



am 20.03.2019 in Neuenbürg

Tagesordnungspunkt 3 – zur Beschlussfassung

Betreff: Antrag der Stadt Pforzheim auf Änderung des Regionalplans 2015 für ein Gewerbegebiet „Südlich des Hohberg“

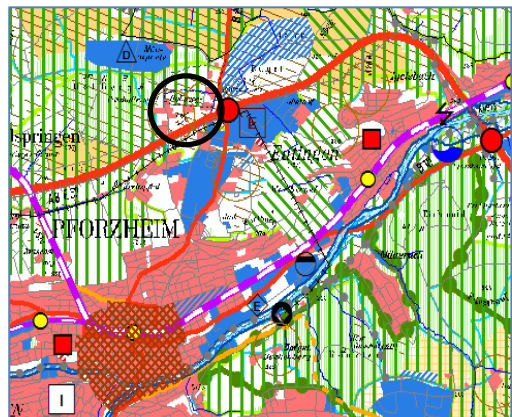
Bezug: 81/2018, 47/2018

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss beschließt die Einleitung des Verfahrens zur 6. Änderung des Regionalplans 2015.

Sachdarstellung/Begründung:

Die Stadt Pforzheim hat mit Schreiben vom 05.02.2019 die Änderung des Regionalplans 2015 beantragt. Ziel des Antrages ist die Teilrücknahme eines Regionalen Grünzugs im Nordosten von Pforzheim an der B294 zwischen dem Gewerbegebiet Buchbusch und der Deponie auf dem Hohberg, um ein neues Gewerbegebiet mit einem Geltungsbereich von 29,5 ha zu entwickeln. Hiervon überlagern 20 ha einen Regionalen Grünzug.



Bezüglich der weiteren gewerblichen Entwicklung der Stadt Pforzheim gab es in den letzten Jahren viele Abstimmungen mit der Geschäftsstelle. Die im Folgenden ausführlicher beschriebenen Überlegungen der Stadt zum Gewerbeflächenbedarf und zur potenziellen Standortauswahl sind mit der Geschäftsstelle vorabgestimmt und werden unterstützt.

Ausgangslage

Die Stadt Pforzheim hat als Oberzentrum der Region und als Gewerbeschwerpunkt die Aufgabe, ein ausreichendes Angebot an Gewerbeflächen für Neuansiedlungen vorzuhalten. Derzeit kann dies jedoch mit den zur Verfügung stehenden Flächen nicht gewährleistet werden.

Im Oktober 2018 wurde der Gewerbeflächenbedarf neu prognostiziert (s. Anlage 3). Für einen Prognosezeitraum von 15 Jahren wird der Bedarf, je nach Szenario, zwischen ca. 70 und 139 ha geschätzt. Um die zu erschließende Fläche zu berechnen, muss von diesen Werten jeweils noch die im städtischen Besitz befindliche freie Gewerbefläche abgezogen werden.

Bei den vorhandenen unbebauten privaten Gewerbeflächen handelt es sich überwiegend um betriebliche Reserveflächen. Es muss daher davon ausgegangen werden, dass die privaten Gewerbeflächen weitestgehend nicht auf dem Grundstücksmarkt zur Verfügung stehen. Diese Flächen wurden daher nicht in die Berechnungen einbezogen.

Die derzeit vorhandene freie städtische Gewerbefläche beträgt ungefähr 22,7 ha, wovon 10,4 ha als verbindliche Optionsflächen nicht zur Verfügung stehen und demnach nur 12,3 ha verfügbar sind.

Für die noch vorhandenen Flächen gibt es jedoch einige Einschränkungen: Industriegebiete sind derzeit überhaupt nicht verfügbar. Ein Teil der Gewerbeflächen liegt im eingeschränkten Gewerbegebiet, d. h. dort sind keine lärmintensiven Nutzungen zulässig. Gewerbeflächen ohne Einschränkungen sind aktuell nur noch in der Größenordnung zwischen 0,2 und 0,8 ha verfügbar und daher für größere An- oder Umsiedlungen tendenziell ungeeignet. Aufgrund dieser Restriktionen kann schon zum jetzigen Zeitpunkt in vielen Fällen Interessenten keine passende Fläche mehr angeboten werden.

Nach Abzug der verfügbaren Fläche von 12,3 ha bleibt je nach Szenario in den nächsten 15 Jahren eine zu erschließende Gewerbefläche zwischen 58 und 127 ha (vgl. Tabellen 13 bis 16 und Abbildung 2 der Gewerbeflächenprognose für Pforzheim). Die mittlere Variante ergibt einen Bedarf von 92 ha Gewerbefläche im Jahr 2033, wobei eine Entwicklung ähnlich der mittleren Variante (Durchschnitt GIFPRO und Trend) mit einem Bedarf von etwa 92 ha in 15 Jahren wohl am wahrscheinlichsten ist.

Dass ein dringender Bedarf existiert, wird auch durch die in den letzten Jahren zu beobachtende Abwanderung von Betrieben, deren Expansionswünsche an einem Standort in Pforzheim nicht befriedigt werden konnten, deutlich.

Standortsuche/Alternativenuntersuchung

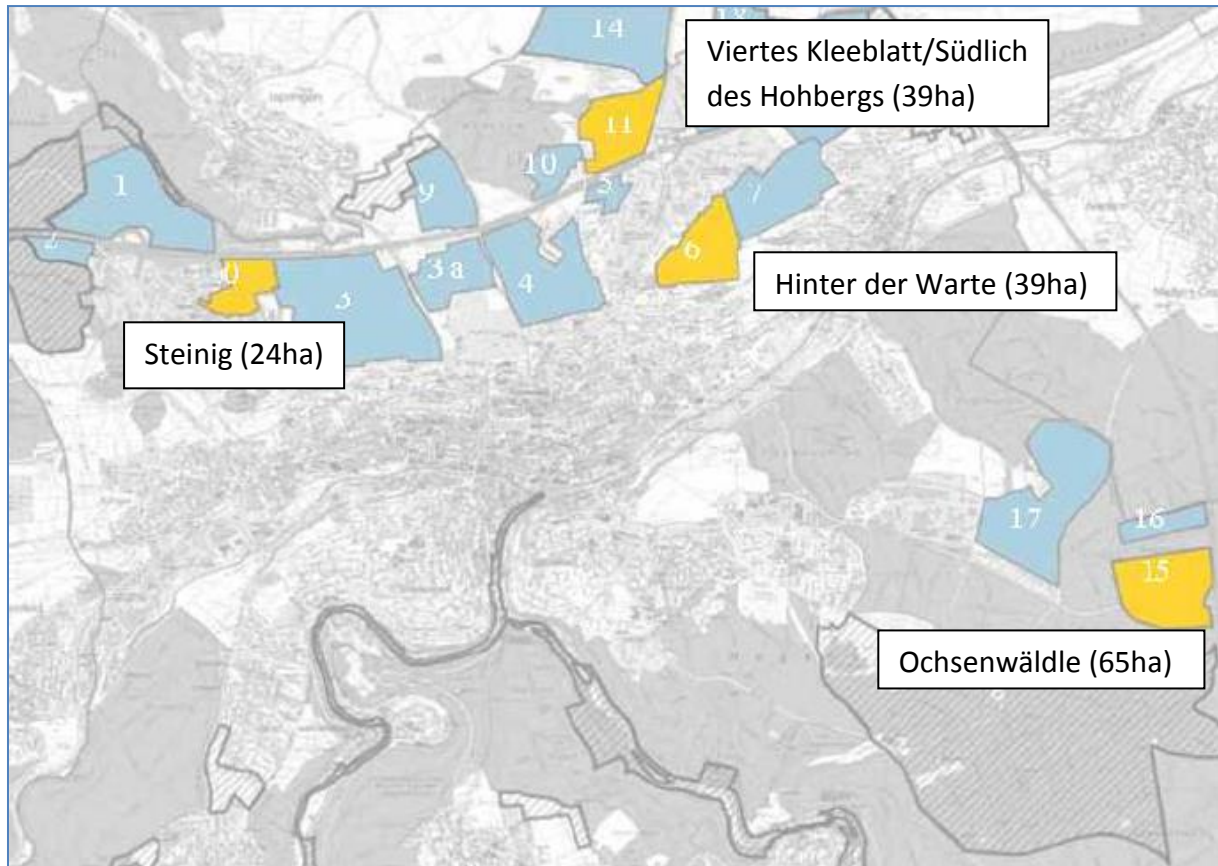
Nach der Untersuchung der planerischen und qualitativen Kriterien der vier potentiellen Gewerbestandorte kommt das Gewerbeflächenkonzept 2014 der Stadt Pforzheim nachvollziehbar zu folgenden Ergebnissen:

Der Standort **„Hinter der Warte“ (ca. 39 ha)** scheidet aufgrund der Ergebnisse der aktuellen Stadtklimauntersuchung für eine gewerbliche Entwicklung aus. Der Bereich hat eine zentrale und nicht substituierbare Funktion für die Frischluftversorgung des Stadtgebietes und ist damit als Standort indiskutabel. Der Standort „Hinter der Warte“ wird vor dem Hintergrund der zu erwartenden planungsrechtlichen Einschränkungen auch unter qualitativen und nachfrageseitigen Aspekten als nicht optimal bewertet.

Eine Entwicklung des Standorts **„Steinig“ (24 ha)** wird aufgrund seines räumlichen Zuschnitts von der Stadt Pforzheim zunächst zurückgestellt: Dieser Standort würde dem prognostizierten Flächenbedarf nicht im Ansatz gerecht werden. Zusammen mit den planungsrechtlichen Einschränkungen (angrenzende Wohnbebauung) ist der Standort auch unter qualitativen

Gesichtspunkten (realisierbare Grundstücksgrößen und -zuschnitte) nicht als prioritär anzusehen.

Die Standorte „**Viertes Kleeblatt/Südlich des Hohbergs**“ (ca. 39 ha) und „**Ochsenwäldle**“ (65 ha) stellen nach dem Gewerbeflächenkonzept 2014 die besten Optionen für eine gewerbliche Entwicklung dar.



Von diesen vier Standorten ist der Standort „Viertes Kleeblatt/Südlich des Hohbergs“ aus derzeitiger Sicht am leichtesten zu entwickeln.

Um den Bedarf einigermaßen aufnehmen zu können, will die Stadt Pforzheim noch weitere Gewerbeflächen im Wald realisieren. Hier nimmt die Waldumwandlung als eigenes Verfahren Zeit in Anspruch. Derzeit werden die zwei Alternativstandorte (neben „Ochsenwäldle“ auch „Klappenhardt“) ergebnisoffen geprüft. Daher gibt es für ein zweites Gewerbegebiet (noch) keinen Aufstellungsbeschluss.

Nach der Aufforderung der Geschäftsstelle des Regionalverbandes hat die Stadt Pforzheim eine zusätzliche Prüfung von drei weiteren Potenzialflächen (Stand Februar 2019) durchgeführt, die im Gewerbeflächenkonzept 2014 nicht untersucht wurden (vgl. Anlage 4). Darin kommt die Stadt Pforzheim nachvollziehbar zu dem Ergebnis, dass nachwievor das Gebiet „Südlich des Hohbergs“ die beste Option für eine gewerbliche Entwicklung darstellt. Auch unter Berücksichtigung der Aussagen des Landschaftsrahmenplans zu diesen Flächen wird diese Einschätzung von der Geschäftsstelle des Regionalverbandes geteilt.

Erste Einschätzung zur Bewertung der Eingriffe in den Regionalen Grünzug durch das geplante Gewerbegebiet „Südlich des Hohbergs“

Das geplante Gewerbegebiet greift in einen Regionalen Grünzug gemäß Regionalplan 2015 ein. Regionale Grünzüge sollen ein ausgewogenes Verhältnis von Siedlungsflächen und Freiflächen gewährleisten. Sie nehmen eine Vielzahl von oft überlagernden Freiraumaufgaben wahr. Im vorliegenden Fall kommen dem Grünzug insbesondere die Funktionen des Bodenschutzes (gute Standorteigenschaften für die landwirtschaftliche Nutzung), des Klimaschutzes (Fläche mit Belüftungsfunktion für Siedlungsbereiche) sowie des Schutzes für die Erholung (Naherholungsflächen mit teilweise hochwertigem Landschaftsbild) zu, was der Landschaftsrahmenplan so bestätigt. Dieser weist in dem betroffenen Bereich Ziele zur Erhaltung und Weiterentwicklung der regional besonders bedeutsamen bis bedeutsamen landwirtschaftlichen Gunsträume mit hoher Bodenfruchtbarkeit sowie Ziele zur Erhaltung und Weiterentwicklung von Landschaften mit hohen Erlebnisqualitäten für die extensive Erholungsnutzung aus.

Da es sich um einen im Verhältnis zur großräumigen Festlegung des Grünzuges kleineren Eingriff im Randbereich handelt, bliebe nach erster Einschätzung vorbehaltlich der Ergebnisse der Umweltprüfung zum Regionalplanänderungsverfahren die großräumige Funktion des Grünzuges bei der vorgesehenen Gewerbegebietsausweisung erhalten.

Die Stadt Pforzheim wird als Ausgleich Vorschläge zur Ergänzung des Freiraumsystems der Regionalen Grünzüge unterbreiten und mit dem Regionalverband abstimmen.

Zusammenfassend:

Der ermittelte Bedarf von gewerblichen Bauflächen von etwa 92 ha im Oberzentrum Pforzheim ist realistisch. Die Gewerbegebietsausweisung „Südlich des Hohbergs“ (29,5 ha) ist mit einem Eingriff in einen Regionalen Grünzug verbunden und geht damit zu Lasten von Natur und Landschaft. Nach erster Einschätzung scheint der Eingriff vertretbar. Die Geschäftsstelle empfiehlt, das Änderungsverfahren einzuleiten. In dem Verfahrensschritt „Umweltprüfung“ würde eine detaillierte Klärung der Beeinträchtigungsintensität vorgenommen werden.



Jürgen Kurz
Verbandsvorsitzender

- Anlagen:**
- 1) Antrag auf Änderung des Regionalplans 2015 der Stadt Pforzheim
 - 2) Umweltbericht zum Bebauungsplan „Südlich des Hohbergs“
 - 3) Gewerbeflächenprognose für Pforzheim
 - 4) Ergänzung zur Alternativenprüfung