

Bebauungsplan „Südlich des Hohbergs“

- Begründung - Vorentwurf



Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Inhalt:

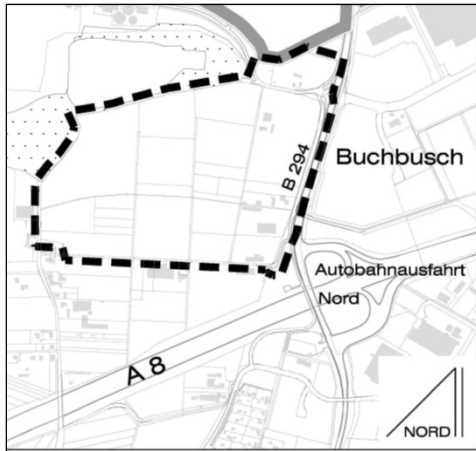
Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	- 4 -
A. Geltungsbereich	- 4 -
B. Anlass + Ziele der Planaufstellung	- 4 -
C. Übergeordnete Planungen	- 5 -
1. Landes- und Regionalplanung	- 5 -
2. Flächennutzungsplan und Landschaftsplanung	- 5 -
D. Gebietsbeschreibung	- 6 -
1. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets	- 6 -
2. Vorhandene Nutzungen + Bebauung	- 7 -
3. Bestehende Planungen	- 7 -
3.1. Vergnügungsstättenkonzept	- 7 -
3.3. Gewerbeflächenkonzept	- 7 -
4. Rechtliche Bindungen	- 7 -
5. Prüfung der Kampfmittelfreiheit	- 8 -
E. Planungskonzept	- 8 -
1. Nutzungskonzept	- 8 -
2. Erschließung	- 10 -
2.1. Ruhender Verkehr	- 11 -
2.2. ÖPNV	- 11 -
2.3. Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege	- 11 -
2.4. Ver- und Entsorgung	- 11 -
3. Grün-/Freiraumkonzept	- 11 -
4. Ausgleichskonzept	- 12 -
5. Geprüfte Alternativen	- 12 -
F. Auswirkungen + Folgen der Planung	- 12 -
1. Kosten	- 12 -
2. Flächenbilanz	- 12 -
3. Ergänzende Verfahren	- 12 -
G. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	- 13 -
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	- 13 -
1.1. Art der baulichen Nutzung	- 13 -
1.2. Maß der baulichen Nutzung	- 15 -
1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	- 16 -
1.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	- 16 -
1.5. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	- 16 -

1.6. Grünordnerische bzw. naturschützende Festsetzungen	- 17 -
1.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	- 17 -
1.8. Lärmschutz	- 17 -
2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO	- 19 -
2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	- 19 -
2.2. Werbeanlagen	- 20 -
2.3. Einfriedungen	- 20 -

Teil II. Umweltbericht - 20 -

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

A. Geltungsbereich



Das knapp 30 ha große Plangebiet liegt im Norden der Stadt jenseits der Bundesautobahn (BAB) 8, nordwestlich des Autobahnanschlusses Pforzheim Nord.

Das Gebiet wird im Norden durch die Photovoltaikanlage Hohberg, im Osten durch die B 294, im Süden durch den Wirtschaftsweg, der die Bauschlotter Straße mit dem Alten Göbricher Weg verbindet, und im Westen durch den Alten Göbricher Weg begrenzt.

Die tiefsten Stellen des Planungsgebietes liegen mit rund 329 m ü. NN im Bereich des Geisbachs. Von dort steigt das Gelände nach Süden auf ca. 331 m ü. NN im Südosten bzw. auf ca. 339 m ü. NN im Südwesten und nach Norden auf ca. 333 m ü. NN im Nordosten bzw. auf ca. 348 m ü. NN im Nordwesten.

Der Geltungsbereich hat sich im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss verkleinert. Der südliche Teilbereich entfällt vor dem Hintergrund, dass das Verfahren dieser reduzierten Fläche schneller durchgeführt werden kann und somit neue Gewerbeflächen früher bereit stehen werden. Die städtebauliche Konzeption für das vorliegende Plangebiet wurde so ausgelegt, dass eine zukünftige Gewerbegebietserweiterung Richtung Süden möglich ist.

B. Anlass + Ziele der Planaufstellung

Der Planungs- und Umweltausschuss hat am 10.06.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Das Verfahren erfolgt im zweistufigen Regelverfahren.

In Pforzheim liegt ein Mangel an Gewerbeflächen vor. Dies wird im aktuellen Gewerbeflächenkonzept der Stadt Pforzheim folgendermaßen beschrieben:

„Die Stadt Pforzheim hat aktuell in den Gewerbegebieten „Hohenacker“ und vor allem in dem zuletzt entwickelten Gewerbegebiet, dem im Jahr 2012 erschlossenen Gewerbegebiet „Buchbusch“, noch Gewerbeflächen verfügbar. Es zeigt sich jedoch, dass sich - trotz scheinbar hinreichender gewerblicher Flächenpotenziale - aufgrund der vielfältigen Standortanforderungen der Unternehmen bereits ein Engpass an geeigneten, marktgängigen Grundstücken einstellt. Teilweise kann die Nachfrage nach bestimmten Grundstücksgrößen und -zuschnitten mit den nachgefragten planungsrechtlichen Ausweisungen und in der nachgefragten Lage schon heute nicht mehr ohne weiteres bedient werden. Die Konsequenz: Bestandsunternehmen können sich möglicherweise in ihrer Entwicklung eingeschränkt fühlen und ziehen daher für Expansionsvorhaben Alternativstandorte in Betracht, wandern im schlimmsten Fall ab, relevante Neuansiedlungen können teilweise nicht akquiriert werden.

Die sich abzeichnende Gewerbeflächenknappheit stellt die Stadt Pforzheim vor die dringende Aufgabe, eine nachhaltige Strategie zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs zu entwickeln und schnellstmöglich umzusetzen.“¹

Die Situation hat sich seit 2014 noch deutlich verschlechtert, d. h. es gibt immer weniger Angebotsflächen. Die Nachfrage nach Gewerbeflächen in unterschiedlicher Größenordnung bleibt hingegen gleich hoch, so dass der Nachfrage immer weniger entsprochen werden kann. Die Ausweisung weiterer GE-Flächen ist dringend erforderlich, um ein entsprechendes Flächenangebot für Neuansiedlungen von außerhalb und Verlagerungen von Bestandsunternehmen vorweisen zu können.

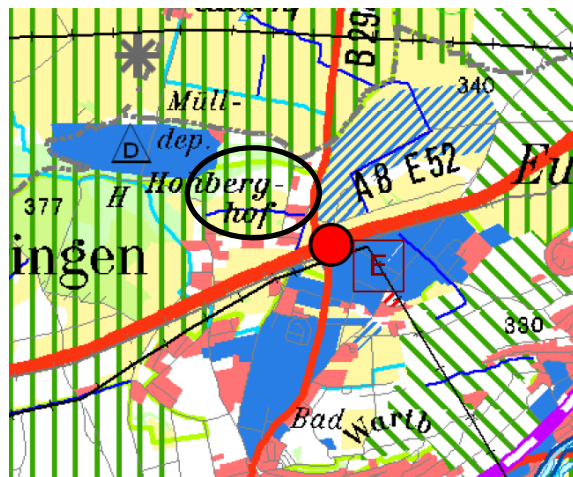
C. Übergeordnete Planungen

1. Landes- und Regionalplanung

Im aktuellen Landesentwicklungsplan (2002) ist Pforzheim als zum Verdichtungsraum Karlsruhe/Pforzheim zugehörig und als Oberzentrum dargestellt. Pforzheim liegt auf den Landesentwicklungsachsen Karlsruhe – Mühlacker – Stuttgart bzw. Karlsruhe – Calw – Stuttgart (beide ost-west ausgerichtet) und der Landesentwicklungsachse Karlsruhe – Calw – Horb (nord-süd ausgerichtet).

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

Als regionalplanerisches Ziel ist formuliert, dass das Oberzentrum Pforzheim als Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe festgelegt wird.



aktuell gültiger Regionalplan

Das geplante Gewerbegebiet ist im Regionalplan teilweise als Vorbehaltsgebiet Bodenschutz und als Regionaler Grünzug ausgewiesen. Weil letzterer einem regionalplanerischen Ziel entspricht, wird beim Regionalverband eine entsprechende Änderung des Regionalplans beantragt. Die Vorbehaltsgebiete sind in ihrer Funktion als regionalplanerischer Grundsatz als öffentlicher Belang in die Abwägung einzustellen. Am östlichen Gebietsrand stellt der Regionalplan Siedlungsbereiche dar.

2. Flächennutzungsplan und Landschaftsplanung

Die Stadt Pforzheim ist Mitglied im Nachbarschaftsverband Pforzheim, für dessen Gebiet ein gemeinsamer Flächennutzungsplan (FNP) existiert, der seit dem 10.05.2005 wirksam ist.

¹ Wirtschaft und Stadtmarketing Pforzheim (WSP): „Gewerbeflächenkonzept der Stadt Pforzheim“, 2014



aktuell gültiger Flächennutzungsplan

Der betreffende Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Bebauungsplan kann nicht aus dem FNP entwickelt werden. Ein entsprechender Beschluss zur FNP-Änderung in eine geplante gewerbliche Baufläche wurde von der Verbandsversammlung am 23.03.2018 gefasst.

Das Änderungsverfahren läuft parallel zum Bebauungsplanverfahren.

D. Gebietsbeschreibung

1. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in verkehrsgünstiger Lage im Norden von Pforzheim, nahe dem Autobahnanschluss an die A 8 Pforzheim-Nord, westlich der Bundesstraße B 294. Direkt östlich des Geltungsbereiches, auf der anderen Seite der Bundesstraße, liegt das Gewerbegebiet Buchbusch, das bereits zu einem großen Teil aufgesiedelt ist. Die nächsten ausgewiesenen Baugebiete liegen südlich der Autobahn. Dabei handelt es sich in erster Linie um Gewerbegebiete. Das nächste Wohngebiet auf Pforzheimer Gemarkung liegt in einer Entfernung von ca. 320 m südlich des Gebiets südlich der Autobahn.

Im Norden des Plangebietes liegt im Abstand von über 200 m eine Biogasanlage. Sie wurde im Jahr 2006 von der Stadt Pforzheim immissionsschutzrechtlich genehmigt. Im weiteren Verlauf des Verfahrens ist daher nach Aussage der Unteren Naturschutzbehörde die Geruchsbelastung im Plangebiet näher zu untersuchen.

Am nördlichen Gebietsrand schließt sich eine ehemalige Hausmülldeponie an. Im Westen, westlich des alten Göbricher Wegs außerhalb des Geltungsbereichs, befinden sich ein Reiterhof, eine Tierklinik, eine Gärtnerei und Wohngebäude. Südlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit einzelnen Wohngebäuden.

Unmittelbar an der nördlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein Eichentrauf, der als CEF-Maßnahme festgesetzt wurde und daher erhalten werden muss.

Das Plangebiet selbst ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Der Bereich liegt in einem Wasserschutzgebiet III B und in einem Landschaftsschutzgebiet (LSG). Eine Aufhebung des LSG ist bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Es ist kein Beteiligungsradius eines bestehenden Störfallbetriebs betroffen.

Aufgrund der geschilderten Nutzungen in der Umgebung weist der Standort bereits jetzt eine gewisse gewerbliche Vorprägung auf.

2. Vorhandene Nutzungen + Bebauung

Der Großteil der Flächen wird landwirtschaftlich genutzt.

Entlang der B 294 befinden sich gewerbliche Betriebe, die brach liegende Fläche der ehemaligen Stadtgärtnerei und ein Übungsgelände des Katastrophenschutzes.

Es existiert ein nach § 33 NatSchG BW i. V. m. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop. Diesbezüglich ist ein Antrag auf Befreiung zu stellen.

Im Plangebiet liegt eine festgesetzte Ausgleichsfläche. Auf Flurstück 4402/1 ist eine planfestgestellte Ausgleichsfläche (Planfeststellungsverfahren Westtangente), die noch nicht umgesetzt wurde. Die Maßnahme ist bei der Überplanung zu ersetzen.

3. Bestehende Planungen

Im Plangebiet sind weder geltende Bebauungspläne vorhanden noch gibt es laufende Verfahren.

Folgende gesamtstädtische Konzepte sind bei der Planung zu berücksichtigen:

3.1. 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, siehe Kapitel E.1.

3.2 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. Es werden auch Aussagen zu Gewerbegebietslagen getroffen, siehe Kapitel E.1.

3.3 Gewerbeflächenkonzept

Der WSP Wirtschaft- und Stadtmarketing Pforzheim hat im November 2014 ein Gewerbeflächenkonzept herausgegeben, auf das sich diese Planung stützt (siehe Kapitel I.B).

4. Rechtliche Bindungen

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

Die Ausweisung eines Sondergebiets „Oberflächentechnik“ verstößt gegen kein Verbot der WSG-VO „Bauschlötter Platte“ und stellt auch keine in der Zone III B verbotene Nutzung dar. In der Zone III B sind selbst Industriebetriebe zulässig. Ein Verbot von Industriebetrieben ist nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 der WSG-VO (beim Vorliegen bestimmter Voraussetzungen, insbesondere ungünstiger Untergrundverhältnisse) erst in der Zone III A vorgesehen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei der konkreten Vorhabensplanung eine Betroffenheit einzelner Verbote der WSG-VO festgestellt wird, z.B. der §§ 3 Abs. 1 Nr. 6 (Lagerung wassergefährdender flüssiger Stoffe) und 12 (Abfallbehandlungsanlagen) WSG-VO. Von diesen Verboten kann jedoch nach § 7 Abs. 1 WSG-VO unter den dort genannten Voraussetzungen, insbesondere besonderer Schutzvorkehrungen, eine Befreiung erteilt werden.

Die Zone III B stellt kein Wasserschutzgebiet im Sinne der Anlagenverordnung (VAwS) dar, siehe § 2 Abs. 1 Nr. 24 a) VAwS, weshalb in der VAwS keine erhöhten Anforderungen an Anlagen in dieser Zone erhoben werden. Erhöhte Anforderungen können sich insoweit nur aus der konkreten örtlichen Situation und der konkreten Anlagenplanung ergeben. Eine diesbezügliche Aussage ist aber erst auf der Ebene der Vorhabensgenehmigung, nicht jedoch auf Bebauungsplanebene, möglich.

5. Prüfung der Kampfmittelfreiheit

Eine Anfrage auf multitemporale Luftbilddauswertung wurde beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg gestellt.

6. Altlasten

Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind im Gebiet nicht bekannt.

E. Planungskonzept

Das Planungsgebiet stellt die räumliche Erweiterung der benachbarten gewerblichen Bereiche „Hohenäcker“, „Obsthof“ und Buchbusch dar. Es handelt sich sozusagen um das „4. Kleeblatt“ bezogen auf den Autobahnanschluss Pforzheim Nord.

1. Nutzungskonzept

Gemäß Konzept der Wirtschaftsförderung (Wirtschaft und Stadtmarketing Pforzheim, WSP) sollen hier gewerbliche Nutzungen und keine industriellen Nutzungen angesiedelt werden. Das Gewerbegebiet wird konzipiert für produzierende, emissionsarme Betriebe mit vorwiegend sehr kleinem (1.000 m² - 2.500 m²), kleinem (2.500 m² - 5.000 m²) und maximal mittlerem (5.000 – 10.000 m²) Flächenbedarf. Neben produzierenden Betrieben soll auch der Bedarf von unternehmensnahen Dienstleistungen und Handwerksbetrieben gedeckt werden. Auch Firmen aus diesen Sparten fragen nach den genannten kleinen bis mittleren Flächenspannen nach.

Aufgrund des großen Flaschenverbrauchs bei geringer Anzahl von Arbeitskräften werden Logistik- und Distributionsbetriebe ausgeschlossen. Für diese Art von Unternehmen

wurden im gegenüberliegenden Gewerbegebiet Buchbusch explizit Flächen ausgewiesen, um diese Firmen wegen des hohen Verkehrsaufkommens in Autobahnnähe zu bündeln.

Gemäß Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Pforzheim muss eine ungesteuerte Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb der beiden Versorgungskerne Innenstadt und Brötzingen in nicht integrierten Gewerbegebietslagen unterbunden werden, damit die Innenstadt, aber auch die Nahversorgungszentren, zukünftig eine reelle Chance auf eine positive Entwicklung haben. Es soll vermieden werden, dass die nicht integrierten Konkurrenzstandorte, die von einer guten Erreichbarkeit mit dem Auto und – im Vergleich zu den Versorgungskernen – niedrigen Grundstückspreisen und Mieten profitieren, zu Umsatzumverteilungen und Nutzungsverlusten bis hin zu Betriebsaufgaben in der Innenstadt beitragen.

In dieser nicht integrierten Lage „Südlich des Hohbergs“ ist ein kompletter Ausschluss von Einzelhandel vorgesehen, um die in Pforzheim derzeit knappen Gewerbeflächen zu sichern. Dieser Ausschluss soll darüber hinaus vermeiden, dass Flächenkonkurrenzen zwischen Handel und Gewerbe entstehen und dadurch die Grundstückspreise auf ein höheres Niveau gehoben werden.

Vom beschriebenen Einzelhandelsausschluss soll es folgende Ausnahmen geben:

Ausnahmsweise zugelassen werden soll der Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf untergeordneter Betriebsfläche, sofern sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen. Dieses sogenannte „*Handwerkerprivileg*“ gilt als Entgegenkommen bzw. als Standortvorteil für produzierendes Gewerbe. Da diese nicht zur Zielgruppe des oben beschriebenen Einzelhandelsausschlusses gehören, soll diesen Gewerbebetrieben durch sogenannten „Direktverkauf“ ein weiteres Standbein ermöglicht werden. Als „untergeordnet“ gilt eine Fläche in diesem Zusammenhang, wenn sie maximal 5 % der Geschossfläche der Betriebe, aber maximal 50 m² Verkaufsfläche nicht überschreitet. In dieser Größenordnung kann davon ausgegangen werden, dass negative Auswirkungen auf die Innenstadt vermieden werden.

Das Lebensmittelhandwerk wird von dieser Regelung explizit ausgeschlossen. Diesbezüglich gibt es folgende Sonderregelung:

Um eine Versorgung der im Gewerbegebiet arbeitenden Bevölkerung mit den Gütern des täglichen Bedarfs zu gewährleisten, werden *Kioske* und der *Verkauf von Lebensmitteln* in Verbindung mit gastronomischen Betrieben oder im Lebensmittelhandwerk zur Gebietsversorgung ausnahmsweise zugelassen.

Dies erscheint im Sinne der Wirtschaftsförderung notwendig, um das Gebiet für Firmen attraktiv zu machen. Erfahrungsgemäß ist für standortsuchende Firmen eine mögliche Versorgung der Arbeitnehmer in den Pausen ein Auswahlkriterium. Darüber hinaus kann dadurch Verkehr z. B. in den Mittagspausen vermieden werden. Die Versorgung soll entweder bei einem Bäcker, einem Metzger oder bei einem gastronomischen Betrieb mit Außer-Haus-Verkauf von Lebensmitteln erfolgen können. Ebenfalls sollen Kioske, die maximal eine Verkaufsfläche von 25 m² haben dürfen, ausnahmsweise zur Gebietsversorgung zulässig sein.

Auf diese Art und Weise kann gewährleistet werden, dass die genannten Betriebe die unmittelbare Versorgungsfunktion übernehmen können, ohne dass von ihnen negative Auswirkungen auf die integrierten Standorte der Nahversorgung ausgehen.

Der Einzelhandelsausschluss gilt nicht für Autohäuser inkl. Autowerkstätten, da von dieser Art von Einzelhandelsbetrieb keine negativen Auswirkungen auf die zentralen

Versorgungsbereiche der Stadt Pforzheim zu erwarten sind. Autohäuser sind aufgrund des Platzbedarfs und der Lärmemissionen evtl. angeschlossener Werkstätten in Gewerbegebieten richtig platziert und nicht mit klassischen Verkaufsflächen vergleichbar.

Um das Gebiet vorwiegend produzierendem Gewerbe, Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen zu überlassen, sollen 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 einem gewerblichen Niveau zu halten.

Aus den oben aufgeführten Gründen sollen ebenso gem. der aktuellen Vergnügungsstättenkonzeption im gesamten Plangebiet Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

2. Erschließung

2.1 *Motorisierter Individualverkehr*

Die äußere Erschließung erfolgt im Nordosten des Plangebietes über die B 294, über die unmittelbarer Anschluss an die Autobahn 8, Anschlussstelle Pforzheim-Nord besteht. Der Knotenpunkt, über den bereits nach Osten hin das Gewerbegebiet Buchbusch angebunden ist, soll Richtung Westen hin als Haupterschließung des neuen Gewerbegebietes ausgebaut werden. Das Grünflächen- und Tiefbauamt hat ein Verkehrsgutachten beauftragt, dessen Ergebnis bescheinigt, dass der Knoten entsprechend des zu erwartenden Verkehrsaufkommens ausgebaut werden kann.

Im Südosten wird über die Bauschlotter Straße eine „Notausfahrt“ vorgesehen, für den Fall, dass der Haupterschließungsknoten aufgrund von Unfällen o. Ä. blockiert sein sollte. Im weiteren Verlauf nach Norden wird die Bauschlotter Straße kurz vor der Hauptzufahrt in das Plangebiet gekappt und als Fuß- und Radweg weiter geführt. Aus Verkehrssicherheitsgründen kann die bisherige Einmündung so nah am neuen Kreuzungsbereich nicht aufrechterhalten werden.

Die innere Erschließung erfolgt über ein Ringsystem, das in der Lage ist, ein Großteil der Grundstücke zu erschließen. Im Norden wird der Ring durch einen kleineren Bügel ergänzt, um auch im nördlichen Bereich des Gebiets die erforderlichen Grundstücksgrößen realisieren zu können.

Neben der bereits angesprochenen Fuß- und Radwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung über die Bauschlotter Straße wird noch eine Fuß- und Radwegeverbindung in Ost-West-Richtung geplant, die weitestgehend entlang des Geisbachs und in einer Grünfläche verlaufen wird. Somit ist das Gebiet an das überörtliche Fuß- und Radwegesystem angeschlossen.

Direkte Grundstückszufahrten sind

- a) aus Gründen der Verkehrssicherheit am Einfahrtsbereich in das Plangebiet von der Bundesstraße und
- b) wegen zukünftiger Erweiterungsmöglichkeiten am südlichen Rand des Plangebiets nicht zugelassen.

2.1. *Ruhender Verkehr*

Derzeit wird geprüft, ob die Anlage eines zentralen Parkhauses, in dem die Firmen verpflichtend einen Großteil der gem. Landesbauordnung (LBO) erforderlichen Stellplätze anmieten müssen, realisiert werden kann. Ein solches Parkierungsmodell ist vor dem Hintergrund eines nachhaltigen und flächensparenden Bauens zu bevorzugen. Entsprechende Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans sind nicht möglich, daher muss die Thematik ggf. anderweitig geregelt werden.

Da im Gewerbegebiet mit parkenden LKW zu rechnen ist, werden an der Hauptschließungsstraße Parkierungstreifen angeboten, die laut Grünflächen- und Tiefbauamt ausreichend dimensioniert sind (Stellplatzbreite 3,00 m), so dass LKW dort parken können. Entlang des Bügels ist einseitig ein 2,00 m breiter PKW-Parkstreifen vorgesehen.

2.2. *ÖPNV*

Die Erschließung durch den ÖPNV wird im weiteren Verlauf des Verfahrens mit den Verkehrsbetrieben abgestimmt.

2.3. *Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege*

Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege verbinden das Erschließungsnetz mit den Grünflächen sowie der freien Landschaft. Die Erreichbarkeit der Landschaft bzw. die Durchquerung des Gebietes sind weiterhin gewährleistet.

2.4. *Ver- und Entsorgung*

Die Entwässerung des Gewerbegebietes ist entsprechend dem Gewerbegebiet Buchbusch im modifizierten Trennsystem vorgesehen. Die Ableitung des reinen gewerblichen und häuslichen Schmutzwassers erfolgt über einen separaten Schmutzwasserkanal im Freigefälle zum Gewerbegebiet Buchbusch. Das behandlungsbedürftige Niederschlagswasser von Straßen-, Hof- und Lagerflächen wird ebenfalls dem Gewerbegebiet Buchbusch im Freigefälle zugeleitet. Die Einleitwassermenge wird auf die Leistungsfähigkeit der bestehenden Entwässerungssystem Buchbusch angepasst und entsprechend vor der Einleitung in einem Staukanal - und Muldensystem zurückgehalten.

Die Ableitung des nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswasser von Dach- und gering belasteten Hofflächen erfolgt über Mulden, Gräben oder Regenwasserkanälen und dem Geisbach zur Fuchslochdoline. Vor der Einleitung in den Geisbach wird die Abflussspitze in einem Regenrückhaltebecken zurückgehalten. Die Einleitmenge in den Geisbach entspricht hierbei dem natürlich, ohne Bebauung, abfließenden Oberflächenwasser.

Informationen zu weiteren Versorgungsmedien und zum Thema Abfall werden im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

3. Grün-/Freiraumkonzept

Der 30 m breite Waldabstandstreifen an der nördlichen Gebietsgrenze bildet im Zusammenhang mit einem von Ost nach West verlaufenden Grünzug das grüne Rückgrat des Gebiets. Innerhalb des Grünzugs verläuft der Geisbach. Wegen seiner Entwässerungsfunktion dient der Grünzug bzw. hauptsächlich der aufgeweitete Bereich im Osten

auch als Retentionsfläche für das im Gebiet anfallende Oberflächenwasser. Im Osten verengt sich der Grünzug aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung.

4. Ausgleichskonzept

Dieses Kapitel wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

5. Geprüfte Alternativen

siehe Vorentwurf des Umweltberichts (Teil II)

F. Auswirkungen + Folgen der Planung

1. Kosten

Die Kosten liegen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor. Sie werden im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

2. Flächenbilanz

Baugebiet Südlich des Hohbergs	29,49 ha	100 %
Gewerblich nutzbare Flächen (Gewerbegebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet und Sondergebiet 2)	19,97 ha	67,70 %
Sondergebiet 1	1,01 ha	3,40 %
Verkehrsflächen mit Verkehrsgrün	4,50 ha	15,30 %
Versorgungsfläche (Mulde)	0,86 ha	2,90 %
Öffentl. Grün (Ausgleich und Erholung)	3,03 ha	10,30 %
Wassergraben	0,12 ha	0,40 %

Stand: 13.09.2018

3. Ergänzende Verfahren

Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet wird derzeit ein entsprechender Antrag auf Aufhebung in diesem Bereich vorbereitet.

Aufgrund des Eingriffs in ein regionalplanerisches Ziel ist ein Änderungsverfahren des Regionalplans anzustoßen. Auch dies wird derzeit vorbereitet.

G. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Um der Zielsetzung gerecht zu werden, der Marktlage bzw. der aktuellen und der voraussichtlichen Nachfrage entsprechende gewerbliche Bauflächen anbieten zu können, werden die Bau- und die Verkehrsflächen so angelegt, dass Grundstücke sehr kleiner bis mittlerer Größe (ab 1.000 bis ca. 10.000 m²) realisiert werden können (siehe Kapitel E.1).

Die beiden Sondergebiete stellen bei den Flächengrößen Ausnahmen dar. Das SO Katastrophenschutz, ein Bestandsgebiet, ist 10.141 m² (1,01 ha) groß und das SO Oberflächentechnik, das derzeit von einem Interessenten konkret überplant wird, ist 35.750 m² (3,58 ha) groß.

1.1. Art der baulichen Nutzung

Da sich das Plangebiet im Geltungsbereich des Wasserschutzgebietes „Bauschlotten Platte“ (Schutzzone III B) befindet, ist das Lagern wassergefährdender Stoffe grundsätzlich im gesamten Plangebiet verboten bzw. nur ausnahmsweise unter gewissen Voraussetzungen erlaubt (siehe textliche Festsetzungen, Ziffer A.1).

Ein Großteil des Gebietes wird als Gewerbe- bzw. als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die Einschränkung hat einen lärmtechnischen Hintergrund. Eine entsprechende Zonierung wird derzeit im Rahmen eines Lärmgutachtens erarbeitet.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) und im als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesenen Bereich des Plangebietes gelten darüber hinaus folgende Einschränkungen:

Die nach BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind in Anlehnung an die Ziele der Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes der Stadt Pforzheim (2013) grundsätzlich ausgeschlossen.

Vom Einzelhandelsausschluss werden folgende Ausnahmen festgesetzt:

Ausnahmsweise zugelassen werden soll der Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf untergeordneter Betriebsfläche, sofern sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen („Handwerkerprivileg“). Als „untergeordnet“ gilt eine Fläche in diesem Zusammenhang, wenn sie maximal 5 % der Geschossfläche der Betriebe, aber maximal 50 m² Verkaufsfläche nicht überschreitet.

Das Lebensmittelhandwerk wird von dieser Regelung explizit ausgeschlossen. Diesbezüglich gibt es folgende Sonderregelung:

Es werden Kioske und der Verkauf von Lebensmitteln in Verbindung mit gastronomischen Betrieben oder im Lebensmittelhandwerk zur Gebietsversorgung ausnahmsweise zugelassen.

Der Einzelhandelsausschluss gilt nicht für Autohäuser.

Zur Gewerbeflächensicherung sollen folgende gemäß § 8 BauNVO zulässige sowie ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen werden: Tankstellen und Anlagen

für sportliche Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Aus gleichem Grund sollen gem. der aktuellen Vergnügungsstättenkonzeption im gesamten Plangebiet Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden und darüber hinaus auch Bordelle, bordellartige Betriebe, Swingerclubs sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist; Peepshows, Striptease-Lokale, Sexkinos und Sexshops sowie sonstige auf sexuelle Bedürfnisse orientierte Betriebe und Einrichtungen.

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

Im Nordwesten wird entsprechend der Bestandsnutzung ein Sondergebiet 1 „Katastrophenschutz“ festgesetzt. Diese Fläche wird gemeinsam vom Enzkreis und der Stadt Pforzheim genutzt.

Südlich des Sondergebiets 1 wird aufgrund eines aktuellen Ansiedlungswunsches einer Firma aus dem Enzkreis ein Sondergebiet 2 „Oberflächentechnik“ festgesetzt. Das Geschäftsfeld der Firma liegt im Bereich Beschichtung von Vollbändern, gestanzten Bändern und Einzelteilen mit galvanischen Verfahren. Das Leistungsangebot umfasst eine Vielzahl an Beschichtungssystemen wie Gold, Silber, Zinn, Kupfer, Nickel und Palladium. Verfahren mit besonders negativen Umweltauswirkungen, wie beispielsweise Cadmium oder chromathaltige Chemikalien, sind nicht im Einsatz. In Bandgalvanisieranlagen können die Beschichtungen sowohl vollflächig als auch selektiv ein- und beidseitig auf die gestanzten Bänder und Vollbänder aufgebracht werden. In automatischen Schüttgutanlagen werden alle galvanisierfähigen Metalle vollflächig oder partiell bearbeitet. Die Kunden der Firma sind vor allem Zulieferer der Automobilindustrie, Telekommunikation und Elektroindustrie, die ihrerseits an die großen europäischen Hersteller liefern.

Die Firma plant, auf der Sondergebietsfläche 2 ein Werk für die galvanische Beschichtung von Oberflächen von Einzelteilen zu errichten. Die Anzahl der Beschäftigten beträgt im ersten Ausbau 120 Mitarbeiter, im Endausbau 300 Mitarbeiter, wobei es sich größtenteils um Facharbeiter und höher qualifizierte Beschäftigte handelt. Das Werk besteht in dem Endausbau aus 5 Produktionshallen, Wareneingang, Warenausgang, Hochregallager, Infrastrukturgebäude, Werkstatt und Verwaltung. Im ersten Abschnitt werden 2 Produktionshallen und anteilige Nebengebäuden in der Summe 10.000m² erstellt, im Endausbau 24.000m².

Es handelt sich um eine Anlage nach der Industrieemissions-Richtlinie (IED-Anlage) und um einen Betriebsbereich der oberen Klasse nach der 12. BImSchV (Störfallverordnung). Die Einstufung nach 12. BImSchV ergibt einen Summenquotienten von größer 1 in der oberen Klasse.

Störfallverordnung

Zur Begrenzung von Unfallfolgen für Mensch und Umwelt aufgrund schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen fordert Artikel 12 der Seveso-III-Richtlinie², angemessene Ab-

² Richtlinie 2012/18/EU des Rates zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen vom 04. Juli 2012

stände zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten im Sinne der Richtlinie mit den Mitteln der Raum- und Flächenplanung langfristig sicherzustellen.

Die nationale Umsetzung erfolgt durch § 50 BImSchG. Gem. § 50 BImSchG sind für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen innerhalb eines Bebauungsgebietes einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 5 der Seveso-III-Richtlinie in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete, öffentlich genutzte Gebäude etc. so weit wie möglich vermieden werden.

Gem. Seveso-III-Richtlinie ist sicherzustellen, dass zwischen den unter die Richtlinie fallenden Betrieben einerseits und Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, wichtigen Verkehrswegen (so weit wie möglich), Freizeitgebieten und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvollen bzw. besonders empfindlichen Gebieten ein angemessener Abstand gewahrt bleibt.

Maßgeblich für die konkrete Ermittlung der geforderten Achtungsabstände ist der von der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (KAS) erstellte Leitfaden „Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung des § 50 BImSchG“ (KAS-18), Stand November 2010.

Nach KAS-18 zählen zu den Wohngebieten alle Wohn-, Dorf- und Mischgebiete, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen. Unter die öffentlich genutzten Gebiete fallen Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie Anlagen mit Publikumsverkehr wie Einkaufszentren, Hotels, Parkanlagen sowie Verwaltungsgebäude. Unter wichtige Verkehrswege fallen z. B. Autobahnen und Hauptverkehrsstraßen.

Um die Anforderungen der Seveso-III-Richtlinie sowie des Leitfadens KAS-18 im Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes umzusetzen, wird derzeit ein entsprechendes Gutachten erarbeitet.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse sowie zusätzlich durch die Gebäudehöhe (GH) definiert. Von der zusätzlichen Festsetzung der Gebäudehöhe wird insbesondere Gebrauch gemacht, weil in Gewerbegebieten die Geschosshöhen üblicherweise sehr unterschiedlich sind. Die Gebäudehöhe wäre über die alleinige Festsetzung der maximalen Geschosshöhe nicht eindeutig definiert.

Technische Aufbauten dürfen die maximale Gebäudehöhe in dem festgesetzten Maß überschreiten, müssen jedoch mindestens 1,50 m von der Fassade zurückspringen, damit sie aus dem öffentlichen Raum nicht störend wahrgenommen werden.

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

Was die Geschossigkeit, die Geschossfläche und die Gebäudehöhe betrifft, so variieren die Festsetzungen je nach Lage der Baufelder im Gebiet. Die Baufelder in Ortsrandlage lassen niedrigere Baukörper zu als die Baufelder in Gebietsmitte. Am Fuß des Hohbergs dient die Höhenbegrenzung auch dazu, eine Verschattung der Photovoltaikanlage zu vermeiden. Zum Teil lassen die Baufelder an der Bundesstraße, analog zu den Festsetzungen im gegenüberliegenden Gewerbegebiet Buchbusch, höhere Baukörper zu als die Baufelder in Gebietsmitte. Die Bestandsgrundstücke entlang der Bundesstraße erhalten eine niedrigere Geschossigkeit, um das Aufkommen von zusätzlichen Erschließungskosten zu vermeiden.

1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt, die zwar seitliche Grenzabstände enthält, jedoch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässt. Damit wird eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke ermöglicht, andererseits aber die Entstehung von geschlossenen Gebäuderiegeln über mehrere Grundstücke hinweg vermieden. Gleichzeitig wird dadurch die Möglichkeit für Anpflanzungen gegeben.

Die Baufenster werden möglichst großzügig und zusammenhängend platziert, um eine möglichst hohe Flexibilität bei der Platzierung der Gebäude zu erreichen.

Im Süden des Gebiets befinden sich zwischen den Baufenstern einige größere Lücken. Diese Lücken dienen vorsorglich als Freihaltetrassen für die Anbindung einer potenziellen, zukünftigen Erweiterung des Plangebiets nach Süden.

Im Bereich der beiden Sondergebiete verläuft das Baufenster auf der östlichen Seite nicht gerade, d. h. der ansonsten gleich große Abstand von der Grundstücksgrenze wird auf der Ostseite nicht eingehalten. Hintergrund dafür ist der notwendige Anbauabstand zur Bundesstraße hin. Dieser beträgt 20 m zwischen Fahrbahnrand und Gebäude.

1.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

Die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für PKW-Stellplätze, Zufahrten zu PKW-Stellplätzen und Garagen sowie deren Zugänge soll die negativen Effekte einer Versiegelung vermeiden, die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser erhalten und die Aufheizung der Flächen reduzieren.

1.5. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

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

1.6. *Grünordnerische bzw. naturschützende Festsetzungen*

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

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

1.7. *Geh-, Fahr- und Leitungsrechte*

Im Sondergebiet 2 und im Kurvenbereich des nördlichen Erschließungsbügels liegen insgesamt drei Grundwassermessstellen. Diese Messstellen müssen für die Untere Naturschutzbehörde frei zugänglich sein. Im Sondergebiet 2 wird daher über ein Gehrecht die Zugänglichkeit gesichert. Bei den beiden anderen Stellen besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf. Beide liegen auf öffentlicher Straßenfläche und sind daher frei zugänglich.

1.8. *Lärmschutz*

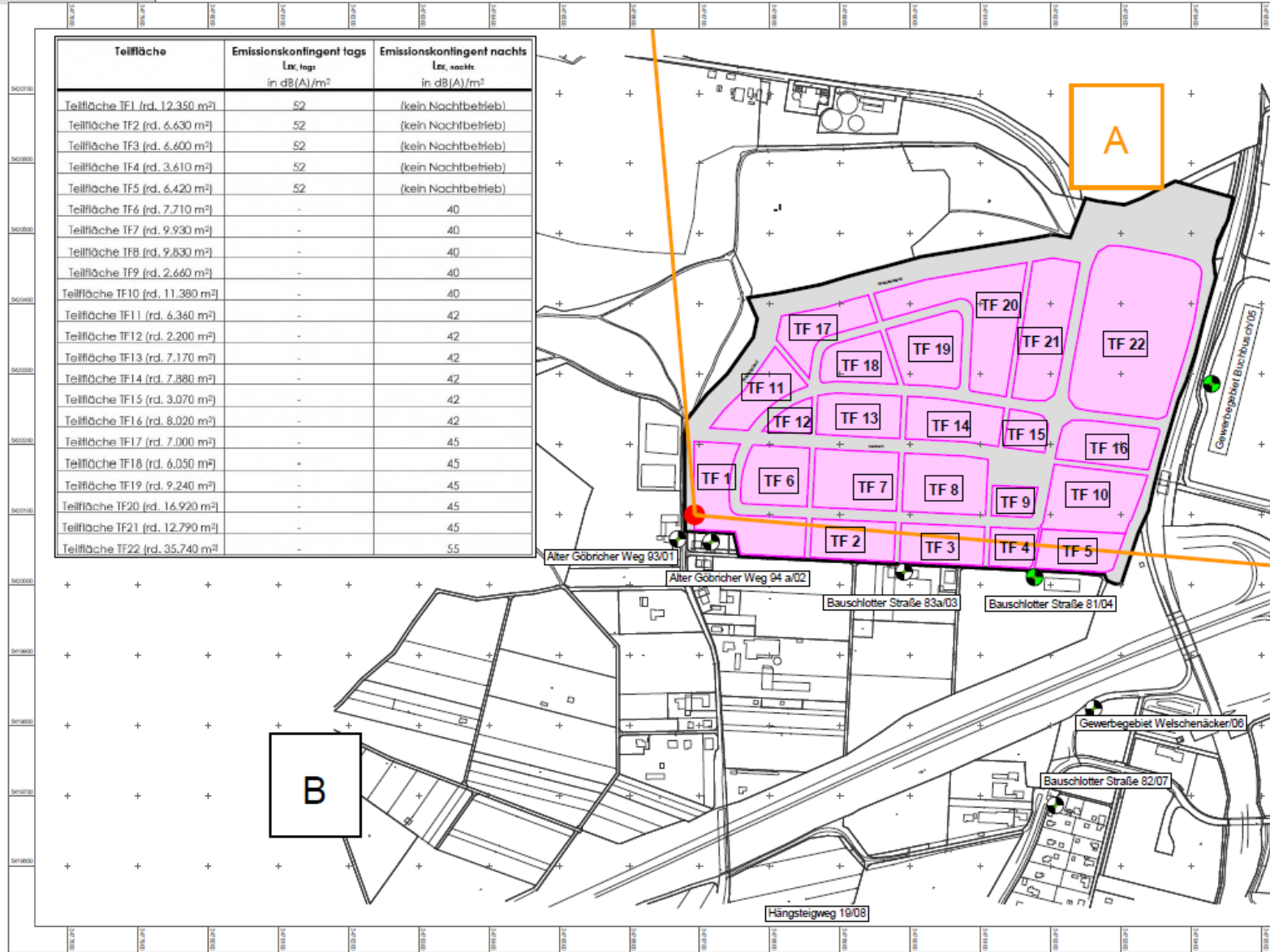
Es liegt eine Geräuschimmissionsprognose der Ingenieurgesellschaft rw bauphysik vom 26.09.2018 vor. Die Untersuchung, die auf der Basis der DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) vorgenommen wurde, kommt zu dem Ergebnis, dass insbesondere aufgrund von vorhandenen Wohngebäuden außerhalb des Plangebiets, jedoch in unmittelbarer Umgebung, eine Emissionskontingentierung erforderlich ist.

Damit bei den vorhandenen und geplanten Nutzungen (sog. Immissionsorte) in der Umgebung die entsprechenden max. Immissionsrichtwerte (hier auch Planwerte genannt) gem. DIN 18005 (Lärmschutz im Städtebau) nicht überschritten werden, müssen bereichsweise tagsüber und/oder nachts Emissionskontingente festgesetzt werden, siehe Abbildung auf nächster Seite.

Die südlichen Baufelder dürfen nachts überhaupt keinen Lärm erzeugen und erhalten tagsüber durch die Kontingente Einschränkungen, was die Lärmemissionen pro m² betrifft. Vor diesem Hintergrund wird im südlichen Bereich (TF 1 bis TF 5) ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen, in dem ein nächtlicher Betrieb komplett ausgeschlossen wird.

Im restlichen Plangebiet bedarf es lediglich nachts einer Kontingentierung. Die errechneten Emissionskontingente der Flächen TF 6 bis TF 22 für den Tag liegen bei mind. 60 dB(A)/m². Somit werden die nach DIN 18005 [2] für Gewerbegebietsflächen erforderlichen flächenbezogenen Schalleistungspegel mind. erreicht bzw. überschritten. In den Flächen sind also tagsüber (von 6:00 bis 22:00 Uhr) übliche Gewerbenutzungen möglich. Aus diesem Grund kann hier für den Tagzeitraum auf eine Kontingentierung verzichtet werden.

Teilfläche	Emissionskontingent tags L _{eq,tags} in dB(A)/m ²	Emissionskontingent nachts L _{eq,nachts} in dB(A)/m ²
Teilfläche TF1 (rd. 12.350 m ²)	52	(kein Nachtbetrieb)
Teilfläche TF2 (rd. 6.630 m ²)	52	(kein Nachtbetrieb)
Teilfläche TF3 (rd. 6.600 m ²)	52	(kein Nachtbetrieb)
Teilfläche TF4 (rd. 3.610 m ²)	52	(kein Nachtbetrieb)
Teilfläche TF5 (rd. 6.420 m ²)	52	(kein Nachtbetrieb)
Teilfläche TF6 (rd. 7.710 m ²)	-	40
Teilfläche TF7 (rd. 9.930 m ²)	-	40
Teilfläche TF8 (rd. 9.830 m ²)	-	40
Teilfläche TF9 (rd. 2.660 m ²)	-	40
Teilfläche TF10 (rd. 11.380 m ²)	-	40
Teilfläche TF11 (rd. 6.360 m ²)	-	42
Teilfläche TF12 (rd. 2.200 m ²)	-	42
Teilfläche TF13 (rd. 7.170 m ²)	-	42
Teilfläche TF14 (rd. 7.880 m ²)	-	42
Teilfläche TF15 (rd. 3.070 m ²)	-	42
Teilfläche TF16 (rd. 8.020 m ²)	-	42
Teilfläche TF17 (rd. 7.000 m ²)	-	45
Teilfläche TF18 (rd. 6.050 m ²)	-	45
Teilfläche TF19 (rd. 9.240 m ²)	-	45
Teilfläche TF20 (rd. 16.920 m ²)	-	45
Teilfläche TF21 (rd. 12.790 m ²)	-	45
Teilfläche TF22 (rd. 35.740 m ²)	-	55



- Legende**
- Immissionsort
 - Maßgebender Immissionsort
 - Referenzpunkt
 - Sektorgrenze
 - Kontingentierungsfläche

Bericht Nr. 18653



Maßstab 1:7500
0 37,5 75 150 225 m

rw bauphysik
Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG
Im Weller 7
74523 Schwäbisch Hall

tel 0791.978 115-0
fax 0791.978 115-20
www.rw-bauphysik.de

Die relativ geringen Nachtkontingente in den Teilflächen TF 6 bis TF 21 dagegen ermöglichen zwischen 22:00 und 6:00 Uhr nur reduzierte Betriebstätigkeiten im Freien. Höhere bzw. längere Lärmemissionen können im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch Abschirmung oder Einhausung ermöglicht werden.

Die DIN 45691 eröffnet die Möglichkeit, für einen oder mehrere Richtungssektoren die Emissionskontingente durch sogenannte Zusatzkontingente zu erhöhen. Das maximale Zusatzkontingent eines Sektors ergibt sich aus der ganzzahlig abgerundeten Differenz zwischen Planwert und den in der Abbildung auf voriger Seite aufgeführten Gesamtmissionen (aller Teilflächen) am jeweiligen Immissionsort.

Da die sensiblen Orte in der Umgebung des Plangebiets im südlichen bzw. westlichen Bereich liegen, ergibt sich im vorliegenden Plangebiet ein Richtungssektor A in Richtung Nordwesten (siehe gelbe Markierung auf der folgenden Abbildung). Für diesen Sektor wurden für den Zeitbereich tags 4 db(A)/m² an Zusatzkontingent berechnet und für den Zeitbereich nachts 12 db(A).

Inwiefern beim konkreten Vorhaben die Zusatzkontingente zum Einsatz kommen können, kann erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgestellt werden. Dies hängt sowohl von der Positionierung der Gebäude auf dem Grundstück sowie auch von der Positionierung der lärmintensiven Nutzungen ab.

Die Fläche SO 1 (Katastrophenschutz) wurde nicht in die Kontingentierung mit einbezogen, da hier keine lärmintensiven Nutzungen stattfinden.

Die Vereinbarkeit der kontingentierten Flächen mit dem jeweiligen zukünftigen Betrieb ist grundsätzlich im Rahmen des Genehmigungsverfahrens vom antragstellenden Betrieb nachzuweisen.

Die im Gutachten ermittelten Emissionskontingente sind auf die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden schutzwürdigen Nutzungen anzuwenden (Außenwirkung). Für Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereichs (Innenwirkung) gelten die allgemeinen Anforderungen der TA Lärm. Die Innenwirkung wurde im Rahmen des Gutachtens nicht untersucht. Bei Immissionsrelevanz eines Betriebs oder bei Heranrücken von schutzwürdigen Nutzungen (z. B. Büroräume) innerhalb des Geltungsbereichs ist die Innenwirkung im Zuge des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens unter Anwendung der TA Lärm zu überprüfen.

Sollten Anlagen oder Betriebe andere kontingentierte Flächen in Anspruch nehmen (z. B. Nachbargrundstücke), ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionen öffentlich-rechtlich über eine Baulast auszuschließen. Voraussetzung dafür ist, dass eine „Summation“ gem. Abschnitt 5 der DIN 45691 zulässig ist. Dies ist hier der Fall.

2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

2.1. *Äußere Gestaltung baulicher Anlagen*

Um für das Gebiet „Südlich des Hohbergs“ ein gewisses einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, werden örtliche Bauvorschriften erlassen. Zur Sicherung und Entwicklung des Ortsbildes werden Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen sowie an unbebaute Flächen der Grundstücke gestellt.

2.2. Werbeanlagen

Bei einer fehlenden Regulierung wirken Werbeanlagen oft dominierend. Die Festsetzungen zur Steuerung von Werbeanlagen sollen hier regulierend wirken. Die Festsetzungen erfolgen in Anlehnung an die in anderen Pforzheimer Gewerbegebieten üblichen Festsetzungen. Dadurch soll eine zu starke Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes am Stadtrand (Sichtbarkeit von der freien Landschaft aus) bzw. an der wichtigsten nördlichen Stadtzufahrt B 294 verhindert werden.

2.3. Einfriedungen

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

Teil II. Umweltbericht

Der Analyseteil des Umweltberichts ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Pforzheim, 30.10.2018
61 Lis