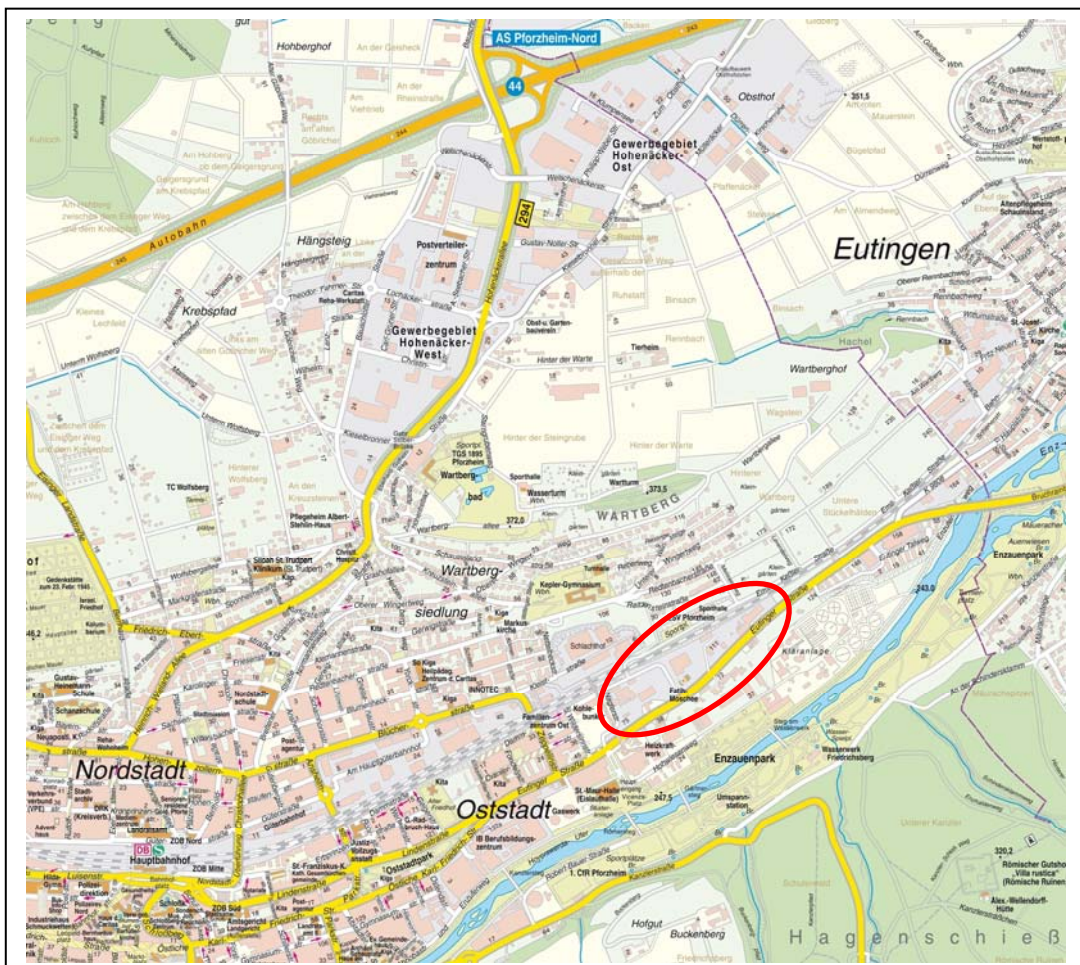


Bebauungsplan

„Östlich der Naglerstraße“

- Begründung -

(Einfacher Bebauungsplan)



**Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB**

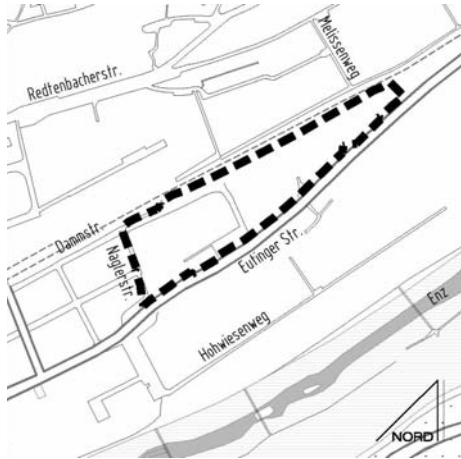
Inhalt:

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	- 4 -
A. Geltungsbereich	- 4 -
B. Anlass + Ziele der Planaufstellung	- 4 -
C. Verfahrensablauf	- 5 -
D. Übergeordnete Planungen	- 6 -
1. Landes- und Regionalplanung	- 6 -
2. Flächennutzungsplan und Landschaftsplanung	- 6 -
E. Gebietsbeschreibung	- 7 -
1. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets	- 7 -
2. Vorhandene Nutzungen + Bebauung	- 7 -
3. Kampfmittel	- 8 -
4. Bestehende Planungen	- 8 -
4.1. Vergnügungsstättenkonzept	- 8 -
4.2. Märkte- und Zentrenkonzept	- 9 -
4.3. Gewerbeflächenkonzept	- 9 -
5. Rechtliche Bindungen	- 9 -
6. Während des Verfahrens eingegangene Anträge	- 9 -
7. Altlasten	- 10 -
F. Planungskonzept	- 10 -
1. Nutzungskonzept	- 10 -
2. Erschließung	- 12 -
G. Auswirkungen + Folgen der Planung	- 12 -
1. Lärmschutz	- 12 -
2. Kosten - 14 -	
3. Flächenbilanz	- 14 -
H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	- 14 -
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	- 14 -
1.1. Art der baulichen Nutzung	- 14 -
1.2. Grünordnerische bzw. naturschützende Festsetzungen	- 16 -
2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO	- 17 -
2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	- 17 -
2.2. Werbeanlagen	- 17 -
2.3. Einfriedungen	- 17 -

Teil II. Umweltbericht	- 18 -
A. Einleitung	- 18 -
1. Erfordernis/Methodik der Umweltprüfung	- 18 -
2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	- 18 -
3. Ziele des Umweltschutzes aufgrund von Fachgesetzen und -plänen	- 18 -
3.1. Landschaftsplan	- 18 -
3.2. Schutzgebiete	- 18 -
3.3. Besonders geschützte Biotope	- 18 -
3.4. Artenschutz	- 19 -
B. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	- 21 -
1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	- 21 -
2. Übersicht über die geprüften Alternativen	- 21 -
3. Überblick über die Schutzgüter, die zu erwartenden Auswirkungen und deren Bewertung	- 21 -
C. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen	- 22 -
D. Zusammenfassung des Umweltberichtes	- 22 -

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

A. Geltungsbereich



Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsausgang von Pforzheim.

Es wird im Westen begrenzt durch die Naglerstraße und im Osten durch das Flurstück 2877. Die südliche Grenze bildet die B 10, die nördliche Grenze die Bahnlinie Stuttgart – Karlsruhe.

Die Größe des Plangebietes umfasst eine Fläche von rund 6,20 ha.

B. Anlass + Ziele der Planaufstellung

Das Gebiet war im planungsrechtlichen Sinne Innenbereich, d. h. bisher galt als planungsrechtliche Genehmigungsgrundlage § 34 BauGB. Das gewachsene Gewerbegebiet mit seiner heterogenen Nutzungsstruktur wird baurechtlich als gewerblich geprägt eingestuft. Im aktuellen Flächennutzungsplan ist es als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Auf dem Grundstück westlich der bereits im Plangebiet angesiedelten Moschee sieht ein muslimischer Verein aus Pforzheim vor, eine Mehrzweckhalle mit sozialen Einrichtungen zu errichten. Das geplante Gebäude steht betrieblich im Zusammenhang mit der Moschee, soll aber auch offen sein für andere interessierte Menschen, vor allem für Jugendliche, die Integration und Rat suchen. In den Synergieeffekten mit der benachbarten Moschee liegen die Vorteile dieses Standortes.

Dieses Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung des Gestaltungsbeirates am 21.09.2012 beraten. Der Gestaltungsbeirat hat die Idee, hier ein Mehrzweckgebäude zu errichten, begrüßt und Anregungen zur Verbesserung der Raumaufteilung und Architektur gegeben.

Das Baurechtsamt hat jüngst in diesem Bereich eine Spielhallenerweiterung nur deshalb verhindern können, weil es sich dort (noch) nicht um eine Gemengelage handelt. Mit der Errichtung des vergleichsweise großen Mehrzweckgebäudes kann diese Rechtsauffassung in diesem kleinen Gewerbegebiet so kaum aufrechterhalten werden. Die Rechtsposition der Stadt wäre laut Baurechts- und Rechtsamt nach Genehmigung des Vorhabens in einem vergleichbaren Verfahren ungemein schwieriger.

Das Plangebiet soll als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO planungsrechtlich gesichert werden. Über entsprechende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung soll gesteuert werden, dass die Mehrzweckhalle ermöglicht und trotzdem die Entstehung von Vergnügungsstätten verhindert werden kann, damit der Standort auch zukünftig gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleibt.

Darüber hinaus werden im Sinne des aktuellen Märkte- und Zentrenkonzeptes¹ Regelungen zum Einzelhandel getroffen.

¹ „Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2005“ aus dem Jahr 2010 und ergänzt 2013 durch die CIMA Stuttgart

Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, da er nur die Art der baulichen Nutzung regelt und sonst lediglich einige grünordnerische und gestalterische Festsetzungen trifft (vgl. Kap. I.F.1.).

C. Verfahrensablauf

von	bis	Verfahrensschritt
07.11.2012		Vorberatung des Aufstellungsbeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage P 1466)
13.11.2012		Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat (Vorlage P 1466)
21.01.2013	01.02.2013	Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
04.12.2013		Entwurfs- und Offenlagebeschluss im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage P 1867)
07.01.2014	07.02.2014	Offenlage des Planentwurfs sowie Beteiligung der Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange
07.05.2014		Vorberatung des Satzungsbeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage P 2019)
20.05.2014		Satzungsbeschluss im Gemeinderat (Vorlage P 2019)
03.12.2014		Normenkontrollantrag
10.06.2015		Beschluss zur Durchführung eines ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB beginnend mit der Wiederholung der Offenlage und Entwurfs- und Offenlagebeschluss im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage Q 0273)
29.06.2015	31.07.2015	Wiederholung der Offenlage
07.10.2015		2. Entwurfs- und Offenlagebeschluss im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage Q 0432)
09.11.2015	20.11.2015	2. Offenlage

Im Dezember 2014 wurde bezüglich des als Satzung beschlossenen Bebauungsplans „Östlich der Naglerstraße“ ein Normenkontrollverfahren beim Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg eingeleitet. In Abstimmung mit dem Rechtsamt sollte noch während des laufenden Normenkontrollverfahrens vorsorglich durch ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB ein mutmaßlich im vorhergehenden Verfahren unterlaufener Fehler geheilt werden. So soll verhindert werden, dass der Bebauungsplan aufgrund formeller Mängel durch den Verwaltungsgerichtshof für unwirksam erklärt werden könnte.

Das ergänzende Verfahren eröffnet der Gemeinde unter anderem die Möglichkeit, fehlerhafte Verfahrensschritte nachträglich zu korrigieren. Es ist kein rechtlich eigenständiges Verfahren, sondern setzt das ursprünglich eingeleitete und nur scheinbar abgeschlossene Bauleitplanverfahren an der Stelle fort, an der der Fehler unterlaufen ist. Alle darauf folgenden Verfahrensschritte müssen wiederholt werden. Im vorliegenden Fall sind der Entwurfs- und Offenlagebeschluss, die Offenlage und der Abwägungs- und Satzungsbeschluss nachzuholen. Im Anschluss soll die Satzung dann rückwirkend in Kraft gesetzt werden, um zu verhindern, dass zwischen der ursprünglichen Inkraftsetzung und der abermaligen Inkraftsetzung eine „rechtsfreie“ Zeit lag, zu der keine rechtsgültige Bauleitplanung vorlag. Dies dient der Absicherung

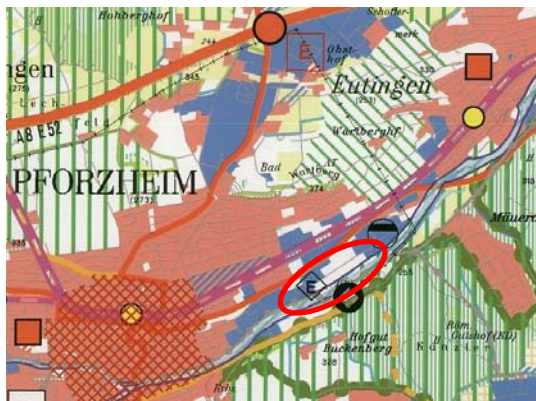
bereits erfolgter Vollzugsschritte, u.a. mit Blick auf die noch nicht bestandskräftige abgelehnte Bauvoranfrage des Antragstellers im Normenkontrollverfahren.

Der Antragsteller im Normenkontrollverfahren hatte bereits während des laufenden Planaufstellungsverfahrens mit Datum vom 03.04.2013 eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Verbrauchermarkts beim Baurechtsamt eingereicht. Sein Antrag war zunächst unter Verweis auf das laufende Planaufstellungsverfahren zurückgestellt und nach Inkrafttreten des Bebauungsplans abgelehnt worden.

D. Übergeordnete Planungen

1. Landes- und Regionalplanung

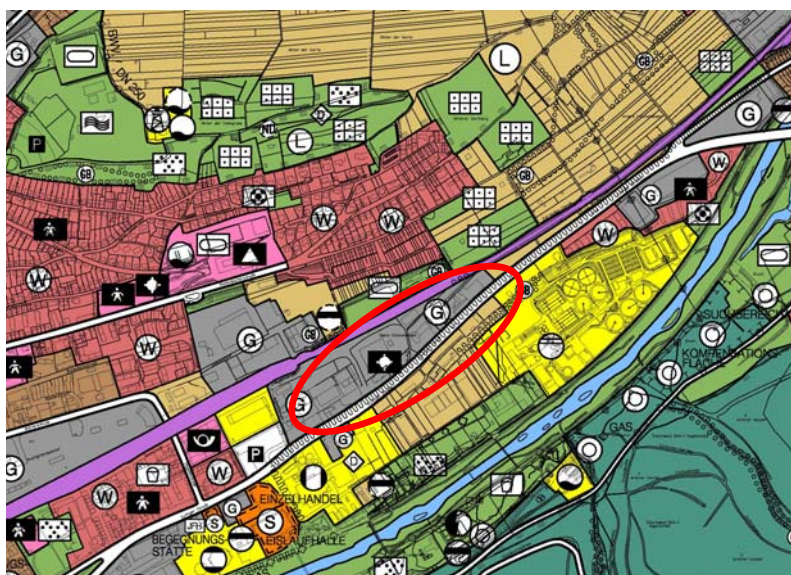
Im aktuellen Landesentwicklungsplan ist Pforzheim als zum Verdichtungsraum Karlsruhe/Pforzheim gehörig ausgewiesen.



aktuell gültiger Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan größtenteils als Gewerbe- / Industriegebiet im Bestand 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.

E. Gebietsbeschreibung

1. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets

Die Umgebung des Plangebietes ist hauptsächlich gewerblich geprägt, insbesondere die im westlichen Teilbereich nördlich (ehemaliger Schlachthof) und südlich (Heizkraftwerk) liegenden Gebiete. Des Weiteren wird die Umgebung durch die zwei großen Verkehrsadern Bahnlinie und B 10 geprägt, die beide an das Plangebiet angrenzen.

2. Vorhandene Nutzungen + Bebauung

Das Plangebiet ist nahezu komplett aufgesiedelt, lediglich fünf kleine Grundstücke sind noch gänzlich unbebaut und ungenutzt, ein sechstes ist asphaltiert, doch derzeit ungenutzt.

Die bestehende Nutzung ist hauptsächlich gewerblich geprägt, bis auf folgende Ausnahmen:

Diese sind

- ein Wohngebäude (leerstehend)
- eine Moschee und
- zwei durch die Hochschule Pforzheim genutzte Grundstücke.

Die Wohnnutzung liegt in der südwestlichen Ecke des Plangebietes, auf einem großen Grundstück (Eutinger Straße 75), das abgesehen von zwei Gebäuden und einer Zufahrt unbebaut ist. Gemäß Auskunft des Eigentümers werden die Gebäude seit Aufgabe eines Büros für Landschaftsarchitektur nicht mehr genutzt, weder für eine Wohn- noch für eine andere Nutzung. Das Gelände, das ehemals zu einer sich östlich anschließenden Gärtnerei gehört hat, wird derzeit lediglich gärtnerisch genutzt.

Während des laufenden Verfahrens, zwischen der Frühzeitigen Beteiligung und der (ursprünglichen) Offenlage, wurde für diesen Bereich eine Bauvoranfrage auf Errichtung eines Verbrauchermarktes mit 790 m² Fläche gestellt. Aufgrund des laufenden Bebauungsplanverfahrens und der Nichtvereinbarkeit mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde die Bauvoranfrage zunächst zurück gestellt und nach Inkrafttreten des Bebauungsplans abgelehnt. Gegen die Ablehnung wurde Widerspruch eingelegt, über den noch nicht entschieden wurde. Im Zuge des Widerspruches gegen die Ablehnung der Bauvoranfrage hat der Antragsteller auch den Normenkontrollantrag gegen den Bebauungsplan gestellt.

Die Fatih Moschee befindet sich im südlichen Bereich des Plangebietes (Dammstraße 66). Sie wird von der „Türkisch-Islamischen Union der Anstalt für Religion e. V.“ – DITIB – betrieben. Das Grundstück wird durch die Moschee und einen Parkplatz nahezu vollständig ausgenutzt.

Die Hochschulnutzung liegt im östlichen Bereich des Plangebietes. Hier ist der Fachbereich „Transportation Design“ untergebracht. Es werden zwei Grundstücke durch die Hochschule genutzt: Eutinger Straße 111 und Dammstraße 68.

Unter den gewerblich geprägten Nutzungen befinden sich mehrere gewerbliche Produktionsbetriebe, eine Tankstelle sowie Lagerflächen. Weiter befindet sich im Plangebiet eine Sporthalle.

Zu den im Plangebiet befindlichen gewerblichen Betrieben zählt ein alteingesessener Betrieb zur Herstellung von Natursteinen, der diese dort auch lagert, ausstellt und verkauft. Aufgrund seiner hauptsächlichlichen Ausrichtung auf die Produktion und Lagerung der Produkte mit nur einem Verkaufsraum ist der Betrieb nicht als Einzelhandelsbetrieb, sondern als Gewerbebetrieb einzustufen. Auch der in die Tankstelle integrierte Tankstellenshop ist kein Einzelhandelsbetrieb, sondern gehört zu der üblichen Ausstattung einer Tankstelle. Ansonsten werden im Plangebiet bislang keine Einzelhandelsnutzungen ausgeübt.

3. Kampfmittel

Im März 2013 wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg eine multitemporale Luftbildauswertung gemacht, die keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben hat. Daher hält der Kampfmittelbeseitigungsdienst keine weiteren Maßnahmen für erforderlich.

Das Ergebnis dieser Untersuchung kann nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

4. Bestehende Planungen

Im Plangebiet sind weder geltende Bebauungspläne vorhanden noch gibt es laufende Verfahren. Planungsrechtlich unterliegt das Plangebiet der Beurteilungsgrundlage des § 34 BauGB. Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg hat das Gebiet aufgrund der vorhandenen Nutzungen als „faktisches Gewerbegebiet“ eingeordnet.

4.1. *Vergnügungsstättenkonzept*

Im Jahr 2012 wurde vom Büro Dr. Donato Acocella, Stadt und Regionalentwicklung ein „Gutachten zur Entwicklung einer Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Pforzheim“ erstellt. Dieses wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 24.07.2012 als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. Für die Umsetzung der im Konzept empfohlenen Strategie zur Steuerung der Vergnügungsstätten in Pforzheim sind die entsprechenden Regelungen von der Verwaltung in Bebauungsplänen festzusetzen.

Die bestehende Vergnügungsstätte in der Naglerstraße 2 wird im Konzept mit aufgelistet und analysiert. Es handelt sich um eine Spielhalle in einem ehemaligen Gewerbegebäude gelegen in einem gewerblich geprägten Gebiet. Angrenzend befinden sich Handwerksnutzungen und produzierendes Gewerbe. Die Spielhalle kann eventuell Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge der Nebenanlage haben.

Daher wird zum Schutz der bestehenden Betriebe und zum Schutz des Bodenpreisgefüges der Nebenanlage der Ausschluss von Vergnügungsstätten angestrebt.

Weiter werden in dem Gutachten Zulässigkeitsbereiche definiert, in denen zukünftig Vergnügungsstätten konzentriert werden sollen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Östlich der Naglerstraße“ wird von keinem dieser Zulässigkeitsbereiche erfasst.

4.2. Märkte- und Zentrenkonzept

Im Jahr 2005 wurde von der CIMA ein Märkte- und Zentrenkonzept für die Stadt Pforzheim erarbeitet, welches in den Jahren 2010 und 2013 fortgeschrieben wurde. Die darin aufgeführten Handlungsstrategien und die Sortimentsliste wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 24.07.2012 beschlossen.

Zur Entwicklung der Sondergebiets- und Gewerbegebietslagen in der Stadt trifft das Konzept folgende Aussage:

„Für Gewerbegebiete, die gegenwärtig über keinen bzw. nur „sporadischen“ Einzelhandelsbesatz verfügen: genereller Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen, um Flächenreserven für die gewerbliche Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Pforzheim vorhalten zu können.“

4.3. Gewerbeflächenkonzept

Der WSP Wirtschaft- und Stadtmarketing Pforzheim hat im November 2014 ein Gewerbeflächenkonzept herausgegeben.

Gemäß dem Gewerbeflächenkonzept benötigt die Stadt Pforzheim bis zum Jahr 2029 weitere 77 ha zusätzliche Gewerbeflächen, bis zum Jahr 2039 sogar 109 ha. Ansonsten läuft die Stadt Pforzheim Gefahr, Bestandsunternehmen in ihrer Entwicklung massiv zu beschränken – mit möglichen Standortverlagerungen als Konsequenz. Es ist somit zusammenfassend festgestellt worden:

„Ein verantwortungsvoller und nachhaltiger Umgang sowohl mit den bereits bestehenden Gewerbeflächen, als auch mit den neu auszuweisenden gewerblichen Flächen, wird durch den Einsatz geeigneter Maßnahmen (effiziente Nutzung der Gewerbeflächen, Vermeidung untergenutzter Flächen) verfolgt.

Innerstädtische Gewerbebrachen sowie Bestandsimmobilien dienen im Optimalfall einer passgenauen Einzelfalllösung. Die Stadt Pforzheim prüft entsprechende Standorte und ist bemüht, an verträglichen Standorten eine gewerbliche Nachfolgenutzung herbei zu führen. Eine Aufwertung bestehender Gewerbegebiete etwa durch Optimierung der verkehrlichen und technischen Infrastruktur, wird im Rahmen der Möglichkeiten stetig vorangetrieben.“

5. Rechtliche Bindungen

Als rechtliche Bindungen sind die vorhandenen Baugenehmigungen zu nennen.

6. Während des Verfahrens eingegangene Anträge

Die während des Verfahrens gestellte Bauvoranfrage entfaltet keine rechtliche Bindung dahingehend, dass die Stadt an der Aufstellung des Bebauungsplans und insbesondere an der Festsetzung eines Einzelhandelsausschlusses gehindert wäre. Sie stellt den Nutzungswunsch des Grundstückseigentümers dar und die Befürchtung bestätigt, dass der Standort, wenn er nicht planungsrechtlich gesichert wird, als Standort für produzierendes Gewerbe verloren zu gehen droht.

Darüber hinaus wäre die Fläche für einen Verbrauchermarkt, der gemäß Definition des Märkte- und Zentrenkonzept für die Stadt Pforzheim ein Lebensmittelvollsortimenter ist, nicht geeignet.

Der Standort gehört weder zum zentralörtlichen Versorgungskern, noch zu einem stadtteilbezogenen Versorgungskern oder einem Ergänzungsstandort. Nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente würden somit ohnehin ausgeschlossen aus dem Nutzungskatalog.

7. Altlasten

Im Bodenschutzkataster der Stadt Pforzheim sind folgende Flächen unter der Handlungsbedarf-Kategorie B (Belassen – Entsorgungsrelevanz) verzeichnet:

Dammstraße 68 (Flst. Nr. 3099)

Eutinger Straße 111 (Flst. Nr. 3102) und 111a (Flst. Nr. 3101)

Naglerstraße 2 (Flst. Nr. 3087/1) und 4 (Flst. Nr. 3086/1)

Bei allen Flächen handelt es sich um bereits aufgesiedelte Bereiche. Im Rahmen von Eingriffen kann es zu erhöhten Entsorgungskosten kommen, da bei allen Flächen mit entsorgungsrelevanten Bodenveränderungen zu rechnen ist.

Für die Flächen Naglerstraße 2 und 4 wird eine Neubewertung des Standortes bei Stilllegung oder Umnutzung empfohlen.

F. Planungskonzept

1. Nutzungskonzept

Das gewerblich geprägte Gebiet soll als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen und planungsrechtlich gesichert werden, um das im Gewerbeflächenkonzept festgestellte Gewerbeflächendefizit nicht weiter zu verschärfen und um Flächenreserven für die gewerbliche Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Pforzheim vorhalten zu können. Dies ist hier zwar nur auf kleinen Flächen möglich, aber auch kleine Gewerbeflächen werden angefragt. Auch ist es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll diesen Standort als gewerblichen Standort zu sichern, da er auch durch die ihn umgebenden Nutzungen deutlich gewerblich vorgeprägt ist. Südlich der B10 befindet sich in Höhe des Plangebietes das Heizkraftwerk, eine Gärtnerei und die Kläranlage, westlich liegt der alte Kohlebunker mit einem großen vorgelagerten Parkplatz für den Enzauepark und im Osten endet das Plangebiet mit dem im Gebiet liegenden großen Firmengelände eines Betriebes, der Stanz- und Umformautomaten produziert. Sollte diese rechtliche Sicherung nicht geschehen, besteht die Befürchtung des Kippens des Gebietes vom Gewerbegebiet weg zu einer Gemengelage hin. Dies würde den Verlust eines bestehenden Gewerbegebietes bedeuten und dem im Gewerbeflächenkonzept propagierten verantwortungsvollen und nachhaltigen Umgang mit bestehenden Gewerbeflächen widersprechen. Zudem würde die schon vorhandene Gewerbeflächenknappheit der Stadt Pforzheim weiter verschärft werden.

Um das Gebiet vorwiegend produzierendem Gewerbe und Dienstleistungsunternehmen vorzubehalten, sollen gem. des aktuellen Märkte- und Zentrenkonzepts im gesamten Plangebiet Einzelhandelsbetriebe sowie gem. der aktuellen Vergnügungsstättenkonzeption im gesamten Plangebiet Vergnügungsstätten ausgeschlossen 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. (Handwerkerprivileg).

Weiter sollen deswegen auch gem. § 8 BauNVO zulässige oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen werden, wie z. B. kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Nutzungen sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

Der Ausschluss dieser Nutzungen trägt darüber hinaus dazu bei, das Bodenpreisgefüge stabil auf dem jetzigen Niveau zu halten. Insbesondere Flächen, die auch für Einzelhandelsbetriebe genutzt werden können, erzielen am Markt erfahrungsgemäß höhere Bodenpreise als reine gewerbliche Flächen. Die Zulassung von Einzelhandelsbetrieben würde somit sehr wahrscheinlich zu einem Anstieg der Bodenpreise führen und die Flächen würden dem Markt für das produzierende Gewerbe und Handwerksbetriebe entzogen. Diesen haben erfahrungsgemäß Schwierigkeiten die erhöhten Bodenpreise zu zahlen.

Die vorhandene Spielhalle genießt Bestandsschutz; eine Erweiterung der Spielhalle wäre – wie durch den Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg entschieden – auch auf Grundlage des § 34 BauGB nicht möglich gewesen. Der Tankstellenshop ist als Bestandteil der Tankstelle und ihrer üblichen Ausstattung auch zukünftig zulässig und die Verkaufsfläche des Natursteinbetriebs wird durch das festgesetzte Handwerkerprivileg gesichert. Durch die Nutzungseinschränkungen sind somit keine Auswirkungen auf die bestehenden Nutzungen zu erwarten.

Um der Moschee Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten, wird in diesem Bereich differenziert mit den entsprechenden Festsetzungen zu den kirchlichen, kulturellen und sozialen Nutzungen umgegangen. Auf dem Grundstück westlich der Fatih Moschee plant der muslimische Verein ein Mehrzweckgebäude. Das Mehrzweckgebäude soll Kultur- und Sozialeinrichtungen beherbergen wie eine Bibliothek, verschiedene Räume für Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche wie Billard und Tischtennis, einen Konferenzsaal für Vorträge und Sitzungen, tages- bzw. wochenweise Unterkunftsmöglichkeiten für Jugendliche und je eine Wohnung für Religionslehrer und Hausmeister. Durch die unmittelbare Nähe zur Moschee können Synergieeffekte genutzt werden, daher ist das vorgesehene Grundstück ein idealer Standort für das Mehrzweckgebäude. Das Grundstück soll von Osten, von der Dammstraße aus erschlossen werden.

Um der Hochschule Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten, wird im Bereich des Bestands differenziert mit den entsprechenden Festsetzungen zu kulturellen Nutzungen umgegangen.

Für die Wohnnutzung bedeutet die Planung, dass der Bebauungsplan zwar keine Erweiterungsmöglichkeiten vorsieht, die bestehende genehmigte Nutzung jedoch Bestandsschutz hat, soweit dieser nicht durch die zwischenzeitliche Nutzungsaufgabe entfallen sein sollte.

Da vor dem oben geschilderten Hintergrund eine dringende Notwendigkeit nur für eine Regelung der Art der baulichen Nutzung gesehen wird, wird im Rahmen dieses Verfahrens ein einfacher Bebauungsplan² gem. § 30 (3) BauGB erstellt.

² Enthält ein Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen, so handelt es sich um einen *qualifizierten Bebauungsplan*. Er legt die Kriterien für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben alleine fest. Regelt ein Bebauungsplan nur ein, zwei oder drei der genannten Kriterien, so handelt es sich um einen *einfachen Bebauungsplan*. Ergänzend zu den Festsetzungen gilt § 34 BauGB.

Mit dem Instrument des einfachen Bebauungsplanes soll den Kommunen die Gelegenheit gegeben werden, insbesondere bei der Überplanung von bebauten Bereichen die für die städtebauliche Ordnung notwendigen Festsetzungen zu treffen, ohne die im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 bzw. Abs. 6 und 7 erforderlichen und das Verfahren unnötig erschwerenden Regelungen treffen zu müssen. So soll vermieden werden, dass Regelungen mit unerwünschten Auswirkungen getroffen werden. Z. B. würde alleine die planungsrechtliche Erhöhung der Höhe baulicher Anlagen oder die Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse eine Erhöhung der Abwasserbeiträge für die Grundstücksbesitzer nach sich ziehen.

Ergänzend zu den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten im Plangebiet die Regelungen des § 34 BauGB.

2. Erschließung

Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, ist eine Erschließung der bebauten Grundstücke vorhanden. Aus rechtlicher Sicht ist jedoch die Erschließung des Gebietes nicht gesichert.

Bekannte Probleme aus Sicht der Erschließungsträger und Gebietsansässiger sind folgende:

- Ausbau der Dammstraße, inkl. Wendehammer
- Erschließung des gefangenen städtischen Grundstücks Fl.-St. Nr. 3102/2
- Erschließung für Fußgänger und Radfahrer
- beitragsrechtliche Probleme
- z. T. private Entwässerung
- weitgehende provisorische entwässerungstechnische Erschließung des Gebietes vorhanden
- für unbebaute Grundstücke besteht z. T. keine Anschlussmöglichkeit an den Kanal

Um das entsprechend Notwendige zu regeln, muss zunächst ein mit allen Erschließungsträgern abgestimmtes Erschließungskonzept erarbeitet werden. Da das Ziel dieses Bebauungsplanes ist, zeitnah die Art der baulichen Nutzung zu regeln, um diese gezielt steuern und Fehlentwicklungen verhindern zu können, soll ein Erschließungskonzept außerhalb dieses Bebauungsplanes in einem gesonderten Verfahren erarbeitet werden.

G. Auswirkungen + Folgen der Planung

1. Lärmschutz

Da das Gebiet direkt zwischen der stark befahrenen B10 und der Bahnstrecke Mühlacker-Pforzheim liegt, wurde für den Teilbereich GE 2, in dem Betriebswohnungen zulässig sind, überschlägig geprüft, ob die Orientierungswerte für Gewerbegebiete eingehalten werden. Diese überschlägige Berechnung basierend auf Verkehrswerten aus dem aktuellen Verkehrsentwicklungsplan Pforzheim, dem „Planfeststellungsbeschluss Pforzheimer Tunnel“ und der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), hat ergeben, dass die Belastung durch Verkehrslärm leicht über den Orientierungswerten der DIN 18005 für Gewerbegebiete liegt:

Südlicher Teil GE 2 (Flst. Nr. 3090, 3093)

	Orientierungswerte gem. DIN 18005 für GE	überschl. Lärmwerte GE 2 (B10)	überschl. Lärmwerte GE 2 (Bahn)	überschl. Lärmwerte GE 2 (Gewerbe)	überschl. Lärmwerte GE 2 (gesamt)
tags (6:00 – 22:00 Uhr)	65 dB(A)	66,0 dB(A)	51,3 dB(A)	55 dB(A)	66,4 dB(A)
nachts (22:00 – 6:00 Uhr)	55 dB(A)	58,6 dB(A)	48,7 dB(A)	50 dB(A)	59,5 dB(A)

Nördlicher Teil GE 2 (Flst. Nr. 3086, 3086/2)

	Orientierungswerte gem. DIN 18005 für GE	überschl. Lärmwerte GE 2 (B10)	überschl. Lärmwerte GE 2 (Bahn)	überschl. Lärmwerte GE 2 (Gewerbe)	überschl. Lärmwerte GE 2 (gesamt)
tags (6:00 – 22:00 Uhr)	65 dB(A)	60,3 dB(A)	60,0 dB(A)	55 dB(A)	63,3 dB(A)
nachts (22:00 – 6:00 Uhr)	55 dB(A)	53,0 dB(A)	55,0 dB(A)	50 dB(A)	57,9 dB(A)

In vorbelasteten Bereichen, d. h. bei bestehender Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und vorhandener Gemengelage, sind diese Orientierungswerte – wie hier – oft nicht einzuhalten.

Die Orientierungswerte lassen im Rahmen der planerischen Abwägung nach ständiger Rechtsprechung des BVerwG Abweichungen nach oben oder unten zu, z. B. sind Abweichungen im Einzelfall um bis zu 5 dB(A) gerichtlich anerkannt.

Die hier vorliegenden Abweichungen nach oben betreffen sowohl den Zeitbereich tags als auch nachts. Tags handelt es sich um eine Überschreitung um ca. 1,4 dB(A) und nachts um 4,5 dB(A), also unter der o. g. Abweichung von maximal 5 dB(A).

Es wurde großzügig gerechnet und großzügige Annahmen getroffen, daher ist die tatsächliche Abweichung von den Orientierungswerten sicherlich geringer. Außerdem weisen die heutigen Standardbauteile bereits ein gutes Schalldämmmaß auf, so dass davon auszugehen ist, dass die Orientierungswerte innerhalb der Gebäude eingehalten werden.

Weiter bleibt auch noch die Möglichkeit auf Vorhabenebene zu reagieren und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Betriebswohnungen nach § 15 BauNVO abzulehnen, wenn sie unzumutbaren Störungen ausgesetzt wären. Oder in selbigem Rahmen baulich-architektonische Selbsthilfe einzufordern, um den Störgrad so gering wie möglich zu halten.

Vor diesem Hintergrund wird von Festsetzungen von Lärmschutzmaßnahmen abgesehen.

2. Kosten

Da der Bebauungsplan lediglich die Art der baulichen Nutzung und einige grünordnerische bzw. gestalterische Festsetzungen für die privaten Grundstücke im Plangebiet festsetzt, entstehen der Stadt Pforzheim durch die vorliegende Planung keine Kosten.

3. Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche in m²	Fläche in %
Gewerbegebiet 1	40.446	65,1
Gewerbegebiet 2	7.379	11,9
Gewerbegebiet 3	14.296	23,0
Summe	62.121	100,0

H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Wie beschrieben handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, der im Bereich Planungsrecht lediglich die Art der baulichen Nutzung sowie einige grünordnerische bzw. naturschützende Belange regelt.

1.1. *Art der baulichen Nutzung*

Das gesamte Plangebiet wird als Gewerbefläche gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Aufgrund der Erforderlichkeit eines differenzierten Umgangs mit einigen Unternutzungen ist eine Untergliederung des Plangebietes in die Teilbereiche GE 1, GE 2 und GE 3 erforderlich.

Im gesamten Gewerbegebiet gelten die im Folgenden aufgelisteten Einschränkungen. Diese sollen gewährleisten, dass die Grundstücke tatsächlich auch weiterhin einer Nutzung durch Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen. Die wenigen noch freien Grundstücke sollen als Flächenreserve für die gewerbliche Weiterentwicklung vorgehalten werden und die bebauten Grundstücke sollen bei Nutzungsaufgabe auch weiterhin für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen.

Die nach BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässigen *Einzelhandelsbetriebe* sind in Anlehnung an die Ziele des aktuellen Märkte- und Zentrenkonzeptes der Stadt Pforzheim grundsätzlich ausgeschlossen. Im Hinblick auf den Schutz des bestehenden Gewerbebestandes soll verhindert werden, dass sich – ähnlich wie auf der Wilferdinger Höhe – eine weitere Konzentration von Verkaufsflächen entwickelt. Da das Gebiet weder innerhalb des zentralörtlichen (innerstädtischen) Versorgungskerns, noch innerhalb eines stadtteilbezogenen Versorgungskerns oder Ergänzungsstandortes liegt, werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente zum Schutz der vorgenannten Versorgungskerne und der Innenstadt ausgeschlossen. Darüber hinaus werden gemäß dem Märkte- und Zentrenkonzept auch die Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen, weil dieses Gebiet keinerlei Vorprägung durch Einzelhandelsbetriebe aufweist.

Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird zudem vermieden, dass sogenannte „Agglomerationen“ gem. Regionalplan 2015, Plansatz 2.9.3, entstehen können.

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. (Handwerkerprivileg)

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 auf der Grundlage der aktuellen Vergnügungsstättenkonzeption ausgeschlossen werden.

Aus gleichem Grund werden Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Die Teilbereiche GE 1, GE 2 und GE 3 unterscheiden sich lediglich in ihren Regelungen für die Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie ihren Regelungen für Betriebswohnungen.

In Teilbereich GE 1 werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen, um das Gebiet vorwiegend produzierendem Gewerbe und Dienstleistungsunternehmen vorzubehalten (s. o.).

Um die Entstehung möglicher Nutzungskonflikte zu vermeiden, werden in GE 1 und GE 3 die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Genehmigte Betriebswohnungen haben, sofern vorhanden, Bestandsschutz.

Aufgrund der Nutzungskonzeption für das neben der Moschee geplante Mehrzweckgebäude werden in GE 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke ebenso zugelassen wie Betriebswohnungen. Das Mehrzweckgebäude steht im Zusammenhang mit der Moschee, durch die räumliche Nähe sollen Synergieeffekte genutzt werden. Daher soll das Mehrzweckgebäude an dieser Stelle zugelassen werden. Von einem Lärmgutachten für die Betriebswohnungen wird abgesehen (siehe Kap. I.G.1).

Um der Hochschule am aktuellen Standort Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten, werden in GE 3 hochschulbezogene Nutzungen zugelassen. Der dort angesiedelte Bereich „Transportation Design“ verfügt als Ausbildungsstätte über einen gewerbeähnlichen Charakter, da von Studenten entwickelte Objekte vor Ort angefertigt werden. Neben diesem Produktionsbereich sind an diesem Standort Zeichenarbeitsplätze, Seminarräume, Lagerräume und Werkstätten vorhanden. Auch diese Nutzungen sind in gewerblichen Betrieben wieder zu finden und daher „gewerbegebietstauglich“.

Der Bereich des GE 2 nimmt gegenüber von GE 1 nur eine untergeordnete Größe ein. GE 3 wird zwar durch die Hochschule genutzt, hat aber durch die dort stattfindenden Tätigkeiten (s. o.) einen gewerblichen Charakter. Vor diesem Hintergrund ist die allgemeine Zweckbestimmung des Gesamtgebietes, nämlich Gewerbegebiet, gewahrt. Laut Bundesverwaltungsgericht zeichnen sich Gewerbegebiete dadurch aus, „*dass in ihnen gearbeitet wird. Nach dem Leitbild der BauNVO sind sie den produzierenden und art-*

verwandten Nutzungen vorbehalten“. Dabei fällt die Hochschule unter die artverwandten Nutzungen.

1.2. *Grünordnerische bzw. naturschützende Festsetzungen*

Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken sichern ein Minimum an ökologisch wirksamer Begrünung der Flächen.

Die Begrünung der Stellplätze dient zum einen der Gestaltungsqualität, zum anderen spenden die Bäume Schatten und wirken so der Aufheizung der Flächen entgegen.

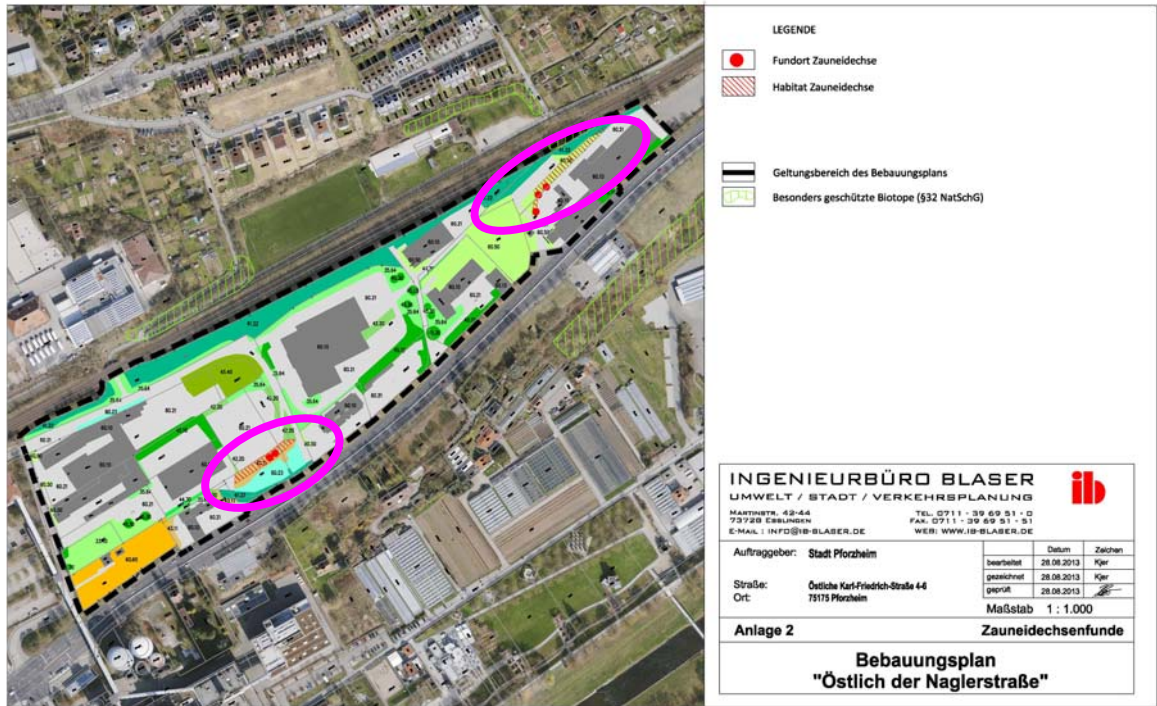
Es wird eine extensive Dachbegrünung der Flachdächer und flach geneigten Dächer festgesetzt, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren und die abzuleitende Regenwassermenge zu verringern. Zugleich wird der Verlust an Lebensraum minimiert und eine positive Wirkung auf das Klima im Umfeld erzielt. Für Tiefgaragen wird eine intensive Begrünung festgesetzt. Um die festgesetzte Begrünung qualitativ zu beschreiben und um die gewünschte Rückhaltung des Regenwassers und eine gute Qualität der Begrünung zu gewährleisten, wird eine Dicke der Substratschicht für die extensive Dachbegrünung 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.

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

Neben der gestalterischen Wirkung der aufgeführten Maßnahmen wird der Verlust an Lebensraum für Pflanzen und Tiere minimiert und eine positive Wirkung auf das Klima im Umfeld erzielt.

Um auszuschließen, dass Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden, müssen Rodungsarbeiten außerhalb der Vegetationsperiode, also nach dem 1. Oktober und vor dem 1. März stattfinden.

Bei Baumaßnahmen auf den Flurstücken Nr. 3090, 3102/2 sowie 3105 müssen Maßnahmen ergriffen werden, um die dort vorhandenen Zauneidechsen und ihre Lebensräume zu schützen (vgl. folgende Abb.: schraffierte Flächen, aus: Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung von Ingenieurbüro Blaser, Oktober 2013, siehe auch Umweltbericht weiter unten).



2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

2.1. *Äußere Gestaltung baulicher Anlagen*

Um dem Plangebiet zukünftig ein gewisses einheitliches Erscheinungsbild zu geben, 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 zwar in Anlehnung an die in anderen Pforzheimer Gewerbegebieten üblichen Festsetzungen, freistehende Werbeanlagen wurden jedoch im Hinblick auf die enge Lage zwischen Bahnlinie und B 10, beides repräsentative Stadteinfahrten, in Anzahl und Höhe reduziert.

2.3. *Einfriedungen*

Aus gestalterischen Gründen (Ortsbild) wurden Vorschriften zu den Einfriedungen formuliert.

Teil II. Umweltbericht

A. Einleitung

1. Erfordernis/Methodik der Umweltprüfung

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

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

2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Das Gebiet ist derzeit im planungsrechtlichen Sinne Innenbereich, d. h. bisher gilt als planungsrechtliche Genehmigungsgrundlage § 34 BauGB. Das Baurechtsamt stuft das Gebiet als gewerblich geprägt ein, im aktuellen Flächennutzungsplan ist es als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Das Plangebiet soll künftig mit dem Instrument des einfachen Bebauungsplanes als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO planungsrechtlich gesichert werden. Über entsprechende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung soll gesteuert werden, dass erstens die Mehrzweckhalle mit sozialen Einrichtungen in betrieblichem Zusammenhang mit der benachbarten Moschee ermöglicht und zweitens die Entstehung von Vergnügungstätten verhindert werden kann. Darüber hinaus werden im Sinne des Märkte- und Zentrenkonzeptes Regelungen zum Einzelhandel getroffen.

3. Ziele des Umweltschutzes aufgrund von Fachgesetzen und –plänen

3.1. *Landschaftsplan*

Der geltende Landschaftsplan stellt das Plangebiet entsprechend des Flächennutzungsplanes als gewerbliche Baufläche dar. Im Umfeld befinden sich nördlich der Bahnlinie gewerbliche Bauflächen und Sportflächen, südlich der Eutinger Straße grenzen Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Grünflächen an. Der Landschaftsplan stellt als Maßnahme für die Stadteinfahrt Ost die Pflanzung von Bäumen entlang der Eutinger Straße dar (außerhalb des Geltungsbereiches).

3.2. *Schutzgebiete*

Schutzgebiete sind nicht direkt betroffen. Ein Wasserschutzgebiet, Zone IIIB grenzt südlich an den Geltungsbereich an.

3.3. *Besonders geschützte Biotop*

An der Bahnlinie befinden sich zwei besonders geschützte Biotop nach § 32 NatSchG, sie befinden sich jeweils außerhalb des Geltungsbereiches: Eines nördlich der Bahnlinie an der Unterführung, eines nördlich von Flst. Nr. 3102/2, angrenzend an den Geltungsbereich. Der Bebauungsplan lässt hier keine Nutzungen zu, die nicht bereits zulässig wären. Insofern ist nicht von einer Beeinträchtigung der Umgebung des Biotops durch die Planung auszugehen.

3.4. Artenschutz

Es gibt vereinzelte, kleinflächige Lebensraumpotenziale auf den bereits gewerblich genutzten Grundstücken sowie auf den noch unbebauten Grundstücken. Außerdem ist der nördlich angrenzende Bahndamm bewachsen. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist versiegelt bzw. mit Gebäuden bebaut. Es wird davon ausgegangen, dass der Gehölzbestand entlang des Bahndamms sowie die Einzelbäume entlang der Eutinger Straße erhalten bleiben.

Es wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung erarbeitet (Ingenieurbüro Blaser, Mai - Oktober 2013). Aus der Bewertung der vorhandenen Lebensräume im Gebiet ergab sich weiterer Untersuchungsbedarf für die Artengruppen Fledermäuse, europäische Vogelarten sowie Zauneidechsen.

Die Untersuchung zu den Fledermäusen ergab, dass im Gebiet gelegentlich die Zwergfledermaus registrierbar ist. Das Gebiet spielt jedoch für Fledermäuse weder als Quartier noch als Nahrungshabitat eine Rolle. Eine mögliche Flächeninanspruchnahme auf den unbebauten Grundstücken hat keine Eingriffe in bestehende Lebensräume für Fledermäuse zur Folge. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1 – 3 BNatSchG kann somit ausgeschlossen werden.

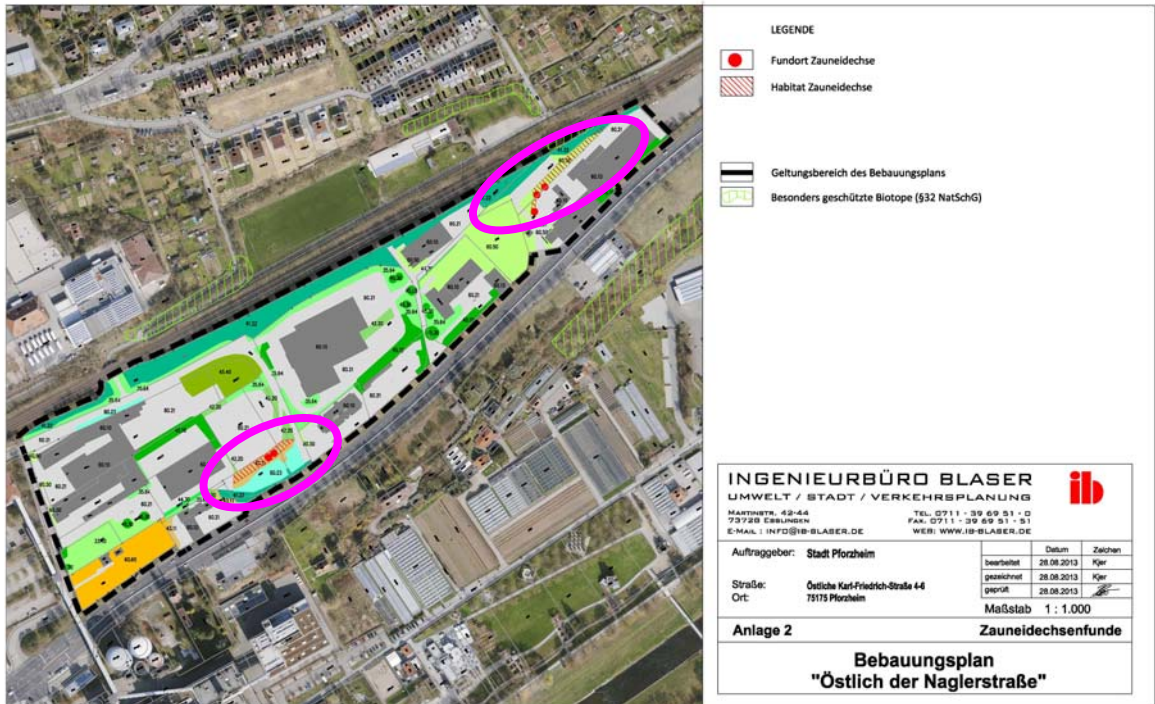
Eine Kartierung der Vogelarten hat neun Arten regelmäßig angetroffen: Amsel, Blau- meise, Kohlmeise, Buchfink, Rotkehlchen, Zilpzalp, Haussperling, Hausrotschwanz und Elster. Eine mögliche Flächeninanspruchnahme betrifft nur randliche Strukturen (Geäst von Gehölzen), die von den erfassten störungstoleranten und kulturfolgenden Vogelarten als Fortpflanzungs- und Ruhestätten genutzt werden. Bei allen im Eingriffsbereich vorkommenden Vogelarten kann ein Verstoß gegen den Verbotstatbestand des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden, wenn eine Rodung der Gehölze außerhalb der Vegetationsperiode – nach dem 30. September und vor dem 01. März – erfolgt. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Verbotstatbestand des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG kann bei den nachgewiesenen Brutstätten im Gehölzbestand für alle betroffenen Vogelarten ausgeschlossen werden, da aufgrund der vielfältigen umliegenden Habitatstrukturen wie Feldhecke, Grünfläche, Bäume, grasreiche Ruderalflur die ökologische Funktion der jeweiligen Fortpflanzungsstätten weiterhin erfüllt wird (vgl. § 44 (5) BNatSchG).

Auch die möglicherweise zunehmende Lärmbelastung durch eine zusätzliche Bebauung des Flurstücks Nr. 3090 (zusätzliche Fahrzeugbewegungen) ist vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastung als nicht erheblich für alle nachgewiesenen Vogelarten einzustufen. Der Verbotstatbestand des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG kann somit bei allen nachgewiesenen Vogelarten ausgeschlossen werden, da keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu erwarten ist.

Eine mögliche Flächeninanspruchnahme auf den unbebauten Grundstücken betrifft bei den Flurstücken Nr. 3090, 3102/2 sowie 3105 Strukturen (südexponierte Böschungen) – siehe Abbildung nächste Seite – die von Zauneidechsen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten genutzt werden. Eine Überbauung dieser Strukturen führt zu einem Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG. Um diese zu überwinden, sind Maßnahmen zur Vermeidung notwendig. Als Vermeidungsmaßnahme wird die Vergrämung der Individuen mit Hilfe von Leitstrukturen zu geeigneten Habitatstrukturen in der Umgebung vorgeschlagen. Geeignet ist die nördlich gelegene Böschung (Grünfläche zwischen Straße und Bahnstrecke), die sich in städtischem Eigen-

tum befindet. Wenn durch die Vergrämung der Zauneidechsen auf eine entsprechend hergerichtete Fläche dort vermieden werden kann, den Erhaltungszustand der betroffenen Population erheblich zu verschlechtern, wird der Verbotstatbestand des § 44 BNatSchG nicht ausgelöst.



Für das Flurstück Nr. 3090 liegt bereits ein Bauantrag vor, der nach § 34 BauGB beurteilt wird. Es ist davon auszugehen, dass der Konflikt auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens gelöst werden kann (Vergrämungsmaßnahme durch den Bauherrn vor Baubeginn oder veränderte Planung des Gebäudes mit Vermeidung der Beeinträchtigung der Population und ihrer Lebensräume). Die Vergrämungsmaßnahme muss in jedem Fall von dem Bauherrn selbst und vor Beginn der Baumaßnahme vorgenommen werden. Dies gilt auch für die Böschungen auf den Flurstücken Nr. 3102/2 sowie 3105 (städtisch sowie privat). Hier kann davon ausgegangen werden, dass die Böschungen erhalten bleiben (Vermeidung des Eingriffs). Falls dennoch ein Bauvorhaben in die Lebensräume der Zauneidechsen eingreifen würde, könnte auch hier eine Vergrämung hin zur Bahnböschung oder eine andere geeignete CEF-Maßnahme auf Baugenehmigungsebene geregelt werden.

Der Bebauungsplan ist insgesamt in seinen Aussagen (gewerbliche Nutzung, Ausschluss bestimmter Nutzungen) realisierbar. Daher wird von weiteren Festsetzungen zum Artenschutz abgesehen. Ein entsprechender Hinweis wurde jedoch in den Bebauungsplan aufgenommen. In diesem einfachen Bebauungsplan werden ohnehin keine Regelungen zur Bebaubarkeit getroffen (Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen etc.) und auch keine Erschließung neu geplant, sondern lediglich über das geltende Baurecht nach § 34 BauGB hinaus Regelungen zur Art der Nutzungen festsetzt (Ausschluss von Einzelhandel und Vergnügungsstätten).

B. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

Das Gebiet würde weiterhin gewerblich genutzt. Die wenigen noch unbebauten Grundstücke könnten nach § 34 BauGB bebaut werden. Die Straßenverkehrsfläche der Dammstraße könnte erweitert werden.

2. Übersicht über die geprüften Alternativen

Eine Alternative ergibt sich für die Zielsetzung des Bebauungsplanes nicht. Die Art der baulichen Nutzung wird gegenüber dem Bestand nicht verändert. Die weiteren Regelungen des Bebauungsplanes zielen nur darauf ab, die Entstehung von Vergnügungsstätten zu verhindern und Regelungen zum Einzelhandel zu treffen. Dies hat keine erheblichen Umweltauswirkungen zur Folge.

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

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

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

Schutzgut	Bestand einschließlich Vorbelastungen	Neuplanung / Zu erwartende Eingriffe	Einstufung der Eingriffe
Mensch / Siedlung	bestehende Gewerbebetriebe im Umfeld von gewerblicher Nutzung sowie ein Wohnhaus, Baurecht nach § 34 BauGB	Es sind keine neuen Eingriffe über das bestehende Baurecht hinaus zu erwarten; Für die zulässigen Betriebswohnungen in GE 2 werden die Werte der DIN 18005 nur geringfügig überschritten, so dass keine erhebliche Lärmbelastung zu erwarten ist	(o)
Wasser	kein Oberflächengewässer, WSG Zone IIIB südlich angrenzend	Es sind keine neuen Eingriffe über das bestehende Baurecht hinaus zu erwarten; Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Belägen wirken positiv	(+)
Arten / Biotope	kleinflächige, vereinzelte Lebensräume auf den nicht überbauten Grundstücksflächen und am Bahndamm Vorkommen streng geschützter Arten wurden gutachterlich untersucht (Vögel, Fledermäuse, Reptilien)	Es sind keine neuen Eingriffe über das bestehende Baurecht hinaus zu erwarten, die bestehenden Baulücken könnten bereits nach § 34 BauGB bebaut werden; Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücke und Dächer für Neuplanungen wirken positiv; Potenzielle artenschutzrechtliche Konflikte können gelöst werden: Die Rodung von Gehölzen wird per Festsetzung zeitlich beschränkt. Im Baugenehmigungsverfahren für Bauvorhaben auf den Flurstücken Nr. 3090, 3102/2 sowie 3105 müssen die Lebensräume der Zauneidechsen berücksichtigt werden. Die Population kann ggf. „vergrämt“ werden auf geeignete Flächen südlich der Bahnleise, die sich in städtischem Eigentum befinden.	(+)
Geologie / Boden	überwiegend bebaute und versiegelte Grundstücke	Es sind keine neuen Eingriffe über das bestehende Baurecht hinaus zu erwarten	(o)
Klima / Luft	überwiegend bebaute und versiegelte Grundstücke	Es sind keine neuen Eingriffe über das bestehende Baurecht hinaus zu erwarten; Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücke und Dächer für Neuplanungen wirken positiv	(+)
Landschaftsbild / Erholungsfunktion	Gewerbebezugscharakter zwischen Bahnlinie und Eutinger Straße (Stadteinfahrt Ost) keine Erholungsfunktion	Es sind keine neuen Eingriffe über das bestehende Baurecht hinaus zu erwarten	(o)

Aufgrund des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB, das eine weitere gewerbliche Nutzung und Bebauung zulässt, sind keine neuen Eingriffe in die Schutzgüter aufgrund des Bebauungsplanes zu erwarten. Die Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücke und der Dachflächen haben bei einer Neubebauung positive Auswirkungen. Mögliche Konflikte mit dem Artenschutz im Hinblick auf die Zauneidechsenvorkommen auf den Flurstücken Nr. 3090, 3102/2 sowie 3105 sind auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens lösbar (Vermeidung der Beeinträchtigung bei der Planung oder ggf. CEF-Maßnahmen auf geeigneten städtischen Flächen südlich der Bahngleise).

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

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

D. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Es ist durch die Überplanung eines bestehenden Gewerbegebietes mit dem Ziel, Regelungen zum Einzelhandel sowie zu Vergnügungsstätten zu treffen und ein Mehrzweckgebäude mit sozialen Einrichtungen in betrieblichem Zusammenhang mit der benachbarten Moschee zuzulassen, nicht von neuen Eingriffen in die Schutzgüter auszugehen. Daher wird auch kein Ausgleich erforderlich. Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte können auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens gelöst werden.

Pforzheim, 14.12.2015

62 Lis

62 DA

62 SH