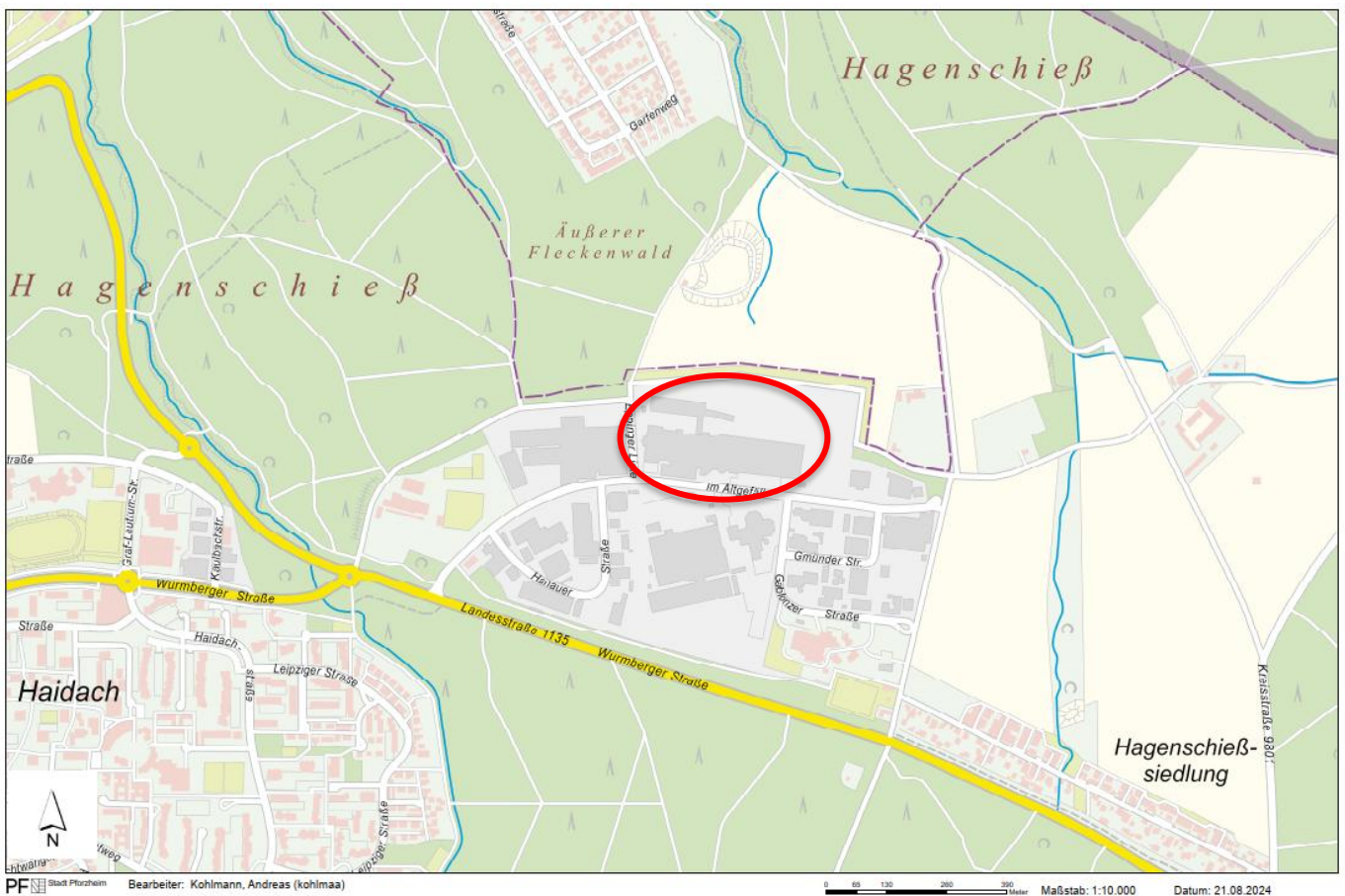


Bebauungsplan „Frauenwald 1. Änderung“

Begründung - Vorentwurf



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)	5
3. Bestehendes Baurecht	6
E. Gebietsbeschreibung	
1. Umgebung und Vorprägung des Plangebiets	7
2. Vorhandene Nutzungen und Bebauung	7
F. Planungskonzept	
1. Nutzung und Bebauung	7
2. Erschließung	8
2.1. Verkehr	8
2.2. Ver- und Entsorgung	8
3. Artenschutz/Umweltbericht	9
4. Schalltechnische Untersuchung	9
G. Kosten	
1. Kosten	10
2. Flächenbilanz	10
3. Umweltauswirkungen	10
H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	
1. Änderungsinhalte	10
2. Planungsrechtliche Festsetzungen	
2.1. Art der baulichen Nutzung	11
2.2. Maß der baulichen Nutzung	12
2.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	13
2.4. Flächen für die Abwasserbeseitigung	13
2.5. Festsetzungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen	13
2.6. Festsetzungen gegen Umwelteinwirkungen aus Verkehrslärm	13
2.7. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13

3.	Örtliche Bauvorschriften	13
4.	Planzeichnung	14

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 eine 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 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) 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.

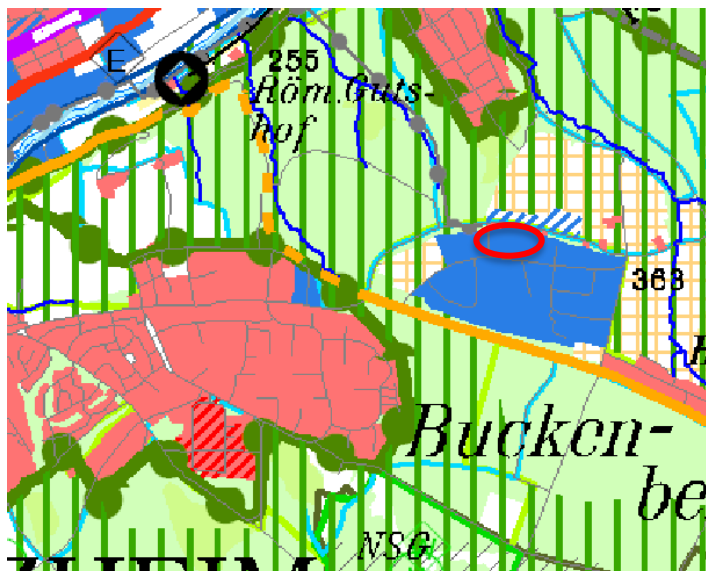


Abbildung: Ausschnitt Regionalplan 2015 Strukturkarte, Regionalverband Nordschwarzwald, abgerufen am 01.04.2026

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 Ver-

sickerungsbecken 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.

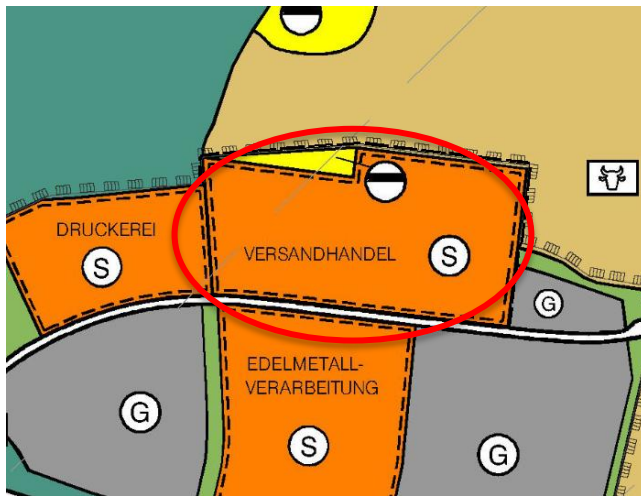


Abbildung: Ausschnitt Flächennutzungsplan **Wohnen 2025**, Nachbarschaftsverband Pforzheim

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 ist, sollen die entsprechenden Voraussetzungen über eine Bebauungsplanänderung geschaffen werden.



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

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), 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 „Hagschießsiedlung“ 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 werden in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern im Grundbuch oder durch anderweitige vertragliche Regelungen gesichert. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob bestehende Leitungsrechte entfallen können.

Entwässerung:

Das der vorliegenden Bebauungsplanänderung beiliegende Fachgutachten des Büros Lindschulte/Wald+Corbe, Hügelsheim 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 Mäueracklinge abgeleitet werden. Mit dem maßgebenden Versickerungsbeiwert von $k_f = 3,07 \cdot 10^{-7} \text{ m/s}$ 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 $k_{f,soll} = 1 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$ liegt. Daher wird die vorhandene zusätzliche Ableitung in Richtung Mäueracklinge 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 $Q_{Dr} = 5 \text{ l/s}$ (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 (Stand 05/2026) ein Umweltbericht erstellt. Diese 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. Durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehen keine Kompensationsdefizite.“

Die im Umweltbericht genannten für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans neu hinzukommenden Maßnahmen wurden als Hinweise in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.

4 Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden vom Büro Koehler+Leutwein (Stand 05/2026) 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.

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 Geräuschenstehung 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 schalldämmten 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 weiteren 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.

2 Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche in m ²	Fläche in %
Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO	106.000	83,7
Versickerungsfläche	5.204	4,1
Heuweg neu / Verkehrsfläche lws.	3.172	2,5
Ausgleichsfläche urspr. BP	12.249	9,7
Summe	126.625	100

3 Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplans wurden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet (siehe Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Büro Mailänder Consult, 03/2026).

Eine Bestandsbeschreibung, die zugehörige Bestandsbewertung sowie eine Konfliktanalyse der relevanten Schutzgüter

- Boden
- Fläche
- Wasser
- Klima und Luft
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
- Biotopverbund
- Landschaftsbild und Erholung
- Schutzgebiete
- Menschen
- Kultur- und sonstige Sachgüter

ist diesem Bericht zu entnehmen.

H Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

1 Änderungsinhalte

Bei den vorliegenden Unterlagen handelt es sich um die 1. Änderung des an gleicher Stelle befindlichen rechtskräftigen Bebauungsplans „Frauenwald“ Teilgebiet „Eutingen“. Die planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil A) des ursprünglichen Bebauungsplans werden durch die vorliegenden der 1.

Änderung ersetzt. Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Frauenwald“ Teilgebiet „Eutingen“ bleiben unverändert bestehen und werden nur redaktionell zur Klarstellung, Vollständigkeit des Textdokuments und besseren Lesbarkeit übernommen. Die Hinweise des Bestandsbebauungsplans (Teil C) werden durch die vorliegende Version ersetzt, da die meisten Hinweise veraltet sind und auf nicht mehr gültigen Rechtsgrundlagen basieren. Ebenso wird die Planzeichnung gemäß der nun erfolgten Anpassungen aktualisiert. Die nun vorliegende Planzeichnung der 1. Bebauungsplanänderung ersetzt die Planzeichnung des ursprünglichen Bebauungsplans. Die Änderungsinhalte verdrängen nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung die Festsetzungen des Bebauungsplans „Frauenwald“ Teilgebiet „Eutingen“. Im Folgenden werden die geänderten Inhalte begründet:

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

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



Abbildung: Ausschnitt Planzeichnung Bebauungsplan Frauenwald Teilgebiet Eutingen (2005), ohne Maßstab, umgebende Art der baulichen Nutzung farblich hervorgehoben

Die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 8 (2) BauNVO werden unverändert in die Festsetzungen übernommen.

Die 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 im Geltungsbereich

des BP „Frauenwald“ 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.

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“ übernommen. Zudem entspricht die GRZ der geplanten Bauweise sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. 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. Im Bebauungsplan können jedoch davon abweichende Bestimmungen getroffen werden. Zur flexiblen Ausnutzung des Grundstücks und zur Gewährleistung der Funktionalität einer gewerblichen Nutzung ist eine Überschreitung der Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig. Diese Grundstücksausnutzung begünstigt die städtebauliche Maßgabe der Innen- vor Außenentwicklung, insbesondere bezogen auf wie im vorliegenden Fall bereits vollständig erschlossene Grundstücke in bebautem Umfeld. Die städtebauliche Qualität des Gebiets bleibt gewahrt. Weder das Ortsbild noch die Nutzungsstruktur oder das nachbarschaftliche Gefüge werden durch die erhöhte Versiegelung negativ beeinflusst. Die mit der Überschreitung der GRZ II verbundene zusätzliche Flächeninanspruchnahme betrifft überwiegend untergeordnete Nebenanlagen und befestigte Flächen, die im städtebaulichen Erscheinungsbild eine typische und funktional notwendige Ergänzung der Hauptnutzung darstellen. Eine Beeinträchtigung der Freiraumstruktur ist hierdurch nicht gegeben, was im zugehörigen Umweltbericht belegt wird. Die in den weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen sowie in den Hinweisen übernommenen Maßnahmen des Fachgutachtens sorgen für den notwendigen Ausgleich der Flächenversiegelung.

Analog zur Festsetzung im aktuellen rechtskräftigen Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung auch durch die Festlegung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe geregelt. Diese bleibt unverändert bestehen und ermöglicht die Umsetzung der aktuellen Neuplanung und die Einpassung der geplanten Bebauung in den umgebenden Gebäudebestand und das umliegende Gewerbegebiet.

Zur Gewährleistung der Funktionalität des Gebäudes 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 Änderungen sind einer kleinen Korrektur am westlichen Gebietsrand geschuldet, wo die Baugrenze derzeit teilweise außerhalb des Geltungsbereichs verzeichnet ist. Dies wird korrigiert. Außerdem wird sie im Süden in einem kleinen Bereich geringfügig vereinheitlicht, wo derzeit noch Abstufungen von überbaubaren Flächen mit unterschiedlicher Geschossigkeit festgesetzt sind. Dies hat sich im rechtskräftigen Bebauungsplan an der damaligen konkreten Gebäudeplanung orientiert und macht aufgrund der geringen Größe keinen signifikanten städtebaulichen Unterschied. Im Nordwesten der Gewerbegebiets-Fläche wird die Baugrenze näher an das Versickerungsbecken herangesetzt, um eine bessere Ausnutzung der Fläche zu erzielen.

Es gilt die abweichende Bauweise, da die Gebäudeplanung derzeit Hallen mit einer Länge von mehr als 50m aufweist. Die zukünftig geplante und für den Standort generell angestrebte Bebauung widersprechen der Festsetzung einer offenen oder geschlossenen Bauweise. Deshalb wird die abweichende Bauweise durch Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt, in der Gebäude analog der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, allerdings ohne Längenbegrenzung. Städtebaulicher Rahmen für die Gebäudelänge ist somit die überbaubare Fläche („Baufenster“).

2.4 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine Fläche für die Abwasserbeseitigung, welche vom ursprünglichen Bebauungsplan unverändert übernommen wurde.

Die weiteren getroffenen Festsetzungen resultieren aus dem Fachgutachten „Entwässerungskonzept und Wasserhaushaltsbilanzierung“ des Büros Lindschulte/Wald+Corbe (Stand 05/2026) und sichern die Umsetzung der notwendigen Entwässerungskonzeption.

2.5 Festsetzungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen/

2.6 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 (Stand 05/2026).

2.7 Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans „Frauenwald“ Teilgebiet „Eutingen“ gelten im Punkt „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ unverändert fort. Somit wird auch weiterhin die Eingrünung des Plangebiets und eine optische Abschirmung zur Landschaft hin gewährleistet.

3 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften gelten i. V. m. den Festsetzungen des zeichnerischen Teils und sind inhaltsgleich mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Frauenwald“ Teilgebiet „Eutingen“. Sie sind nur der Vollständigkeit übernommen worden und bedürfen aufgrund ihres unveränderten Fortbestands keiner weiteren Begründung.

4 Planzeichnung

Die Planzeichnung wird folgendermaßen angepasst:

- Art der baulichen Nutzung = GE
- Entfall von Leitungsrechten
- Klare Definition der Baugrenze (z.B. nicht mehr über Geltungsbereich hinaus)
- Neue Festlegung der Baugrenze, orientiert an der bestehenden Baugrenze
- Darstellung der Lärmkontingentierung
- Übernahme der Festsetzungen aus Umweltbericht

Die Anpassungen bilden die neu getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen ab und beinhalten die Ergebnisse der aktuellen Fachgutachten.

Fassung vom 05.05.2026