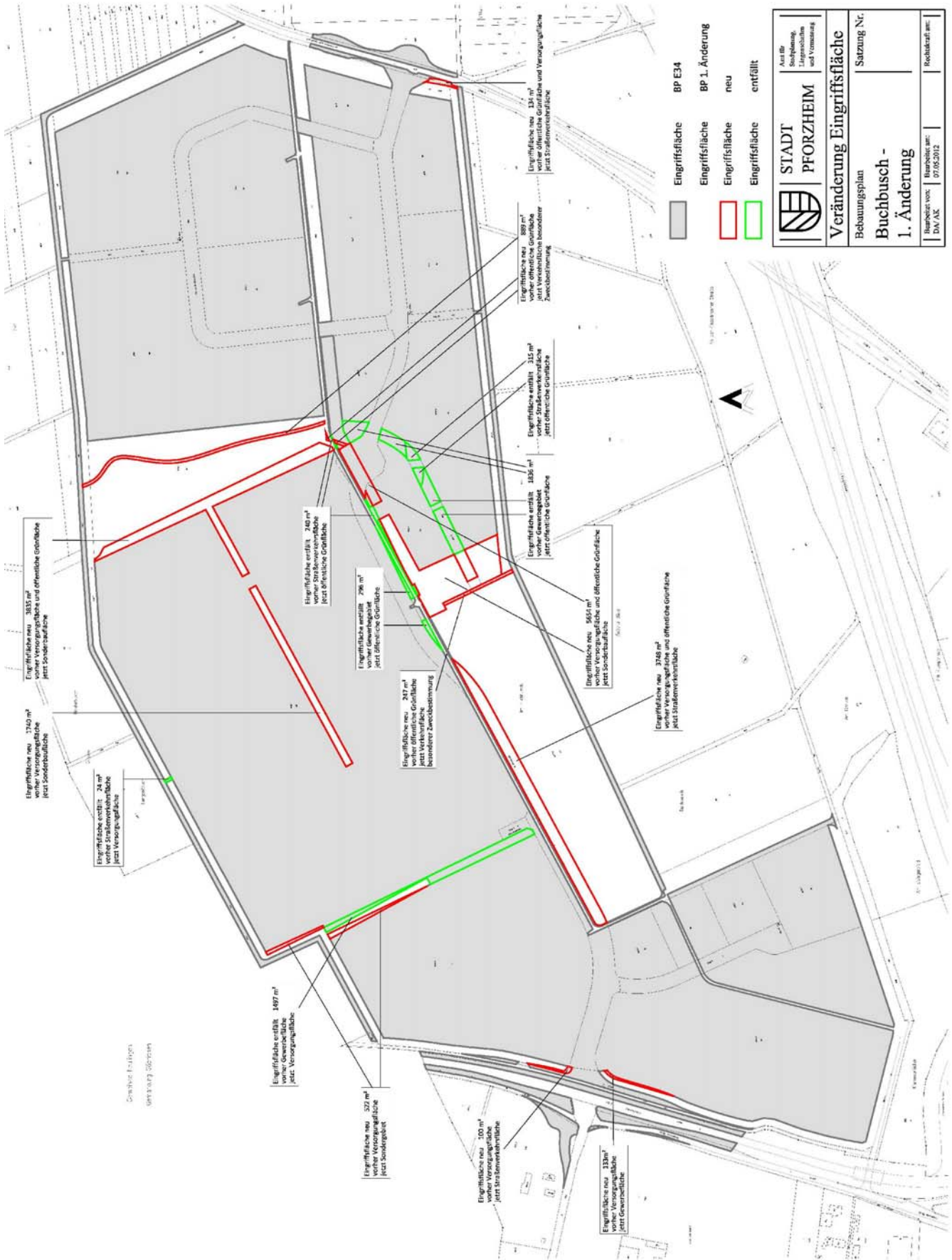
Da die Bilanz ein Defizit ergab (1.187.875 Wertpunkte (WP) für den Bestand und 208.390 Wertpunkte für die Planung), wurden im Ursprungsbebauungsplan "Buchbusch" (E 34) nach erfolgter Abwägung Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und zugeordnet. Es wurden "interne" Ausgleichsmaßnahmen in den öffentlichen Grünflächen

bzw. Entwässerungsmulden festgesetzt (183.512 Wertpunkte) sowie "externe" Maßnahmen auf Flächen außerhalb des Baugebietes (248.712 Wertpunkte).

Änderungen durch die Planung

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich folgende Veränderungen:

- Die Eingriffsfläche verändert sich. Es kommen Bereiche hinzu, wo neue Bau- oder Erschließungsflächen in ehemaligen Grünflächen oder Entwässerungsmulden geplant werden. Es entfallen Bereiche, wo Grünflächen oder Entwässerungsmulden anstelle ehemaliger Bau- oder Erschließungsflächen geplant werden. Die neue Eingriffsfläche beträgt 47,37 ha. Zur besseren Anschaulichkeit ist auf der nächsten Seite eine Karte ("Veränderung Eingriffsfläche") beigefügt, die diese Änderungen zeigt.
- Die Bilanz verändert sich entsprechend. Erschließungsflächen werden mit 1.250 WP/ha angesetzt (Mischkalkulation vollständig versiegelter Flächen mit Verkehrsgrün), Bauflächen mit der GRZ 0,8 mit 5.000 WP/ha (80% versiegelte Fläche, 20% Grünflächenanteil), Grünflächen/Entwässerungsmulden mit 35.000 WP/ha.
- Die Fläche der Entwässerungsmulden verringert sich von rund 2,9 ha auf rund 1,8 ha. Der Aufwertungsgewinn pro ha wird jedoch größer, da mit den Ausgleichsmaßnahmen B 22 – B 24 eine naturschutzfachlich gesehen hochwertigere Bepflanzung festgesetzt wird (Steigerung von 25.000 WP auf 35.000 WP/ha).
- Zusätzlich kommen "interne" Ausgleichsmaßnahmen hinzu: B 21, Gestaltung einer Grünfläche anstelle einer Entwässerungsmulde, sowie B 25 (teilweise ehemals B 05).
- Die Anzahl der geplanten Bäume an Straßen und Wegen verändert sich. Sie wurde in der Bilanz des Planungszustandes des Ursprungsbebauungsplanes E 34 eingerechnet. Damit ergibt sich ein weiteres Wertpunkte-Defizit in der Bilanz.
- Zum Ausgleich des neuen Eingriffs werden weitere "externe" Flächen für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.



	Stadt Pforzheim Sachplanung Eingriffsflächen und Vermessung
	Veränderung Eingriffsfläche Bebauungsplan Buchbusch - 1. Änderung
Satzungs-Nr.:	Rodkraft-Nr.:
Bearbeiter vor: DA/AS	Bearbeitungs-dt.: 07.05.2012

Neue Bilanz

Veränderungen gegenüber Ursprungsbebauungsplan E 3	Wertpunkte
Zusätzliche Bauflächen statt Grünflächen / Entwässerungsmulden (1,19 ha x 30.000 WP = Differenz der Wertigkeit)	- 35.700,00 WP
Zusätzliche Erschließungsflächen statt Grünflächen / Entwässerungsmulden (0,51 ha x 33.750 WP)	- 17.212,50 WP
Verminderte Pflanzung von Straßenbäumen (auf Verkehrsgrünflächen zwischen öffentlichen Stellplätzen, entlang der Fußwege und der B 294) (<i>vorher 302, jetzt 250 = - 52 Bäume, 20 WP / Baum</i>)	- 1.040,00 WP
Entfallende Eingriffe (Grünflächen / Entwässerungsmulden statt Bauflächen (0,36 ha x 30.000 WP))	+ 10.800,00 WP
Entfallende Eingriffe (Grünflächen / Entwässerungsmulden statt Erschließungsflächen (0,06 ha x 33.750 WP))	+ 2.025,00 WP
Defizit gegenüber Ursprungsbebauungsplan E 34	41.127,50 WP

2.6. *Kompensation*

Die Kompensation baut auf dem Ausgleichskonzept des Ursprungsbebauungsplanes E 34 auf. Viele der dort festgesetzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen werden wieder festgesetzt. Im Baugebiet ergeben sich jedoch Änderungen, die es erforderlich machen, die "internen" Ausgleichsmaßnahmen neu zu gestalten. Dazu gehören die Verkleinerung der Grünflächen, die Verkleinerung der Entwässerungsmuldenflächen, aber auch eine hochwertigere Bepflanzung der Muldenflächen und die Umwandlung von Muldenflächen in Grünflächen. Die Abgrenzung der Flächen innerhalb des Baugebietes findet sich in der Abbildung auf S. 40.

Die tabellarische Übersicht über die Ausgleichsmaßnahmen wurde um weitere Informationen ergänzt. Insbesondere wurde eine Spalte für Kosten der Erziehungs-/ Förderpflege hinzugefügt. Hier handelt es sich um Kosten für die erforderliche Pflege bis zum beabsichtigten Zustand bzw. der beabsichtigten Kompensationswirkung der Maßnahme. Diese können über die Kostenerstattungssatzung nur bis maximal 5 Jahre nach Fertigstellung abgerechnet werden. Nach neuerer Rechtsprechung können grundsätzlich Erziehungs- und Förderpflegemaßnahmen über einen längeren Zeitraum abgerechnet werden. Da für eine Abrechnung über den 5-Jahres-Zeitraum hinaus die Kostenerstattungssatzung der Stadt Pforzheim keine Grundlage bietet, ist diesbezüglich eine Bestimmung im Bebauungsplan erforderlich. Durch die längere Zeit, die für Erziehungs- und Förderpflegemaßnahmen angesetzt wird, erhöhen sich die hier aufgeführten, geschätzten Kosten für Ausgleichsmaßnahmen, bieten aber gleichzeitig die Grundlage für eine Refinanzierung dieser Mehrausgaben.

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.

Nr. der Ausgleichsmaßnahme	Gewinn	Flurstücksnr.	Maßnahme	Fläche in qm	Wertpunkte-gewinn	Kosten Herstellung/ Fertigstellung (€)	Erziehungs-/Förderpflege Kosten in €°	Kosten der Fläche in €	Summe der Kosten* in €
<i>"Intern"/neu</i>									
B 01_neu	Äußerer Bü-gel/Teich	8500 (tw.)	Umwandlung Acker in Grün-land, Gehölz-pflanzung	7.607	22.821	30.111	12.501	Bereitstellung im Rahmen der Umlegung	42.612
B 05_neu	Äußerer Bü-gel/Teich	8522, 8523 (tw.)	Sichtschutzpflan-zung, modellierte Entwässerungs-mulde, Baumreihe	7.949	22.427	105.000		"	105.000
B 20_neu	Buchbusch	8500 (tw.)	Umwandlung Acker in Grün-land, Gehölz-pflanzung	11.927	25.444	58.433	29.548	"	87.981
B 21	Buchbusch	8500/7 (tw.)	Umwandlung Acker in Grün-land, Gehölz-pflanzung	3.683	7.366	59.516		"	59.516
B 22	Buchbusch	8500/7 (tw.), 8543, 8500/12 8500 (tw.)	Umwandlung Acker in Grün-land / Mulde, Gehölzpflanzung, Baumreihe	6.476	12.952	59.480		"	59.480
B 23	Buchbusch	8535, 8534	Umwandlung Acker in Grün-land / Mulde, Gehölzpflanzung, Baumreihe	5.169	10.338	53.864		"	53.864
B 24	Buchbusch	8500/6 (tw.) 8547 8500 (tw.)	Umwandlung Acker in Grün-land / Mulde, Gehölzpflanzung, Baumreihe	4.363	4.363	37.552		"	37.552
B 25	Buchbusch	8500 (tw.)	Umwandlung Acker in Grün-land, Gehölz-pflanzung, Baum-reihe	904	1.808	13.743		"	13.743

Nr. der Ausgleichsmaßnahme	Gewinn	Flurstücksnr.	Maßnahme	Fläche in qm	Wertpunkte-gewinn	Kosten Herstellung/ Fertigstellung (€)	Erziehungs-/Förderpflege Kosten in €°	Kosten der Fläche in €	Summe der Kosten* in €
<i>"Extern" (wie E 34)</i>									
Enz 04		18906/1 (tw.) 18961 18909 (tw.) 18906/2 (tw.) 19586 (tw.) 257 (tw.)	Gewässerrenaturierung	32.502	130.008	157.500		65.004	222.504
ERS 08/2	Auf dem Sand	8411 (tw.)	Umwandlung Acker in Grünland, Gehölzpflanzung	9.220	19.240	14.675		15.213	29.888
ERS 09	Rattacher Tal	8370, 8369 8367, 8366 8365, 8364 8353/2	Umwandlung Acker in Grünland, Gehölzpflanzung	15.586	29.672	31.127		46.758	77.885
ERS 11	Auf dem Sand	8407 (tw.) 8406, 8405	Umwandlung Acker in Grünland, Gehölzpflanzung	8.246	17.618	15.627		13.606	29.233
ERS 14	Sand	1044 (tw.) 1042, 1041 1040/2, 1040/1 1027	Umwandlung Acker in Grünland, Gehölzpflanzung, Entwicklung vorhandener Biotopstrukturen	16.538	29.791	31.196	32.957	49.614	113.767
ERS 15a	Rattach	928, 929/1 951, 952 953, 962 (tw.) 966, 956	Umwandlung Acker in Grünland, Gehölzpflanzung	12.246	16.100	16.547	50.004	36.738	103.289
ERS 20	Sand	970 (tw.)	Umwandlung Acker in Grünland, Extensivierung der Grünlandpflege	3.483	6.283	13.675	3.409	5.747	22.831

Nr. der Ausgleichsmaßnahme	Gewann	Flurstücksnr.	Maßnahme	Fläche in qm	Wertpunkte-gewinn	Kosten Herstellung/ Fertigstellung (€)	Erziehungs-/Förderpflege Kosten in € ^o	Kosten der Fläche in €	Summe der Kosten* in €
<i>"Extern"/neu</i>									
E 8	Mitten im Bulach	6536 (tw.)	Gehölzpflanzung, Krautsaum	1.033	3.099	6.232		3.037	9.269
Kahlhardt2	Stadtwald Distr. II	6441 (tw.)	Nadelholzrodung, Entwicklung Laubholz-Sukzessionswald, Nutzungszwangsverzicht und Artenschutz im Altbuchenbestand	9.084	15.944	22.193		33.384	55.577
T 21	Ispringer Grund	5496/7	Fichtenrodung, Streuobst- und Heckenpflanzung	1.885	4.285	3.480	5.682	9.754	18.916
T 27	Ispringer Grund	5496/1 5496/2	Fichtenrodung, Streuobst- und Heckenpflanzung, Hütte abbrechen, extensive Grünlandnutzung	3.341	6.763	28.908	3.409	16.813	49.130
T 35	Dachsloch	5340, 5341 5342, 5343	Obstbaumpflanzung, Bank entsorgen	5.978	2.781	393		30.936	31.329
T 42	Dachsloch	5337, 5338, 5339	Obstbaumpflanzung, Hütte abbrechen	5.605	4.705	7.636		29.005	36.641
T 43	Dachsloch	5377, 5378, 5379	Obstbaumpflanzung	3.335	3.335	958		17.258	18.216
Summe				176.160	397.143	767.846	137.510	372.867	1.278.223
<i>Ausgleich für den Bebauungsplan "An den Kreuzsteinen"</i>									
B 11.1	Äußerer Bü-gel	6875 (tw.)	Feldgehölz	1.500	3.000	45.025		6.750	51.775

* Kosten für die Umsetzung der Maßnahme sind vom Grünflächen- und Tiefbauamt geschätzt worden. Diese Kosten können sich nach Auskunft des Grünflächen- und Tiefbauamtes dann erhöhen, wenn für die Dauer der Maßnahme für Mahd kein Pächter zur Verfügung steht. Kosten der Flächen beruhen auf Angaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zum Wert der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen bzw. sind als Kosten für die beschränkte persönliche Dienstbarkeit auf den Stadtwerke-Flächen entstanden.

^o Angaben zur Erziehungs- und Förderpflege sind erforderlich bei Abweichungen von der Kostenerstattungssatzung (Zeitraum für die erforderliche Pflege bis zum Erreichen des beabsichtigten Kompensationszieles).

Die Kompensation mit insgesamt 397.143 Wertpunkten wird für die Planung als ausreichend betrachtet, weil nicht alle Maßnahmen im Bebauungsplan eingerechnet werden können. Betrachtet man nur die Wertpunkte, ist die Summe kleiner als die Kompensation im Ursprungsbebauungsplan E 34. Zusätzlich ist der neue Eingriff auszugleichen.

In der voranstehenden Tabelle der Ausgleichsmaßnahmen in der Fassung der 1. Offenlage wurde die Kostenangabe für die Maßnahme B 20_neu vergessen. Die Kosten wurden ergänzt, daraus ergibt sich eine Erhöhung der Kostensumme.

Gegenüber der 1. Offenlage hat sich eine Änderung der Maßnahme B 5_neu sowie der Maßnahme B 24 ergeben. Da ein neu geplanter Fußweg an der Kieselbronner Straße in die Flächen hineinragt, stehen 169 m² weniger Ausgleichsfläche zur Verfügung. Entsprechend sind 315 Wertpunkte weniger Aufwertung zu erreichen. Dieser Verlust wird im Verhältnis zur gesamten Aufwertung von 397.143 Wertpunkten als unerheblich bewertet (weniger als 1‰). Die Kostenschätzung wird beibehalten, da es sich um eine Schätzung handelt und die Veränderung der zu bearbeitenden Fläche ebenfalls gering ist. Für die Maßnahme B 22 wurde ein Flächenberechnungsfehler korrigiert, es handelt sich um 12 m² weniger Fläche und daher um 24 Wertpunkte weniger Aufwertung. Auch in diesem Fall wird die Kostenschätzung beibehalten, da es sich um eine Schätzung handelt und die Veränderung der zu bearbeitenden Fläche sehr gering ist.

Es werden in der Zusammenstellung aber nur die Wertpunkte der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen aufgenommen. In dieser neuen Planung ist jedoch eine ökologisch hochwertigere Gestaltung der öffentlichen Grünflächen auch außerhalb der dort festgesetzten Ausgleichsflächen vorgesehen. Diese wird über das parallele wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren/Planänderungsverfahren gesichert sowie als Pflanzgebot für den Ausgleich für die Befreiung von der LSG-Verordnung festgesetzt. Diese Flächen wurden, da sie in Parallelverfahren verwendet wurden, nicht als Ausgleichsflächen gem. § 1a BauGB festgesetzt. Die Bepflanzungen sind jedoch ökologisch wirksam und gehen über die Festsetzungen des Bebauungsplanes E 34 hinaus. Es werden dichte Gehölzpflanzungen im Pflanzgebot 6 festgesetzt. Die Retentionsräume an den Gewässern werden ebenso mit standortheimischen Gehölzen gestaltet.

In der Gesamtabwägung wird daher der Ausgleich als ausreichend bewertet.

Aus dem Ursprungsbebauungsplan E 34 übernommen wird folgende Formulierung: Mit dem Bebauungsplan werden Flächen für Ausgleichsmaßnahmen überplant, die im Bebauungsplan „An den Kreuzsteinen“ vom 10.10.2000 festgesetzt wurden (B 15: Anlage eines Heckenbiotops entlang des Weges, 2.960 Wertpunkte). Im Ausgleich für diese Maßnahme werden hier Flächen für Maßnahmen mit entsprechender Flächengröße und Wertpunktezahl festgesetzt: B 11.1 auf dem Flst. Nr. 6875 (Pflanzung von Feldgehölzen im Anschluss an das § 32-Biotop, 3.000 Wertpunkte). Diese Ausgleichsmaßnahme unterliegt nicht der Abwägung.

Damit wird der Bebauungsplan „An den Kreuzsteinen“ geändert.

Inhaltlich werden die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Folgenden kurz beschrieben: Innerhalb des Baugebietes werden „interne“ Ausgleichsmaßnahmen in den öffentlichen Grünflächen geplant: die Umwandlung von Ackerflächen in Grünflächen samt Gehölzpflanzungen (B 01_neu, B 05_neu, B 20_neu, B 21, B 25). Diese sind wirksam als Lebensraum für Arten sowie für die Erholungseignung bzw. das Landschaftsbild, insbesondere als abschirmende Gehölzpflanzung an der nordöstlichen Grenze des Baugebietes. Auch die Flächen für Entwässerungsmulden werden als interne Ausgleichs-

maßnahmen (B 22 – 24) festgesetzt und tragen zur Randeingrünung des Baugebietes bei.

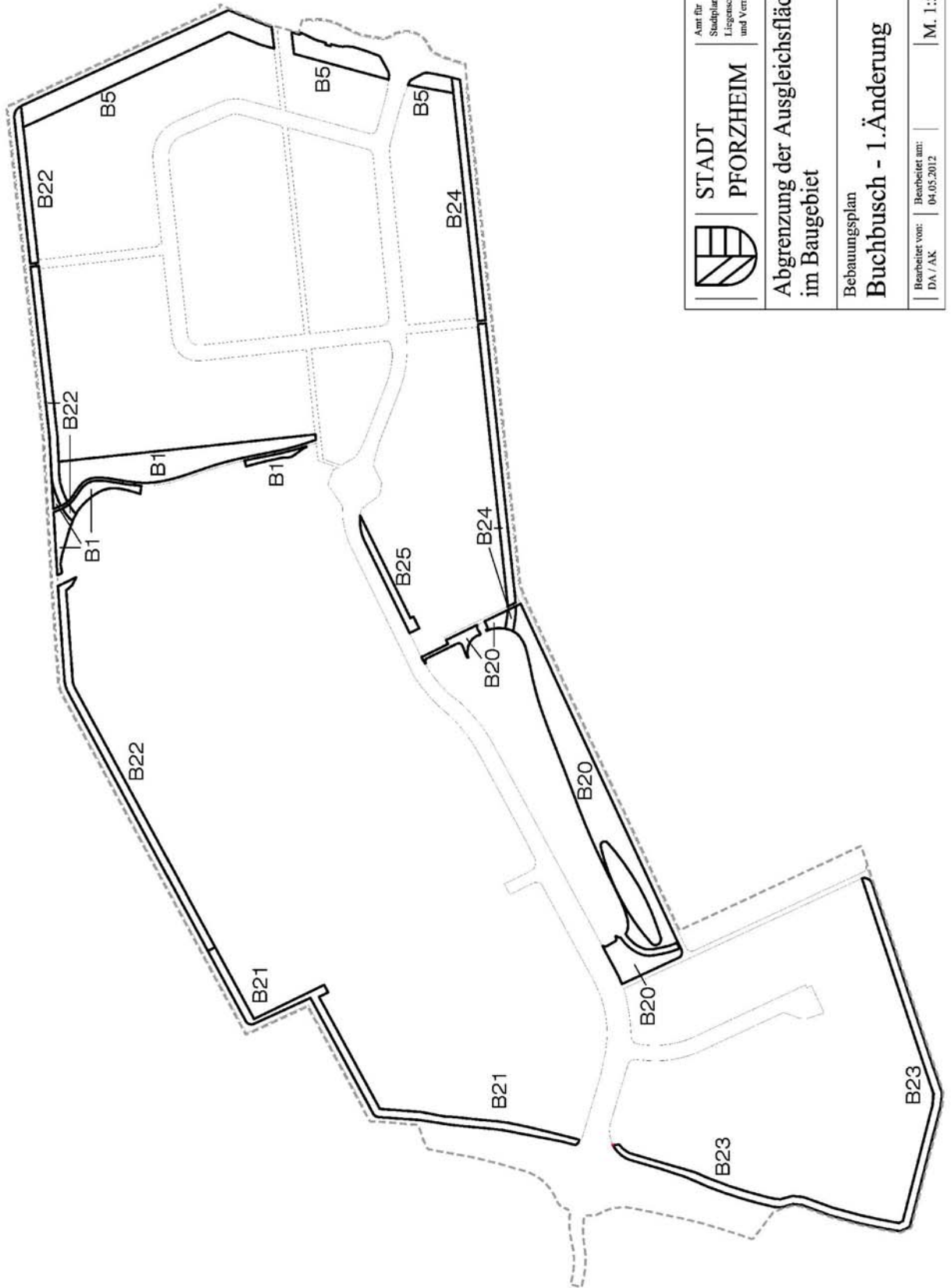
Da keine weitere Aufwertung innerhalb des Baugebietes zu erreichen war, wurden Maßnahmen außerhalb im Zusammenhang mit dem „Naturschutz- und Biotopverbundkonzept für die Stadt Pforzheim“ ausgewählt. Maßnahmen im direkten Umfeld der geplanten Bebauung scheinen derzeit nicht sinnvoll, um die Landwirtschaft nicht noch mehr zu belasten, der durch die Planung bereits viele Anbauflächen verloren gehen. Daher werden Ausgleichsmaßnahmen auf Eutingen Gemarkung an der Enz geplant, die auf die Umwandlung bestehender Ackernutzung in extensive Grünlandnutzung zielen, u. a. um Trinkwasser- und Bodenschutz (Nitratreduzierung) in der Flussaue zu betreiben und über Pflanzung von Gehölzen den Biotopverbund zu stärken und das Landschaftsbild aufzuwerten (ERS 08/2 auf Flst. Nr. 8411, ERS 09 auf Flst. Nr. 8353/2, 8364 – 8367, 8369, 8370, ERS 11 auf Flst. Nr. 8405 – 8407, ERS 14 auf Flst. Nr. 1027, 1040/1, 1040/2, 1041, 1042, 1044, ERS 15a auf Flst. Nr. 928, 929/1, 951 – 953, 956, 962, 966 sowie ERS 20 auf Flst. Nr. 970). Ein Teil dieser Flurstücke steht nicht im Eigentum der Stadt, sondern der Stadtwerke Pforzheim GmbH & Co. KG, die eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt zur dauerhaften Sicherung der geplanten Ausgleichsflächen vertraglich eingeräumt hat.

Die Ausgleichsmaßnahme ERS 14 liegt teilweise (westliches Drittel der Flst. Nr. 1044, 1042, 1041, 1040/2, 1040/1, 1027) im Bereich eines bestehenden Bebauungsplanes (Teilgebiet „Eutingen“, Ausschnitt „Bruch und Sand“ vom 12.04.1989), der öffentliche Parkplatzfläche festsetzt, die seinerzeit als Provisorium für die Landesgartenschau gedacht war. Die Festsetzungen wurden nie umgesetzt und sind aus heutiger Sicht entbehrlich.

Als weitere Ausgleichsmaßnahme wird mit Enz 04 die Gewässerrenaturierung des Enzabschnittes zwischen Brötzingener Brücke und Fischersteg (Flusslänge ca. 750 m, Flst. Nr. 257, 18906/1, 18906/2, 18909, 18961, 19586) zugeordnet. Hier werden Sohlbefestigungen entfernt, ein naturnaher Uferstrandstreifen (5-10 m) entwickelt sowie ein Uferweg angelegt.

Im Stadtwald am Erzkopf wird Nadelholzbestand umgewandelt in Laubholz-Sukzessionsgebüsch (Flst. Nr. 6441 (tw.), Maßnahme Kahlhardt 1). Im Ispringer Grund werden Fichtenpflanzungen entfernt, Obstbäume gepflanzt sowie Grünlandnutzung entwickelt (Flst. Nr. 5496/7 (T 21) sowie 5496/1 und 5496/2 (T 27)).

Im Teufelsgrund sowie auch in Eutingen werden Obstbäume auf den Flst. Nr. 5340, 5341, 5342, 5343 (T 35), 5337, 5338, 5339 (T 42) sowie 5377, 5378, 5379 (T 43) und Flst. Nr. 6536 (E 8) gepflanzt.



	STADT PFORZHEIM	Amt für Stadtplanung, Liegenschaften und Vermessung
Abgrenzung der Ausgleichsflächen im Baugebiet		
Bebauungsplan Buchbusch - 1. Änderung		
Bearbeitet von: DA / AK	Bearbeitet am: 04.05.2012	M. 1:5000

Artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen

Zum vorgezogenen Funktionsausgleich im Hinblick auf die Rodung der bestehenden Gehölze werden von der unteren Naturschutzbehörde Ersatzquartiere für Fledermäuse und Brutkästen für Vögel sowie Schläferkobel an geeigneten bestehenden Gehölzen im näheren und weiteren Umfeld angebracht.

CEF-Maßnahmen	Gemarkung	Flst.Nr.	Kosten der Maßnahme
CEF1 - 5: Ersatzquartiere für Fledermäuse, Vögel, Schläfer	Eutingen	6914	insgesamt 2.180 €
	Eutingen	6875	
	Eutingen	6536	
	Eutingen	6406	
	Eutingen	6775	
	Pforzheim	6438	

Zuordnung und Kosten der Ausgleichsmaßnahmen

Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des eigentlichen Baugebietes werden als Ausgleich für den planungsbedingten Eingriff Maßnahmen (s. oben) festgesetzt, die den Bauflächen und den Erschließungsflächen innerhalb der Eingriffsfläche gemäß des jeweiligen Flächenanteils an der gesamten Eingriffsfläche folgendermaßen zugeordnet sind.

Außerdem werden die Kosten für die Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich nach Artenschutzrecht (Flächen CEF 1 – CEF 5) der gesamten Eingriffsfläche zugeordnet, da die Eingriffe in den Gehölzbestand durch das Baugebiet insgesamt bedingt werden. Kosten für die Bereitstellung der Flächen für die CEF-Maßnahmen werden nicht zugeordnet, weil diese Maßnahmen vorübergehend wirken sollen, bis die Gehölzpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen im Baugebiet bzw. an dessen Rändern eine ausreichende Qualität erlangt haben, um als Quartiere für die geschützten Arten zu dienen.

Die Kostenschätzung ergibt eine Summe von 1.278.223 € für die Ausgleichsmaßnahmen. Für die CEF-Maßnahmen werden 2.180 € geschätzt.

Flächenanteil (der Eingriffsfläche) von Bau- und Erschließungsflächen		
	ha	Flächen-%
Anteil Bauflächen	41,38	88
Anteil Erschließungsflächen*	5,99	12
Summe	47,37	100

* Erschließungsflächen umfassen öffentliche Straßen und Wege sowie Verkehrsgrünflächen

Dem erschließungsflächenbedingten Eingriff werden entsprechend 12% der Ausgleichsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen zugeordnet. Dem bauflächenbedingten Eingriff werden entsprechend 88% der Ausgleichsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen zugeordnet.

Die Maßnahme B 11.1 dient dem Ausgleich für die überplante Ausgleichsmaßnahme B 15 des Bebauungsplanes „An den Kreuzsteinen“ und wird deshalb dort zugeordnet, die Kosten werden im dortigen Verfahren abgerechnet.

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

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

4. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Gegenstand des Umweltberichtes ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Buchbusch".

Es ergeben sich im Wesentlichen die folgenden Änderungen:

- Ein Teil der Gewerbeflächen wird jetzt Sondergebiet „Logistik und Distribution“ (SO 1 / SO 2). Damit verändert sich das Maß der baulichen Nutzung nicht.
- Erschließungsflächen werden zu Bauflächen.
- Der Verlauf von Erschließungsstraßen verändert sich. Fußwege entfallen, ein neuer Fußweg kommt hinzu.
- Die Anzahl der geplanten Bäume entlang der Straßen und Wege verändert sich, vor allem, weil sich die Erschließungsfläche verringert.
- Bau- / Erschließungsflächen werden größer auf Kosten der öffentlichen Grünflächen.
- Es wurde für neue Bau- und Erschließungsflächen eine Befreiung von der LSG-Verordnung erteilt.
- Entwässerungsmulden entfallen bzw. werden neu geplant. Der Gewässerverlauf mit Retentionsflächen wird aus dem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren/Planänderungsverfahren übernommen.
- Neu definiert werden die Ausgleichsmaßnahmen B 22 – B 24, die in den Entwässerungsmulden eine naturschutzfachlich gesehen hochwertigere Bepflanzung festsetzen.
- Zusätzlich kommt eine Ausgleichsmaßnahme B 21 hinzu, die als Grünfläche anstelle einer Entwässerungsmulde gestaltet wird.
- Die Ausgleichsflächen B 01, B 05 und B 20 in den öffentlichen Grünflächen innerhalb des Baugebietes werden neu definiert.
- Die neuen Eingriffe werden bilanziert. Es werden zusätzliche Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes festgesetzt.
- Für den artenschutzrechtlich erforderlichen vorgezogenen Funktionsausgleich werden Maßnahmen CEF 1 – CEF 5 festgesetzt.

Pforzheim, 30.08.2012

62 DA

62 Lis