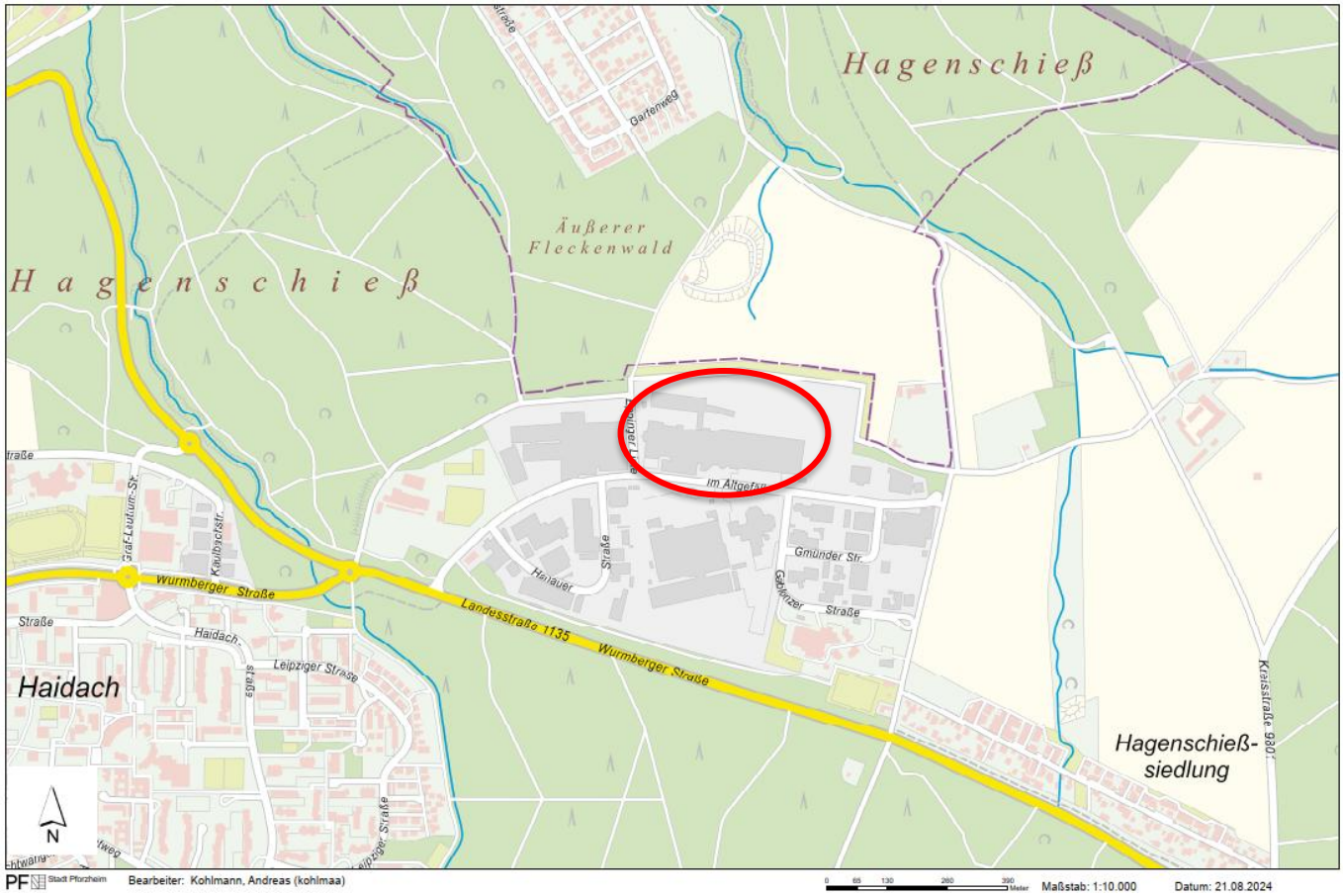
Stadt Pforzheim
Planungsamt

Erstellt durch:
SCHÖFFLER
STADTPLANER / ARCHITEKTEN
WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

Bebauungsplan „Frauenwald 1. Änderung“

Begründung - Entwurf



Inhaltsverzeichnis

Seite

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

A. Geltungsbereich 4

B. Anlass und Ziele der Planaufstellung 4

C. Verfahrensablauf 5

D. Übergeordnete Planungen

1. Aspekte der Raumordnung und sonstiger Fachplanungen 5
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) 6
3. Bestehendes Baurecht 6
4. Naturräumliche Betrachtung | Schutzgebiete 7
5. Weitere Rahmenbedingungen – Lage im Sicherheitsbereich eines Störfallbetriebes 8

E. Gebietsbeschreibung

1. Umgebung und Vorprägung des Plangebiets 9
2. Vorhandene Nutzungen und Bebauung 9

F. Planungskonzept

1. Nutzung und Bebauung 9
2. Erschließung 10
   - 2.1. Verkehr 10
   - 2.2. Ver- und Entsorgung 10
3. Artenschutz/Umweltbericht 11
4. Schalltechnische Untersuchung 11

G. Kosten

1. Kosten 12
2. Flächenbilanz 13

H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

1. Bebauungsplan „Frauenwald“ Teilgebiet Eutingen 13
2. Änderungsinhalte Planungsrechtliche Festsetzungen
   - 2.1. Art der baulichen Nutzung 14
   - 2.2. Maß der baulichen Nutzung 16
   - 2.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 16
   - 2.4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 16
   - 2.5. Leitungsrecht 19

2.6. Festsetzungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen 19
2.7. Festsetzungen gegen Umwelteinwirkungen aus Verkehrslärm 19
2.8. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 21
3. Änderungsinhalte Örtliche Bauvorschriften 22
4. Änderungsinhalte Hinweise 22
5. Änderungsinhalte Planzeichnung 22

Begründung zum Bebauungsplan „Frauenwald 1. Änderung“

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

A Geltungsbereich

Der Geltungsbereich im Pforzheimer Stadtteil Buckenberg im Osten des Stadtgebietes von Pforzheim beinhaltet die Flurstücke 9103, 9103/2, 9103/3, 9103/4 sowie 9106/10 teilweise und umfasst eine Fläche von ca. 12,6 ha. Das Plangebiet befindet sich im bereits bebauten Gewerbegebiet Altgefäll. Der Geltungsbereich wird im Süden durch die Straße „Im Altgefäll“ und im Westen durch die „Eppinger Linie“ begrenzt. Im Norden befinden sich landwirtschaftlich und im Osten gewerblich genutzte Flächen.

B Anlass und Ziele der Planaufstellung

Im Gewerbegebiet „Altgefäll“ gibt es eine Vielzahl unterschiedlichster Gewerbebetriebe mit entsprechend auf die jeweilige Nutzung angepassten baulichen Anlagen. Für viele der Flächen gibt es eigene Bebauungspläne oder Teilflächen innerhalb von Bebauungsplänen mit spezifisch auf die Nutzungen zugeschnittenen Festsetzungen, die insbesondere durch die Ausweisung von Sondergebieten die einzelnen Nutzungsarten genau steuern. So auch im vorliegenden Fall. Im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung befindet sich das Firmenareal des ehemaligen Versandhändlers Klingel, welcher im Jahr 2023 Insolvenz anmeldete. Gemäß der Firmenausrichtung ist im zugrundeliegenden Bebauungsplan „Frauenwald“ von 2005 ein Sondergebiet für den „Versandhandel“ (SO Versandhandel) festgesetzt. Andere und für einen nachhaltige Nachnutzung des Areals wünschenswerte Nutzungen sind derzeit nicht zulässig. Diese sehr spezifische Einschränkung, insbesondere die der konkreten Art der baulichen Nutzung, muss aufgehoben und liberalisiert werden, um vom „Versandhandel“ abweichende weitere Nutzungen, die den Planungszielen der Stadt Pforzheim entsprechen, zu ermöglichen. Das Planungsrecht ist dafür insbesondere vom Sondergebiet „Versandhandel“ hin zu einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zu ändern.

„Als Oberzentrum nimmt die Stadt Pforzheim eine wichtige Versorgungsfunktion für die Region Nordschwarzwald ein. Sowohl bei Flächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe in Industrie und Handwerk als auch bei Flächen für Dienstleistungsbetriebe kommt der Stadt Pforzheim gemäß dem Regionalplan 2015 für die Region Nordschwarzwald eine Schwerpunktfunktion innerhalb der Region zu. Um dieser regionalen Aufgabe und Verantwortung als wirtschaftlicher Motor dauerhaft und somit auch längerfristig gerecht zu werden, bedarf es eines ausreichenden und bedarfsgerechten Gewerbeflächenangebots am Standort Pforzheim. Somit ist die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen in qualitativer und quantitativer Hinsicht unabdingbare Voraussetzung für eine positive Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Pforzheim. Die Pforzheimer Unternehmen sind auf gute Standortbedingungen angewiesen, wenn sie sich im überregionalen und zunehmend globalen Wettbewerb behaupten wollen. Gleiches gilt für die Stadt Pforzheim, die auf eine funktionierende und leistungsfähige Wirtschaft angewiesen ist, um sowohl Steuereinnahmen als auch ein vor Ort verfügbares Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen zu sichern.

Wirtschaftliches Wachstum und Beschäftigtenzuwachs sind fast immer mit einer Flächennachfrage seitens der Unternehmen verbunden. Insofern besteht ein großes Interesse der Stadt Pforzheim, die Entwicklung der Unternehmen durch eine nachhaltige, gezielte und bedarfsorientierte Standortentwicklungs- und Gewerbeflächenpolitik zu unterstützen. Die Sicherstellung der gewerblichen Entwicklung im Raum Pforzheim ist eine ganz wesentliche Aufgabe der Wirtschaftsförderung der Stadt Pforzheim.“ [Quelle: Gewerbeflächen- und Ansiedlungskonzept der Stadt Pforzheim, 2021]

Im Gewerbeflächen- und Ansiedlungskonzept der Stadt Pforzheim, 2021, ist definiert, dass die Stadt als Oberzentrum der Region Nordschwarzwald mit Schwerpunktfunktion u.a. bei Flächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe in Industrie und Handwerk ein ausreichendes und bedarfs-

gerechtes Gewerbeflächenangebot zur Verfügung stellen sollte. Somit ist die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen in qualitativer und quantitativer Hinsicht unabdingbare Voraussetzung für eine positive Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Pforzheim. Zudem sind große, zusammenhängende, gut nutzbare und schon erschlossenen Gewerbeflächen rar. Dementsprechend ist es ein wichtiges Planungsziel der Stadt, das Planungsrecht an zeitgemäße Weiterentwicklungen und konkret bekannte Bedarfe anzupassen. Im vorliegenden Fall ist die sinnvolle Nachnutzung des ehemaligen Firmenareals als Klingel als Standort für einen anderweitigen Gewerbebetrieb städtebaulich begrüßenswert.
Zugunsten einer definierten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung an der Stelle, für die Sicherung des „Altgefälls“ als Gewerbegebiet, für das Erreichen der allgemeinen Planungsziele der Stadt sowie für ein zukunftstaugliches und nachhaltiges Planungsrecht für verschiedene Arten von Gewerbebetrieben ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

C Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren geändert. Die Voraussetzungen für ein vereinfachtes oder beschleunigtes Verfahren liegen nicht vor: Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann im vorliegenden Fall nicht angewendet werden, da das Plangebiet mit einer Größe von ca. 12,6 ha (davon ca. 10,6 ha GE-Fläche) in Verbindung mit der festgesetzten GRZ von 0,8 eine zulässige Grundfläche ergibt, die größer ist als die nach § 13a Abs. 1 BauGB maximal zulässige Grundfläche von 70.000 m². Zudem betrifft die Änderung die Grundzüge der Planung (wesentliche Festsetzungen), was eine Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB ausschließt, und es liegen Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB vor. Daher sind eine Umweltprüfung sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erforderlich.

D Übergeordnete Planungen

1 Aspekte der Raumordnung und sonstiger Fachplanungen

Im gültigen Regionalplan der Region Nordschwarzwald ist das Plangebiet als „Gewerbe/Industrie Bestand“ ausgewiesen. Die geplante Nutzung als Gewerbegebiet (GE) entspricht den Zielen des Regionalplans.

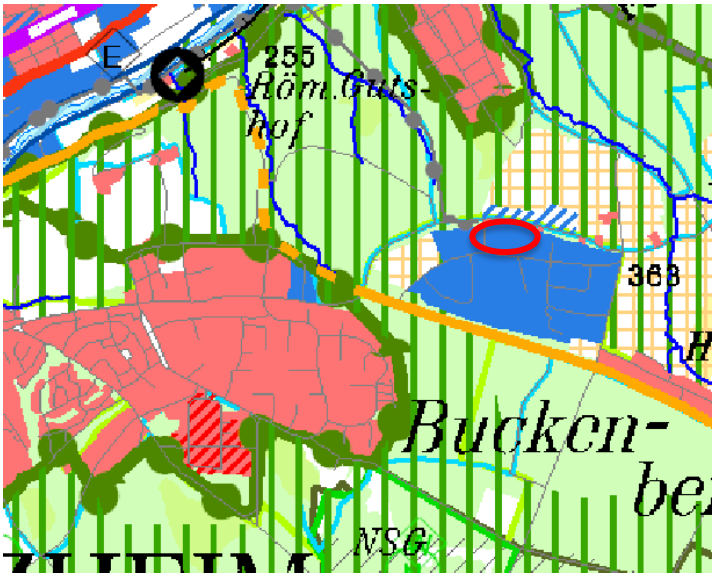


Abbildung: Ausschnitt Regionalplan 2015 Strukturkarte, Regionalverband Nordschwarzwald, abgerufen am 01.04.2026

2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Wohnen 2025 des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim als Sonderbaufläche Versandhandel dargestellt. Zudem wird ein bestehendes Versickerungsbecken als Ver- und Entsorgungsanlage mit der Zweckbestimmung „Regenwasserbehandlungsanlage“ dargestellt. Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird demnach nicht aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Es ist deshalb eine Einzeländerung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Darstellung „Gewerbliche Baufläche“ erforderlich.

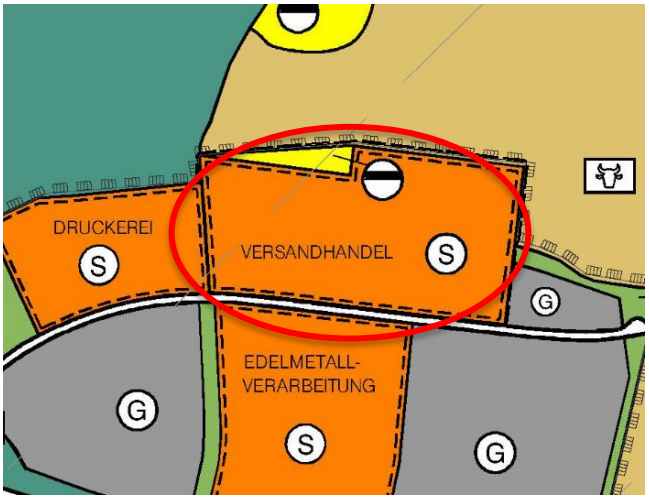


Abbildung: Ausschnitt Flächennutzungsplan Wohnen 2025, Nachbarschaftsverband Pforzheim

3 Bestehendes Baurecht

Bauplanungsrechtlich liegt das Plangebiet innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Frauenwald Teilgebiet Eutingen“. Ein Großteil des Geltungsbereichs ist als Sonderbaufläche Versandhandel ausgewiesen mit städtebaulichen Kennzahlen, die generell einem Gewerbebetrieb entsprechen, z.B. einer GRZ von 0,8 und einem großzügigem Baufenster für die Errichtung baulicher Anlagen in abweichender Bauweise mit einer Länge von mehr als 50m. Zudem beinhaltet der Geltungsbereich noch einen Bereich für die Abwasserbeseitigung, eine Verkehrsfläche (Wirtschaftsweg) und verschiedene Abschnitte für die Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen.
Weil Gewerbebetriebe ohne Spezialisierung auf den Versandhandel auf der planungsrechtlichen Grundlage dieses Bebauungsplans nicht genehmigungsfähig sind, sollen die entsprechenden Voraussetzungen über eine Bebauungsplanänderung geschaffen werden.

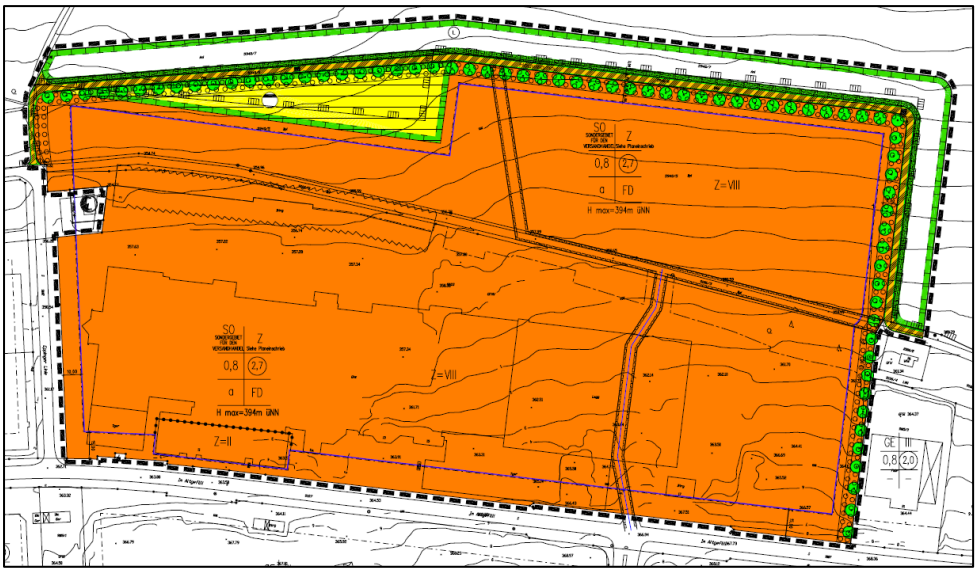


Abbildung: Ausschnitt Planzeichnung Bebauungsplan Frauenwald Teilgebiet Eutingen (2005), ohne Maßstab

4 Naturräumliche Betrachtung | Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum Schwarzwald-Randplatten (Nr. 150) in der Großlandschaft Schwarzwald (Nr. 15). Unmittelbar nördlich an das im Plangebiet ausgewiesene Gewerbegebiet angrenzend liegt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Landschaftsschutzgebiet für den Stadtkreis Pforzheim“ (Nr. 2.31.001), ein kleiner Teil befindet sich auch innerhalb der gewerblichen Fläche, wobei überbaubare Grundstücksflächen nicht tangiert werden. Gemäß der Schutzgebietsverordnung ist Ziel des Schutzgebiets die natürliche Eigenart und Schönheit zu erhalten, die Vielfalt und Eigenart der Landschaft zu bewahren und den Landschaftscharakter zu entwickeln (BA 1994).
Das gesamte Plangebiet liegt zudem innerhalb des Naturparks Schwarzwald Mitte/Nord. Gemäß Schutzgebietsverordnung ist Zweck des Naturparks das Gebiet als vorbildliche Erholungslandschaft zu entwickeln, zu pflegen und zu fördern (RP KARLSRUHE 2004).
Zudem liegt der südliche Teil des Plangebiets in der Wasserschutzzone III A, der nördliche Teil innerhalb der Schutzzone IIB des Wasserschutzgebiets „Untere Enztal Pforzheim/Niefern“. Das geschützte Biotop „Feldhecke im Gewann Frauenwald“ (Nr.: 171182310131) befindet sich am nördlichen Rand innerhalb des Plangebietsbereichs.
Das nächste Vogelschutzgebiet ist über 10 km entfernt, das nächstgelegene FFH-Gebiet ca. 1,5 km.

Naturpark

Das gesamte Gebiet liegt seit dem 7. Januar 2021 im Geltungsbereich der Verordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe über den Naturpark „Schwarzwald Mitte/Nord“ vom 16. Dezember 2003, zuletzt geändert am 7. Januar 2021 (RP KARLSRUHE 2003). Zweck des Naturparks ist unter anderem das Gebiet als vorbildliche Erholungslandschaft zu entwickeln, zu pflegen und zu fördern. Die Verordnung des Naturparks besagt, dass die Belange des Naturschutzes, des Tourismus (bzw. der Erholungsnutzung), der Land- und Forstwirtschaft sowie der städtebaulichen Entwicklung untereinander abzustimmen sind. Hierzu trägt der vorliegende Umweltbericht zum Bebauungsplan „Frauenwald – Teilgebiet Eutingen, 1. Änderung“ bei. Gemäß § 4 der Schutzgebietsverordnung (RP KARLSRUHE 2003) bedürfen Handlungen, die den Charakter des Naturparks verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen können, generell der schriftlichen Erlaubnis der jeweils örtlich zuständigen unteren Naturschutzbehörde. Die Erlaubnisvorbehalte aus der Schutzgebietsverordnung gelten jedoch nicht für Erschließungszonen nach § 2 Abs. 6 der Schutzgebietsverordnung (vgl. § 4 Abs. 1 Schutzgebietsverordnung). Zu den Erschließungszonen gehören Gebiete für die ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst wurde (vgl. § 2 Abs. 6 Nr. 2 Schutzgebietsverordnung) und Flächen die im Flächennutzungsplan für die Bebauung vorgesehen sind (vgl. § 2 Abs. 6 Nr. 4 Schutzgebietsverordnung). Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Frauenwald – Teilgebiet Eutingen“ wurde bereits am 11. März 2003 gefasst. Die Naturparks-VO ist hingegen erst am 13. Februar 2021 in Kraft getreten. Daher bestand der Aufstellungsbeschluss schon vor der Verordnung und somit ist die Fläche im Bebauungsplan eine Erschließungszone. Daher bedarf es keiner Erlaubnis nach der Naturpark-VO für die Bebauung.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG

Es befindet sich eine nach § 30 BNatSchG geschützte „Feldhecke im Gewann Frauenwald“ (Biotop Nr.: 171182310131) im nördlichen Bereich des Plangebietes. Die Biotope „Auwaldstreifen im Gewann Frauenwald“ (Biotop Nr. 171182310141) und „Vogelkirschgehölz Schanzgraben/Dom. Hagenschieß 'Frauenwald'“ (Biotop Nr. 171182310018) liegen nördlich bzw. östlich außerhalb des Plangebiets.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet ist Teil der Wasserschutzgebietszonen IIB und IIIA des Wasserschutzgebiets (WSG) Unteres Enztal Pforzheim/Niefern, Nr. 231.031, Rechtsverordnung vom 20.11.1984 (s. Kap. 3.3.4). Da das Gelände bereits im bestehenden Bebauungsplan vollständig als Sondergebiet Versandhandel ausgewiesen ist und mit einem großen Baufenster versehen ist, auf dem potenziell schon ohne die

vorliegende 1. Bebauungsplanänderung eine großflächige Bebauung möglich ist, ist unverändert von keinem zusätzlichen Konflikt der Planung mit der Rechtsverordnung des WSG auszugehen. Befreiungen von Inhalten der Rechtsverordnung sind auf der Ebene der Baugenehmigung für ein konkretes Vorhaben zu beantragen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets sind keine archäologischen Bodendenkmale und keine Denkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege bekannt (NACHBARSCHAFTSVERBAND PFORZHEIM 2015). Im weiteren Umfeld befinden sich im Hagenschieß mehrere Kulturdenkmale, darunter der Gedenkstein Aufforstung Hagenschieß, der Gedenkstein Munitions-Sprengkommando Nordbaden, der Hirschstein, der Lärchenstein und der Wildmauerstein. Darüber hinaus befindet sich im Hagenschieß die Villa Rustica im Kanzlerwald, die als Ruine eines römischen Gutshofs als Kulturdenkmal ausgewiesen ist (STADT PFORZHEIM 2024).

Luftleitbahn

Als Maßnahme zur Minderung bioklimatischer Belastungen weist der Landschaftsplan (Nachbarschaftsverband Pforzheim 2024) in seinem Maßnahmenkonzept im Nordosten des Plangebiets eine zu sichernde Luftleitbahn bzw. Kaltluftentstehungsgebiet aus. Hier liegt eine geringfügige Überlagerung mit dem Plangebiet vor. Hier sind durch den festgelegten Bereich zur Bepflanzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher bereits Maßnahmen im B-Plan getroffen. Dauerhafte Eingriffe hier erfolgen nicht.

5 Weitere Rahmenbedingungen – Lage im Sicherheitsbereich eines Störfallbetriebes

Die Fa. DODUCO Betreibergemeinschaftsgesellschaft bR betreibt an ihrem Standort Im Altgefäll 12 in Pforzheim Anlagen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftig sind. Aufgrund des Inventars an gefährlichen Stoffen handelt es sich außerdem um einen Störfallbetrieb der oberen Klasse. Unter anderem werden dort Cyanide verwendet und gelagert, aus welchen im ungünstigsten Falle giftige Blausäure freigesetzt werden kann, die sich dann über den Luftweg ausbreiteten würde. Dieses Störfallszenario wurde bereits früher einer gutachterlichen Bewertung im Sinne des § 29a BImSchG unterzogen. Demnach wird die Freisetzung und Ausbreitung von Blausäure als Störfall mit maximaler Auswirkung angesehen, aus dem sich ein angemessener Sicherheitsabstand von 330 m ab der Grundstücksgrenze ergibt.

Das vorliegende Plangebiet der 1. Bebauungsplanänderung (Flurstücke 9103 und 9103/2) liegt komplett innerhalb dieses Sicherheitsabstandes.

Gemäß § 50 Satz 1 BImSchG sind „bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete insbesondere öffentlich genutzte Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.“

Eine Ansiedlung von schutzwürdigen Objekten im Sinne des BImSchG in Verbindung mit der Arbeitshilfe der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) „Hinweise und Definitionen zum „angemessenen Sicherheitsabstand“ nach § 3 BImSchG“, in der Fassung vom 13.09.2022, innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes, ist zu vermeiden.

Die Änderung darf nicht zu einer Erhöhung der Gefahr, z.B. durch Ansiedlung von schutzwürdigen Objekten führen.

E Gebietsbeschreibung

1 Umgebung und Vorprägung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Osten der Pforzheimer Gemarkung zwischen dem Stadtteil Haidach und der Autobahn A8. Die umgebende Bebauung besteht aus weiteren Gewerbebetrieben und Dienstleistern, die entsprechend ihrer jeweiligen speziellen Nutzungen angepasste Gebäudehöhen aufweisen (z.B. 1 Vollgeschoss ca. 10 Meter hoch oder 4 Vollgeschosse Büronutzung). Die Bestandsgebäude der ehemaligen Firma Klingel werden abgebrochen. Das gesamte Gelände im Geltungsbereich kann somit baulich neu geordnet werden.



Abbildung: Luftbild (Stand 2024), hier abgebildet ohne Maßstab

2 Vorhandene Nutzungen und Bebauung

Der gesamte Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans wurde bisher von der Firma Klingel genutzt und war von einem weitgehend zusammenhängenden Gebäudekomplex bebaut. Zuvor wurde das Grundstück als Lager- und Kommissionierungshalle für den Versandhandel mit zugehörigen Betriebsräumen und Lager-/Stellplatzflächen genutzt. Das Grundstück wird geräumt; Bestandsgebäude werden nicht erhalten. Zudem befinden sich im Plangebiet ein Versickerungsbecken, ein landwirtschaftlicher Weg, eine ungenutzte (Grün-)Fläche sowie am nördlichen und nordöstlichen Gebietsrand ein Vegetationsstreifen.

F Planungskonzept

1 Nutzung und Bebauung

Zukünftig soll das Planungsrecht einen breiteren Nutzungskanon im Sinne eines Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO zulassen. Diese Entwicklung knüpft an die städtebauliche Prägung des bestehenden Gewerbegebiets „Altgefäll“ an. Ziel ist es, eine Nachnutzung des Plangebietes zu ermöglichen, die sich am vorhandenen Bestand orientiert und sich weiterhin in einem städtebaulich verträglichen Rahmen in die umgebende Bebauung einfügt.

2 Erschließung

2.1 Verkehr

Südlich des Gewerbegebietes Altgefäll befindet sich die Wurmberger Straße (L 1135), an die das Gewerbegebiet an das übergeordnete Straßennetz angebunden ist. Die L 1135 ist der maßgebliche Zubringer zum Autobahnanschluss Pforzheim Süd. Auf der Ostseite des Gewerbegebietes befindet sich für Pkw eine ergänzende Erschließung des Gewerbegebietes über den Kirschenpfad, der ebenfalls an die Wurmberger Straße anbindet. Dabei wird die „Hagenschießsiedlung“ tangiert, in der sich ausschließlich Wohnbebauung befindet. Durch die Änderung des Bebauungsplans ändert sich an der Erschließung der Flächen nichts. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin primär über zwei Zu- bzw. Abfahrten, welche an den Straßen „Im Altgefäll“ und „Eppinger Linie“ situiert sind.

2.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung von neu entstehenden baulichen Anlagen kann durch Anschluss an die bestehenden Versorgungsleitungen erfolgen. Sämtliche Medien, die für Gewerbebetriebe erforderlich sind, befinden sich bereits am/auf dem Grundstück.

Leitungsrechte:

Derzeit verlaufen auf dem Plangebiet noch Leitungen verschiedener Leitungsträger. Das Trinkwassernetz sowie das Gasnetz wird aktuell überarbeitet. Leitungen dieser Art werden künftig innerhalb kommunal gewidmeter Flächen verlaufen und müssen nicht im Bebauungsplan gesichert werden. Sie sind derzeit per Grundbucheintrag gesichert und werden voraussichtlich im Frühjahr 2027 umverlegt, wonach die Grunddienstbarkeiten gelöst werden.

Weiterhin verlaufen Wasserleitungen des Leitungsträgers Eigenbetriebe Stadtentwässerung auf den privaten Grundstücken. Die Umlegung und zukünftige Nutzbarkeit ist mit einem Durchführungsvertrag gesichert. Die geplante Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen. Eingetragen sind Leitungsrechte mit einer Breite von 2,50m beidseitig der Rohre.

Entwässerung:

Die Regenwasserbewirtschaftung erfolgt durch eine Kombination aus anteiliger Versickerung und Rückhaltung des unbelasteten Dachflächenwassers im bestehenden Versickerungsbecken, gedrosselter Ableitung zur Mäuerachklinge, Erhalt bzw. Anlage begrünter Freiflächen sowie extensiver Dachbegrünung auf geeigneten Dachflächen. Belastetes Niederschlagswasser von Verkehrsflächen wird getrennt gefasst und der öffentlichen Regenwasserkanalisation zugeführt. Im Starkregenfall erfolgt eine zusätzliche schadlose Zwischenspeicherung auf hierfür geeigneten Grundstücksflächen (Tiefhöfen).

Das der vorliegenden Bebauungsplanänderung beiliegende Fachgutachten des Büros Lindschulte/Wald+Corbe, Hügelsheim, September 2026 zeigt exemplarisch ein Entwässerungskonzept für eine realistische Planung eines neuen Gewerbebetriebs mit weitgehender Ausschöpfung der planungsrechtlichen Zulässigkeiten im Plangebiet auf. Das Konzept wurde bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens mit dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung Pforzheim abgestimmt. Etwaige Abweichungen werden im Zuge der Baugenehmigung geprüft.

Das Konzept sieht folgenden Umgang mit der Entwässerung vor:

Schmutzwasser:

Die Entwässerungskonzeption sieht analog zum Bestand eine Entwässerung im Trennsystem vor. Das anfallende Schmutzwasser wird dabei an den Schmutzwasserkanal in der Straße „Eppinger Linie“ angeschlossen.

Regenwasser:

Das auf den Dachflächen anfallende und unbelastete Niederschlagswasser soll weiterhin über das bestehende Versickerungsbecken versickert sowie über den gedrosselten Auslass in die Mäuerachklinge abgeleitet werden. Mit dem maßgebenden Versickerungsbeiwert von kf = $3{,}07*10^{-7}$ m/s kann nach DWA-A 138-1 lediglich von einer anteiligen Versickerung gesprochen werden, da der Wert unter dem für eine vollständige Versickerung erforderlichen Wert von kf,soll = $1*10^{-6}$ m/s liegt. Daher

wird die vorhandene zusätzliche Ableitung in Richtung Mäuerachklinge auch künftig erhalten bleiben. Zur Gewährleistung der Reinigungsleistung wird im Zuge der Baumaßnahmen die oberste Schicht des Oberbodens (ca. 30 cm) abgetragen und durch neuen Oberboden ersetzt. Im Auslaufbauwerk ist eine Drosseleinrichtung vorzusehen, die nachweislich einen Drosselabfluss von QDr = 5 l/s (entsprechend der wasserrechtlichen Erlaubnis) sicherstellt.
Die belasteten Verkehrsflächen entwässern über ein separates Kanalnetz in den öffentlichen Regenwasserkanal in der Straße „Eppinger Linie“ sowie im Heuweg. Durch die Gefälleausbildung und durch die Einfassung der Verkehrsflächen durch Bordanlagen wird gewährleistet, dass kein Regenwasser von den Verkehrsflächen in das Versickerungsbecken gelangen kann. Im Falle einer Havarie auf den Verkehrsflächen können wassergefährdende Flüssigkeiten in der Verkehrsfläche zurückgehalten werden.
Im Starkregenfall soll das gemäß Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 anfallende Niederschlagswasser in den Tiefhöfen schadlos zwischengespeichert werden. Der entsprechende Nachweis ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens vom Planer zu erbringen.

3 Artenschutz/Umweltbericht

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange sowie der Umweltauswirkungen der Bebauungsplanänderung wurde vom Büro Mailänder Consult, Karlsruhe, September 2026 ein Umweltbericht erstellt. Dieser kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:
„Die wesentlichen planbedingten Konflikte bestehen aus artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf die Artengruppen der Fledermäuse, Vögel und Reptilien.
Um den Zielsetzungen der Fachgesetzgebung zu genügen und eine Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion sicherzustellen, sind Maßnahmen erforderlich. Hierfür werden (artenschutzrechtliche) Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie CEF- Maßnahmen umgesetzt.
Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass durch das Vorhaben vorwiegend Wirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, d. h. Vögel, Reptilien und Fledermäusen sowie Baumbestand entstehen. Mittels geeigneter Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen einschließlich artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen können diese jedoch vermieden bzw. weitestgehend gemindert werden. Die vorliegenden Vermeidungs-, CEF- und Monitoring-Maßnahmen zu den Vögeln, Fledermäusen und Reptilien werden in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz umgesetzt. Durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehen keine Kompensationsdefizite.“
Die im Umweltbericht genannten für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans neu hinzukommenden Maßnahmen wurden als Festsetzungen und Hinweise in die textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung aufgenommen.
Der Umweltbericht ist Teil der Begründung und ist als separate Anlage beigefügt.

4 Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden vom Büro Koehler+Leutwein, Karlsruhe, September 2026 Aussagen über die Lärmeinwirkungen von Straßenverkehrslärm getroffen und nach der DIN 18005 beurteilt. Zudem wurde untersucht, welche Lärmbelastungen durch Erhöhung der Verkehrslärmemissionen auf dem bestehenden Straßennetz und die daraus resultierende Verkehrserzeugung auf bestehende Wohnnutzungen im Umfeld einwirken.
Im Gutachten wird die verkehrliche Ausgangslage folgendermaßen beschrieben:
Das Plangebiet liegt im südöstlichen Teil von Pforzheim im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes Altgefäll. Südlich von diesem befindet sich die Wurmberger Straße (L 1135), an die das Gewerbegebiet an das übergeordnete Straßennetz angebunden ist. Die L 1135 ist der maßgebliche Zubringer zum Autobahnanschluss Pforzheim Süd. Auf der Ostseite des Gewerbegebietes befindet sich für Pkw eine ergänzende Erschließung des Gewerbegebietes über den Kirschenpfad, der ebenfalls an die

Wurmberger Straße anbindet. Dabei wird die „Hagenschießsiedlung" tangiert, in der sich ausschließlich Wohnbebauung befindet. Über den für Lkw gesperrten Kirschenpfad verlaufen auch Teile des Ausweichverkehrs durch die Sperrung der Anschlussstelle Pforzheim Ost.

Die zu erwartenden Lärmemissionen und –immissionen wurden entsprechend geltenden Richtlinien berechnet und nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sowie der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) beurteilt.

Die hierzu verwendete Vorgehensweise wird im Fachgutachten unter Kapitel 2 beschrieben.

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Verkehrslärm:

Durch Verkehrslärm der umgebenden Verkehrsemittenten ergeben sich moderate bis hohe Belastungen für Gewerbegebiete im Tageszeitraum. Im Nachtzeitraum werden im südlichen Randbereich des Plangebietes die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbegebiete erreicht. Da aktive Maßnahmen bei den geplanten Nutzungen und der städtebaulichen Situation bezüglich Verkehrslärm nicht sinnvoll erscheinen, sind im Bebauungsplan Lärmschutzmaßnahmen in Form von entsprechend gedämmten Außenbauteilen für Aufenthaltsräume festzusetzen, welche z. B. Sozial- oder Büroräume vor unzumutbaren Lärmeinflüssen des Verkehrslärms schützen.

Die Änderung der Lärmbelastung durch Verkehrslärm im Umfeld auf öffentlichen Straßen bringt keine unzumutbare Erhöhung von aufgerundet mehr als 3 dB(A) bei gleichzeitigem Überschreiten der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Schallschutzmaßnahmen lassen sich diesbezüglich daher nicht ableiten.

Gewerbelärm:

Es wird empfohlen im Bebauungsplanverfahren für die geplanten Gewerbeflächen Geräuschkontingente auf Grundlage der DIN 41691 (Geräuschkontingentierung) festzusetzen. Hiernach ergeben sich tagsüber keine maßgeblichen Einschränkungen von Betriebstätigkeiten, gegenüber den Vorgaben der DIN 18005. Nachts ergeben sich bei Berücksichtigung der bereits bestehenden Gewerbeflächen als Vorbelastung gewisse Einschränkungen der Geräuschentstehung und v.a. auf den östlichen Teilflächen deutlichere Einschränkungen gegenüber den Ansätzen der DIN 18005. Da diese vornehmlich durch die Nähe eines einzelnen Wohngebäudes östlich des Plangebietes entstehen, wird die Möglichkeit der Vergabe von Zusatzkontingenten angewendet. Bei Errichtung lärmtechnisch wirksamer Abschirmungen zu den maßgeblichen Immissionsorten verringern sich die Einschränkungen entsprechend.

Bei Ausführung von entsprechenden Festsetzungen passiver Schallschutzmaßnahmen in Form schallgedämmten Außenbauteilen innerhalb des Bebauungsplangebietes zur Vermeidung von unzumutbaren Belastungen durch Verkehrslärm und Festsetzung von Emissionskontingenten auf den geplanten Gewerbeflächen durch Gliederung des Gebietes nach BauGB zur Verhinderung unzumutbarer Lärmbelästigung durch Gewerbelärm für die bestehenden Wohn- und Aufenthaltsnutzungen stehen dem weitern Bebauungsplanverfahren keine immissionsschutzrechtlichen Belange entgegen."

Die in dem Gutachten genannten Vorschläge zu Festsetzungen von Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan sowie die vorgegebene Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 wurden in die vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen.

G Kosten

1 Kosten

Der Stadt entstehen keine Kosten durch die Planung. Die Planungs-, Gutachten- und Erschließungskosten werden privat übernommen. Hierzu zählen auch Maßnahmen des Artenschutzes sowie mögliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen. Regelungsinhalte werden im zugefügten Städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

2 Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche in m²	Fläche in %
Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO	105.766	83,7
Versickerungsfläche	5.204	4,1
Heuweg neu / Verkehrsfläche lws.	3.150	2,5
Ausgleichsfläche urspr. BP	12.249	9,7
Summe	**126.369**	**100**

H Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

1 Bebauungsplan „Frauenwald“ Teilgebiet Eutingen

Bei den vorliegenden Unterlagen handelt es sich um die 1. Änderung des an gleicher Stelle befindlichen rechtskräftigen Bebauungsplans „Frauenwald“ Teilgebiet „Eutingen“.
Im Folgenden werden die dort enthaltenen Inhalte aufgezählt. In den Kapiteln H.2, H.3 sowie H.4 werden im Anschluss die Änderungsinhalte erläutert.

Inhalte des Bebauungsplans „Frauenwald“ Teilgebiet Eutingen:

Teil A – Planungsrechtliche Festsetzungen

Die aktuell rechtskräftigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Frauenwald“, Teilgebiet Eutingen bestehen aus den Punkten

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Leitungsrecht
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Zulässige Gebäudehöhen

Die neu hinzukommenden oder inhaltlich veränderten planungsrechtlichen Festsetzungen werden unter Punkt H.2 dieser Begründung erläutert.

Teil B – örtliche Bauvorschriften

Unter den aktuell rechtskräftigen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Frauenwald“ Teilgebiet „Eutingen“ finden sich Vorschriften zu folgenden Inhalten:

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen – Dächer
- Werbeanlagen

Die neu hinzukommenden örtlichen Bauvorschriften werden im Folgenden unter Punkt H 3 dieser Begründung näher begründet.

Teil C - Hinweise

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan enthält Hinweise zu den Themen

- Denkmalschutz
- Wasserschutzgebiet
- Abstände bei Bepflanzungen
- Schutz von Leitungstrassen
- Bodenschutz
- Pflanzenliste

Die neu hinzukommenden oder inhaltlich veränderten Hinweise werden unter Punkt H.4 dieser Begründung erläutert.

Planzeichnung



Ausschnitt Planzeichnung Bebauungsplan Frauenwald Teilgebiet Eutingen (2005), ohne Maßstab

Die nun vorliegende Planzeichnung der 1. Bebauungsplanänderung ersetzt die Planzeichnung des ursprünglichen Bebauungsplans. Die konkreten Änderungen der Darstellung in der Planzeichnung werden unter Punkt H.5 dieser Begründung dargelegt.

Die im Nachfolgenden aufgeführten Änderungsinhalte (Kapitel H.2 bis H.5) verdrängen nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung die Festsetzungen des Bebauungsplans „Frauenwald“ Teilgebiet „Eutingen“.

2 Änderungsinhalte Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für die überbaubare Grundstücksfläche ein Gewerbegebiet ausgewiesen.

Gemäß § 8 (1) BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Dementsprechend werden die folgenden allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 8 (2) BauNVO in die Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung übernommen:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Die im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Nutzungsarten Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke werden aus folgenden Gründen ausgeschlossen:

Tankstellen: Unter Berücksichtigung der Vorgaben aus der Wasserschutzgebietsverordnung (Lage des Plangebiets in Zone IIB sowie IIIA eines Wasserschutzgebietes) sind Tankstellen auf dem Plangrundstück nicht zulässig und werden deshalb ausgeschlossen.
Anlagen für sportliche Zwecke: Mit dem Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke wird sichergestellt, dass keine störenden Nutzungen entstehen, die dem vorherrschenden Ziel der gewerblichen Nutzung im Plangebiet entgegenstehen.

Folgende gemäß § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in Anwendung von § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, führen regelmäßig zu Problemen durch eine schleichende Umwandlung von Gewerbegebieten in „defakto" – Mischgebiete, wenn z.B. nach einem Verkauf des Betriebs die Wohnnutzung durch den ehemaligen Betriebsinhaber beibehalten wird. Die Gewerbeflächen sollen aber ausschließlich dauerhaft der gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben. Deshalb wird „Betriebswohnen" ausgeschlossen.
Auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sollen die gewerbliche Nutzung nicht durchsetzen, und sind vorzugsweise an anderer Stelle des Stadtgebiets anzusiedeln, weswegen sie nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans sein sollen.
Vergnügungsstätten und Betriebe und Einrichtungen, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, führen in Gebieten wie dem vorliegenden zu einschlägiger Milieu-Bildung und einem „Trading-Down" Effekt, der sich negativ auf die Gebietsqualität auswirkt. Weil andere Flächen im Stadtgebiet besser für diese Nutzungen geeignet sind und im Geltungsbereich des Bebauungsplans hochwertige, reine Gewerbeflächen gesichert werden sollen, sind diese Nutzungen ausgeschlossen.

Über die aus den oben genannten Gründen ausgeschlossenen Nutzungen gem. § 8 (3) BauNVO hinaus, werden auch gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke sowie Einzelhandelsbetriebe als unzulässige Nutzungen festgesetzt. Dies lässt sich folgendermaßen begründen:
Gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke: Sportliche Anlagen, die gewerblich betrieben werden, widersprechen dem erklärten Planungsziel für das gesamte Gewerbegebiet Im Altgefäll, Gewerbeflächen, vor allem für das produzierende sowie verarbeitende Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, langfristig zu sichern.
Einzelhandelsbetriebe: Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgt ebenfalls aus Gründen der Sicherung von hochwertigen Gewerbeflächen im Gewerbegebiet Im Altgefäll.

Über die Zulässigkeit der Nutzungen
- der Verkauf von selbst hergestellten Waren oder von Ersatzteilen in Verbindung mit dem Handwerks- bzw. dem produzierenden Betrieb auf untergeordneter Betriebsfläche, dies gilt nicht für das Lebensmittelhandwerk
- Kioske und der Verkauf von Lebensmitteln in Verbindung mit gastronomischen Betrieben oder im Lebensmittelhandwerk zur Gebietsversorgung

soll im Einzelfall entschieden werden, weshalb diese nur ausnahmsweise zulässig sind.
Es gilt demnach einerseits der Grundsatz, die städtebaulich gewünschte Nutzung des Gebiets als Standort für gewerbliche und insbesondere produzierende bzw. dienstleistungsorientierte Betriebe zu sichern und beispielsweise auch Nutzungskonflikten durch Kundenverkehr, Stellplätze, Lieferverkehr und Immissionen vorzubeugen und andererseits eine Gebietsversorgung mit beispielsweise Lebensmitteln (z.B. Kiosk) zu ermöglichen.

Innerbetriebliche Möglichkeiten der Versorgung mit Lebensmitteln, wie beispielsweise durch eine Betriebskantine, sind per Definition direkt einem Gewerbebetrieb zugehörig (zulässige Nutzungsart) und bedürfen daher keiner gesonderten Festsetzung. Ebenso verhält es sich mit innerbetrieblichen sportlichen Nutzungen wie z.B. die Ausweisung eines Raumes für betriebliche Sportangebote. Auch diese sind als direkt mit dem jeweiligen Gewerbebetrieb verbundene Nutzung allgemein zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Bezugshöhe (BZH) sowie durch die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe GH) festgesetzt.

Die GRZ entspricht dem Gebietscharakter des real bestehenden Gewerbegebiets und wurde aus dem zugrundeliegenden Bebauungsplan „Frauenwald“ Teilgebiet „Eutingen“ weitergeführt. Es handelt sich dabei um einen in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebenen Orientierungswert, dessen Ausnutzung durch die festgesetzten überbaubaren Flächen begrenzt werden kann. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19 (4) BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen aber bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Analog zur Festsetzung im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan „Frauenwald“ Teilgebiet „Eutingen“ wird das Maß der baulichen Nutzung auch durch die Festlegung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe geregelt. Diese bleibt unverändert bestehen und beträgt 394 m ü. NHN. Die maximal zulässige Gebäudehöhe berücksichtigt die funktionalen Anforderungen moderner Gewerbebetriebe mit zeitgemäßen Betriebsabläufen.

Zur Gewährleistung der Funktionalität zukünftiger Bebauungen sind über die festgesetzte Gebäudehöhe hinaus Überschreitungen für technisch notwendige Dachaufbauten bis zu 1,50 m zulässig.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenze spannt einen angemessenen Rahmen für die bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke mit ausreichend Spielraum für die konkrete Ausgestaltung baulicher Anlagen.

Es gilt die abweichende Bauweise ohne Längenbegrenzung. Gewerbebetriebe mit beispielsweise Produktions-, Lager-, Logistik- und Hallennutzungen erfordern häufig großflächige und zusammenhängende Gebäudestrukturen, deren Abmessungen die nach § 22 Abs. 2 BauNVO in der offenen Bauweise maximal zulässige Gebäudelänge von 50m überschreiten können. Mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise ohne Längenbegrenzung werden die beispielsweise genannten Nutzungen gewerblicher Bauflächen ermöglicht.

2.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die in diesem Unterkapitel aufgeführten planungsrechtlichen Festsetzungen resultieren aus dem Umweltbericht zur vorliegenden Bebauungsplanänderung des Büros Mailänder Consult, Karlsruhe, September 2026 und sichern die Umsetzung der artenschutzfachlichen Maßnahmen und weiteren Kompensationsmaßnahmen, siehe hierzu auch Ausführung der Begründung unter Punkt F. 3.

Die aus dem Umweltbericht übernommenen Maßnahmen werden im Folgenden einzeln begründet:

Maßnahme CEF 1/ Maßnahme VArt 4: Anlage von Mauer- und Zauneidechsenhabitaten

Zur vorgezogenen Kompensation des Habitatverlustes werden temporäre Reptilienhabitate im räumlich funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriffsbereich angelegt. Diese dienen dazu, den betroffenen Arten ausreichend Fortpflanzungs- und Ruhestätten während der Bauphase bereitzustellen. Die am Baufeld abgefangenen Tiere werden auf die vorbereiteten CEF-Flächen - Flurstück 9103/4 auf Gemarkung Pforzheim – umgesetzt. Nach Abschluss der Sanierung des Versickerungsbeckens können die Tiere den ursprünglichen Lebensraum dort wieder besiedeln.

CEF-Maßnahme Vögel

Die aufgelisteten CEF-Maßnahmen für Vögel wurden bereits durchgeführt, um den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand für den Abriss und Neubau zu vermeiden.

CEF-Maßnahmen allgemein

Alle CEF-Maßnahmen sind in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz vor dem Eingriff umzusetzen, um die ökologische Funktionalität zu gewährleisten. Sie sind dauerhaft zu erhalten und regelmäßig zu kontrollieren. Sie werden in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz umgesetzt.

Maßnahme VArt 1: Anpassung der Beleuchtung

Um die Beeinträchtigung von Fledermäusen zu vermeiden, werden Festsetzungen zur Beleuchtung definiert.

Maßnahme VArt 2: Reptilienschutzzaun

Zur Vermeidung von Tötungen streng geschützter Zaun- und Mauereidechsen wird vor Sanierung des Versickerungsbeckens ein Abfangen der Tiere durchgeführt. Hierzu sind die Eingriffsflächen außerhalb der Aktivitätszeit mittels Reptilienschutzzäunen einzuzäunen. Die Einzäunung wird in den Festsetzungen definiert.

Maßnahme VArt 3: Abfang von Reptilien

Die Festsetzung dient zur Vermeidung des artenschutzrechtlichen Verbots des Eingriff. Zudem wird bei Befolgung der Festsetzungen eine artenschutzkonforme Umsetzung der Maßnahme gewährleistet.

Maßnahme VArt 5: Regelmäßige Mahd

Eine regelmäßige Mahd des Baufelds wird festgesetzt, um eine Ansiedlung von bodenbrütenden Vögeln im Bereich des Baufeldes und damit einen möglichen artenschutzrechtlichen Konflikt zu vermeiden.

Maßnahme VArt 6: Integration von Niststeinen

Um den Erhalt der lokalen Population des Mauerseglers zu gewährleisten, sind Niststeine in die Fassade des neuen Gebäudes zu integrieren und regelmäßig zu kontrollieren und zu reinigen.

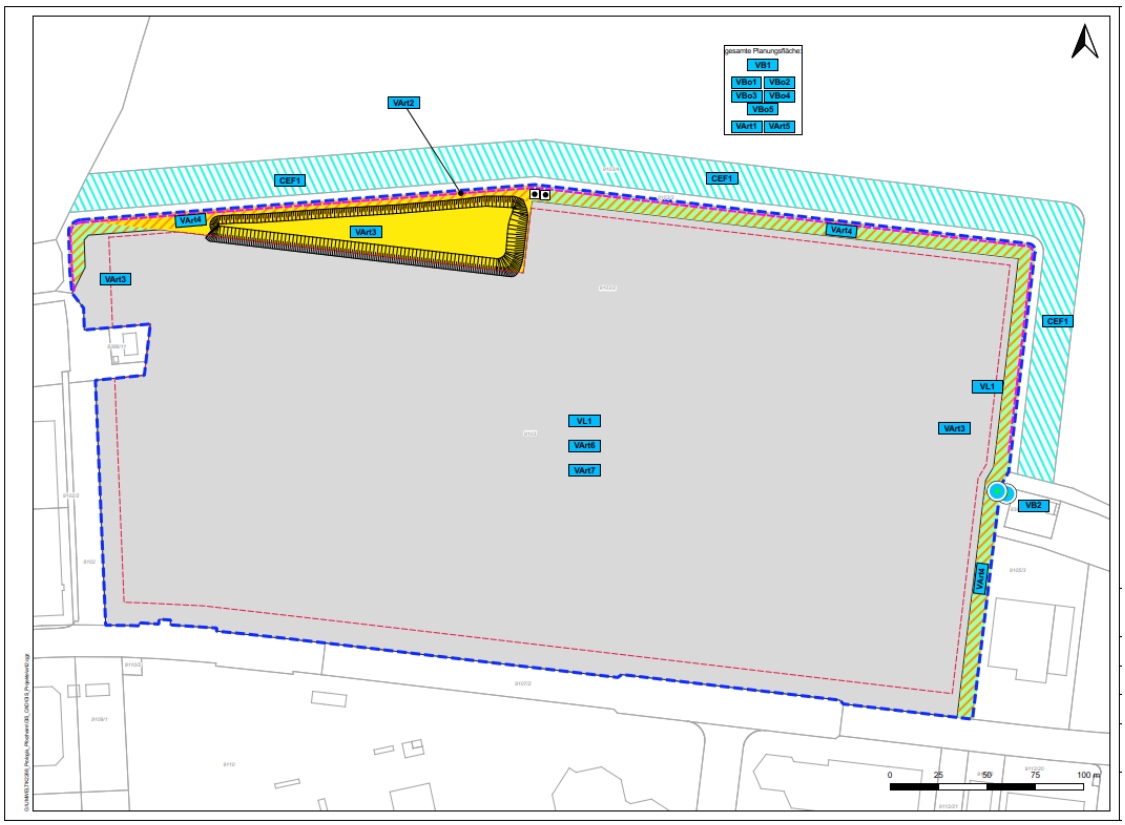
Maßnahme VArt 7: Vogelsicheres Glas

Um Vogelschlag zu vermeiden, werden Festsetzungen zur Verglasung von Gebäuden definiert.

Weitere Kompensationsmaßnahmen

Die Festsetzungen dienen unter anderem zur Minderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Errichtung neuer baulicher Anlagen.

Die vorgenannten Maßnahmen werden im Umweltbericht ausführlich behandelt. Eine Verortung ist der folgenden Abbildung zu entnehmen (Anlage 2 des Umweltberichts, Mailänder Consult, Karlsruhe, September 2026):



Maßnahmen

VB1	Anlegen von Grünflächen (gesamte Planungsfläche)
VB2	Baumschutz
VBo1	Sparsamer Umgang mit dem Boden und Fläche (gesamte Planungsfläche)
VBo2	Umgang mit Verunreinigung (gesamte Planungsfläche)
VBo3	Bodenschonende Umsetzung (gesamte Planungsfläche)
VBo4	Massenausgleich (gesamte Planungsfläche)
VBo5	Bodenkundliche Baubegleitung (gesamte Planungsfläche)
VArt1	Anpassung der Beleuchtung (gesamte Planungsfläche)
VArt2	Reptilienschutzzaun
VArt3	Abfang von Reptilien
VArt4	Anlage von Mauer- und Zauneidechsenhabitaten
VArt5	Regelmäßige Mahd (gesamte Planungsfläche)
VArt6	Integration von Niststeinen
VArt7	Vogelsicheres Glas
VL1	Vorgaben zur Minderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
CEF1	Anlage von Mauer- und Zauneidechsenhabitaten

2.5 Leitungsrecht

Das Leitungsrecht dient der Sicherung der erforderlichen Leitungsinfrastruktur und ermöglicht die Herstellung, Unterhaltung, Erneuerung und erforderlichenfalls Anpassung der Leitungen und stellt deren dauerhafte Zugänglichkeit sicher.

2.6 Festsetzungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen/
2.7 Festsetzungen gegen Umwelteinwirkungen aus Verkehrslärm

Die festgesetzten Geräuschemissionskontingente sowie Schallschutzmaßnahmen sichern die Umsetzung der notwendigen Schutzkonzeption, resultierend aus dem Fachgutachten „Schalltechnische Untersuchung“ des Büros Koehler+Leutwein, Karlsruhe, September 2026). Eine Zusammenfassung der Inhalte des Gutachtens ist der vorliegenden Begründung unter Punkt F 4 zu entnehmen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen bzw. gegen Umwelteinwirkungen aus Verkehrslärm resultieren aus der folgenden Betrachtung der schalltechnischen Auswirkungen der Bebauungsplanänderung (siehe hierzu Kapitel 5 des Fachgutachtens):

„Auswirkungen Verkehrslärm auf die geplanten Nutzungen im Plangebiet

Die Ergebnisse der Schallausbreitungsberechnung für Verkehrslärm zeigen das Bild einer für Gewerbegebiete verträglichen Belastung tagsüber. Auch nachts werden im Plangebiet überwiegend verträgliche Belastungen erreicht. Entlang der Straße im Altgefäll ergeben sich erhöhte Belastungen, bei denen die Grenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbegebiete im Randbereich erreicht bzw. überschritten werden.

Die Umsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen ist aufgrund der räumlichen Gegebenheit in Verbindung mit der vorgesehenen Gebietsart allerdings nicht sinnvoll. Aufgrund der erhöhten Belastungen

werden passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von entsprechend schallgedämmten Außenbauteilen oder Grundrissorientierungen empfohlen.
Für Büronutzungen ohne Zulassung von Wohnnutzungen können die Orientierungswerte für den Tageszeitraum auch im Nachtzeitraum zugrunde gelegt werden, da nachts bei Büros und Schulungsräumen gemäß dem Schreiben des Bayrischen Staatsministeriums für Umwelt- und Verbraucherschutz (StMUV) vom 24.08.2016 kein erhöhter Schutzanspruch im Vergleich zum Tageszeitraum besteht.

Auswirkungen Verkehrslärm der zusätzlichen Nutzungen auf das Umfeld
Durch die zusätzliche Verkehrserzeugung ergeben sich im näheren Umfeld des Plangebietes keine maßgeblichen Steigerungen bei gleichzeitiger Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV.
Jedoch ergeben sich im Wohngebiet Hagenschießsiedlung nahe dem Knotenpunkt Wurmberger Straße (L 1135) / Kirschenpfad hohe Belastungen, die zwar nur gering ansteigen (1,3 dB(A)), allerdings bereits heute im Nachtzeitraum zum Teil die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete überschreiten. Bezüglich dieses Bereichs ist daher eine Erwähnung im Bebauungsplanverfahren angezeigt. Jedoch ist darauf hinzuweisen, dass eine Zuordnung der Erhöhung zum Plangebiet aufgrund der Vermischung mit den überregionalen Verkehren nicht möglich ist. Die Notwendigkeit der Festsetzung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets ergibt sich aufgrund der nicht maßgeblichen Steigerung hierdurch rechtsverbindlich nicht.

Auswirkungen Gewerbelärm flächenbezogener Ansatz - Lärmkontingentierung
Bezüglich der im Plangebiet vorgesehenen Gewerbeflächen werden auch unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Gewerbebetriebe im Umfeld des Plangebietes im Tageszeitraum keine Einschränkungen der Betriebstätigkeiten bezüglich Lärmentstehung erforderlich. Im Nachtzeitraum ergibt sich aufgrund der bestehenden naheliegenden Wohnbebauung die Notwendigkeit von gewissen bis starken Einschränkungen bezüglich Lärmentstehung. Diese Beschränkungen in Form von Emissionskontingenten sind eine mögliche Lösung, um eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung von Vorbelastung für die bestehenden Wohnnutzungen im Umfeld zu vermeiden.
Bei der Geräuschkontingentierung ist das Urteil 4 BN 45.18 BVerwG vom 07.03.2019 zu beachten, welches besagt, dass bei einer Geräuschkontingentierung eine Teilfläche von der Emissionsbeschränkung ausgenommen sein muss, um den Charakter eines Industriegebietes beizubehalten. Es ist somit theoretisch eine unkontingentierte Teilfläche (60/60 dB(A)/m² tags/nachts) in Anlehnung an die DIN 18005 auszuweisen. Innerhalb des Bebauungsplans „Frauenwald“ ist die Realisierung einer zu Tag- und Nachtzeit uneingeschränkten Teilfläche wegen der bestehenden gewerblichen Vorbelastung und der benachbarten Wohnbebauung im Mischgebiet direkt östlich bzw. im allgemeinen Wohngebiet südöstlich und nördlich nicht möglich.
Für den vorliegenden Fall kann für die Teilfläche V ein Emissionskontingent LEK von 60/52 dB(A)/m² (Tag/ Nacht) festgesetzt werden. Für die Kontingentierung wird daher auf das Urteil des BayVGH 2 N 21.184 vom 29.03.2022 verwiesen, wonach folgendes gilt: „Emissionskontingente, die (…) nachts 52 dB(A) betragen, dürften vor dem Hintergrund, dass auch ein an sich zu lauter Betrieb bei entsprechenden aktiven Schallschutzmaßnahmen und gegebenenfalls unter Beachtung gewisser organisatorischer Maßnahmen diese einhalten kann (vgl. Vietmeier, BauR 2018, 766), grundsätzlich keinen nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieb ausschließen.“

Es ist auch darauf aufmerksam zu machen, dass im Rahmen der aktuellen Novelle des Baugesetzbuchs vom 30.10.2025 die Festsetzung von Emissionskontingenten gestärkt wurde, indem sie in den § 9 BauGB „Inhalt des Bebauungsplans" übernommen wurde."

Die oben geschilderte Betrachtung erfordert somit planungsrechtliche Festsetzungen für den Bereich der Auswirkungen von Verkehrslärm auf die geplanten Nutzungen im Plangebiet sowie für den Bereich der Auswirkungen von Gewerbelärm. Mit den Festsetzungen werden zumutbare Lärmverhältnisse in schutzbedürftigen Räumen durch den Einfluss von Verkehrslärm gewährleistet. Durch die Festsetzung der Lärmkontingente wird eine unzumutbare Lärmbelästigung durch Gewerbelärm für die bestehenden Wohn- und Aufenthaltsnutzungen der Umgebung verhindert.

2.8 Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans „Frauenwald" Teilgebiet „Eutingen" werden in ihren Grundzügen übernommen und an aktuelle grünordnerische Anforderungen angepasst. Durch die Beibehaltung der Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Verbindung mit der Darstellung von Einzelbaumpflanzungen wird auch weiterhin die Eingrünung des Plangebiets und eine optische Abschirmung zur Landschaft hin gewährleistet. Das Grundstück wurde im Rahmen der geplanten Baumaßnahme gerodet, die Einzelbäume sind entfallen. Um auch den Neubau ansprechend und möglichst harmonisch in das Gesamtgefüge einzubinden, wird an der Ausweisung der Pflanzgebotsfläche festgehalten. Die Bäume werden in gleicher Anzahl wie im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Frauenwald" Teilgebiet Eutingen per Planeintrag gesichert und sind an den entsprechend Standorten umzusetzen. Dies führt dazu, dass eine gemäß offener Bauweise ohne Längenbegrenzung zulässige lange bauliche Anlage optisch grünordnerisch in den umgebenden Bestand eingebettet wird. Die Errichtung von großkronigen Bäumen in einer vorgegebenen Regelmäßigkeit gliedert eine möglicherweise lange Gebäudefassade und ist in Verbindung mit den anderen Pflanzgeboten auf der eingetragenen Fläche zum Schutz des Landschaftsbildes vorgesehen. Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Frauenwald" Teilgebiet Eutingen wird die Beeinträchtigung des Schutzguts Landschaftsbild/Erholungsfunktion ebenfalls bereits durch die Festsetzung des Pflanzstreifens vermindert und die möglicherweise entstehende zusätzliche Beeinträchtigung der visuellen Qualität und Erholungseignung wird ausgeglichen. An der Festsetzung wird festgehalten, weshalb auch für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans der Schutz des Landschaftsbildes gewahrt wird. Sollte aufgrund der freizuhaltenden Leitungstrassen ein Baum nicht wie in der Planzeichnung verortet werden können, so ist eine Abweichung möglich. Es ist jedoch sicherzustellen, dass die Bäume in der dargestellten Anzahl sowie in der angedeuteten Pflanzung in einer Reihe mit möglichst gleichen Abständen gepflanzt und anschließend erhalten werden. Bei der Ausführung der Pflanzung sollte im Bereich der Leitungsstreifen eine enge Abstimmung mit dem Leitungsträger erfolgen, um zum Einen den Schutz der Leitungen zu gewährleisten und zum Anderen auch den langfristigen Erhalt der zu pflanzenden Bäume zu sichern.
Die Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken sichern ein Minimum an ökologisch wirksamer Begrünung der Flächen. Der Verlust an Lebensraum wird minimiert und es wird eine positive Wirkung auf das Klima im Umfeld sowie auf das Mikroklima innerhalb des Plangebietes erzielt.
Im Sinne des Vorsorgegedankens wurde schon im Zuge der Erstellung des Bebauungsplans „Frauenwald" Teilgebiet Eutingen, unter Berücksichtigung der Verpflichtung zur Vermeidung bzw. Minimierung denkbarer Schadensursachen und durch Beachtung der nach dem Stand der Technik möglichen

Maßnahmen, Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen konzipiert, an denen wie oben ausgeführt, festgehalten wird.
Darüber hinaus wurden weitere schutzgutspezifische Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen im Umweltbericht entwickelt bzw. entsprechende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen aus den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag übernommen.

3 Änderungsinhalte Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung einer angemessenen gestalterischen Qualität und zur Einfügung der zukünftigen Bebauung in das bestehende Ortsbild werden gemäß § 74 LBO örtliche Bauvorschriften erlassen. Die Regelungen beschränken sich auf solche Anforderungen, die aufgrund der örtlichen Verhältnisse und der städtebaulichen Zielsetzung erforderlich und angemessen sind.
Die örtlichen Bauvorschriften des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans „Frauenwald“ Teilgebiet Eutingen werden inhaltsgleich übernommen und um Vorschriften zu den Themen Fassadengestaltung, Werbeanlagen, Grundstückszufahrten, Einfriedungen sowie Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke ergänzt. Die Ergänzung ist notwendig, um den seit Rechtskraft des Bebauungsplans „Frauenwald“ Teilgebiet Eutingen stadtintern ausgearbeiteten und stadtweit gültigen Gestaltungsvorschriften Rechnung zu tragen. Insbesondere durch die ergänzten Bauvorschriften im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung wird ein optisches Einfügen des zukünftigen Gewerbebetriebs an dieser Stelle in das gesamte Gewerbegebiet Im Altgefäll gesichert.

4 Änderungsinhalte Hinweise

Die Hinweise des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans „Frauenwald“ Teilgebiet Eutingen entsprechen in weiten Teilen nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik, der geltenden Rechtsprechung sowie den zwischenzeitlich fortentwickelten gesetzlichen Regelungen. Im Vergleich zum vorgenannten Planstand wird in der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans auf eine gesonderte Aufnahme von Verweisen auf ohnehin zu beachtende gesetzliche Vorschriften verzichtet.
Die neuen sowie angepassten Hinweise erfolgen zu den Themen:

- Bodenfunde
- Bodenschutz/Erdaushub
- Hinweise aus dem Umweltbericht – Thema Boden/Fläche sowie Thema Landschaftsbild
- Wasserschutz
- Flächen für die Abwasserbeseitigung
- Lage im Wasserschutzgebiet
- Energie
- Pflanzenliste
- Begrünung
- Schutz von Leitungstrassen
- Hinweise der Telekom
- Geologische und Bodenkundliche Grundlagen, angewandte Geologie, Informationen des Landesbergdirektion
- Normen

5 Änderungsinhalte Planzeichnung

Die Planzeichnung wird folgendermaßen angepasst:

- Art der baulichen Nutzung = GE; vorher: Sondergebiet Versandhandel
- Aktualisierung von Leitungsrechten,
- Neue Festlegung der Baugrenze, orientiert an der bestehenden Baugrenze unter Berücksichtigung des Waldabstandes (30m zu den Flurstücken Nr. 5879 und 9106/9)

- Darstellung der Lärmkontingentierung
- Aktualisierung der Abgrenzung des bestehenden Landschaftsschutzgebietes

Die Anpassungen bilden die neu getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen ab und beinhalten die Ergebnisse der aktuellen Fachgutachten. Zu den folgenden Punkten werden die Sachverhalte noch ausführlicher erläutert:

Aktualisierung von Leitungsrechten:

Derzeit verlaufen auf dem Plangebiet noch Leitungen verschiedener Leitungsträger. Das Trinkwassernetz sowie das Gasnetz wird aktuell überarbeitet. Leitungen dieser Art werden künftig innerhalb kommunal gewidmeter Flächen verlaufen und müssen nicht im Bebauungsplan gesichert werden. Sie sind derzeit per Grundbucheintrag gesichert und werden voraussichtlich im Frühjahr 2027 umverlegt, wonach die Grunddienstbarkeiten gelöst werden.

Weiterhin verlaufen Wasserleitungen des Leitungsträgers Eigenbetriebe Stadtentwässerung auf den privaten Grundstücken. Die Umlegung und zukünftige Nutzbarkeit ist mit einem Durchführungsvertrag gesichert. Die geplante Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen. Eingetragen sind Leitungsrechte mit einer Breite von 2,50m beidseitig der Rohre.

Neue Festlegung der Baugrenze – Leitungsrechte:

Aufgrund der oben ausgeführten Leitungsrechte wurde das Baufenster im nördlichen Bereich angepasst, sodass keine Überschneidung zwischen Baufenster und Leitungsrecht zu verzeichnen ist.

Neue Festlegung der Baugrenze - Waldabstand:

Bei den nordwestlich bzw. westlich an den räumlichen Geltungsbereich des B-Planes angrenzenden Flurstücke Nr. 5879 und 9106/9 handelt es sich um Wald gemäß § 2 LWaldG. Mit der nun festgelegten Baugrenze wird die Einhaltung des gemäß § 4 Abs. 3 Landesbauordnung BW vorgesehenen Waldabstandes von 30 m zu möglichen Gebäuden innerhalb der Baugrenze gesichert.

Verlauf der Baugrenze – Allgemein

Der Verlauf der Baugrenze bildet in der vorliegenden Fassung der 1. Bebauungsplanänderung größtenteils die Abgrenzung des bisher rechtskräftigen Baufensters ab.

Die erfolgten weiteren Änderungen im Vergleich zur Darstellung im Bebauungsplan „Frauenwald“ Teilgebiet „Eutingen“ werden nachfolgend begründet:

Am westlichen Gebietsrand verläuft die aktuell rechtskräftige Baugrenze teilweise außerhalb des Geltungsbereichs. Da es sich um einen rechtlich unzulässigen Sachverhalt handelt, wird dies korrigiert. Außerdem wird die Baugrenze im Süden vereinheitlicht, wo derzeit noch Abstufungen von überbaubaren Flächen mit unterschiedlicher Geschossigkeit aufgrund der ehemaligen Bestandsgebäude festgesetzt sind. Im Nordwesten der Gewerbegebietsfläche wird die Baugrenze näher an das Versickerungsbecken herangesetzt, um eine bessere Ausnutzung der Fläche zu erzielen. Zudem wird auf die Ausführungen der Anpassung der Baugrenze im Waldabstands-Bereich und im Bereich der Leitungsrechte verwiesen.

Fassung vom 25.09.2026