



## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Beratungsart	Sitzung am	Ö/N	Ergebnis
Ausschuss für Wirtschaft und Digitalisierung	Vorberatung	19.11.2020	Ö	
Planungs- und Umweltausschuss	Vorberatung	19.11.2020	Ö	
Bau- und Liegenschaftsausschuss	Vorberatung	19.11.2020	Ö	
Hauptausschuss	Vorberatung	19.11.2020	Ö	
Gemeinderat	Beschlussfassung	24.11.2020	Ö	

### **Betreff:**

Weiteres Vorgehen Gewerbeflächenentwicklung

### **Bezug:**

Q 1398

### **Antrag:**

Der Gemeinderat beschließt:

1.

Die Ergebnisse der durchgeführten Prüfungen werden zur Kenntnis genommen.

2.

Die gewerbliche Weiterentwicklung der Stadt Pforzheim soll im Gebiet **X** stattfinden.

3.

Falls gemäß Ziffer 2 das Gebiet „Ochsenwäldle“ weiterverfolgt werden soll, ist für das weitere Verfahren von einer verkleinerten Gebietsabgrenzung von etwa 56 ha auszugehen („Variante O 56“, siehe **Anlage IV**).

Falls gemäß Ziffer 2 das Gebiet „Klapfenhardt“ weiterverfolgt werden soll, ist für das weitere Verfahren von einer verkleinerten Gebietsabgrenzung von etwa 40 ha auszugehen („Variante K 40“, siehe **Anlage VIII**).

4.

Die Verwaltung wird beauftragt, die grundsätzlichen Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes X zu ermitteln bzw. zu schaffen, insbesondere:

a)

für das Gebiet X unter Berücksichtigung der Gebietsabgrenzung gemäß Ziffer 3 mit den zuständigen Behörden Gespräche insbesondere über die erforderlichen forst- und naturschutzrechtlichen (Ausnahme-)Genehmigungen zu führen sowie - soweit erforderlich - die hierfür notwendigen Verfahren anzustoßen,

b)

Gespräche mit den umliegenden Gemeinden über eine mögliche interkommunale Zusammenarbeit und deren grundsätzlichen Rahmenbedingungen zu führen und

c)

ein Konzept für die Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbegebietes als ganzheitliches Zukunftskonzept, in dem die wirtschaftliche Tragfähigkeit, die ökologische Verträglichkeit und die soziale Gebrauchsfähigkeit gleichrangig berücksichtigt werden, zu erstellen.

5.

Nach Ermittlung bzw. Schaffung der grundsätzlichen Rahmenbedingungen gemäß Ziffer 4 informiert die Verwaltung den Gemeinderat über die Ergebnisse. Unter der Voraussetzung, dass eine Genehmigungsfähigkeit gemäß Ziffer 4 a) in Aussicht gestellt und eine gewerbliche Entwicklung aus Sicht der Stadt Pforzheim wirtschaftlich vertreten werden kann, legt die Verwaltung dem Gemeinderat ein Konzept für eine nachhaltige Entwicklung und Betreibung des Gewerbegebietes X vor. Das Konzept soll unter anderem Vorstellungen über eine mögliche interkommunale Zusammenarbeit, den Städtebau, vorgesehene Ansiedlungen und Nutzungen und eine geeignete Form für die nachhaltige Entwicklung und Betreibung des Gewerbegebietes - z.B. in Anlehnung an den Kriterienkatalog der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB) oder den Leitfaden Nachhaltige Gewerbe- und Industriegebiete der Zukunft der IHK Nordschwarzwald - beinhalten.

6.

Das Gebiet X wird im Vorentwurf des Flächennutzungsplans mit der Gebietsabgrenzung gemäß Ziffer 3 als neue geplante gewerbliche Baufläche dargestellt.

**Ziel:** Stärkung des Wirtschaftsstandorts Pforzheim durch zeitnahe und ausreichende Bereitstellung von Gewerbeflächen.

**Personelle Auswirkungen:** keine

Finanzielle Auswirkungen - siehe Anlagen XII ff.

Finanzhaushalt (Investitionen)		Ergebnishaushalt	
Investitionsauftrag:		Produktgruppe:	
bisher bereitgestellt	€	CO-Objekte:	
Gesamtkosten der Maßnahme	€	Ordentliche Erträge	€
Einzahlungen	€	Ordentlicher Aufwand	€
Auszahlungen	€	davon Abschreibungen	€
Saldo aus Investitionstätigkeit	€	Nettoressourcenbedarf	€

Finanzhaushalt					
Jahr	Einzahlungen	Auszahlungen	Sachkonto	Bisheriger Planansatz	Veränderung
2020	€	€		E	€
				A	€
2021	€	€		E	€
				A	€
2022	€	€		E	€
				A	€
2023	€	€		E	€
				A	€
2024ff	€	€		E	€
				A	€

Ergebnishaushalt					
Jahr	Erträge	Aufwand	Sachkonto	Bisheriger Planansatz	Veränderung
2020	€	€		E	€
				A	€
2021	€	€		E	€
				A	€
2022	€	€		E	€
				A	€
2023	€	€		E	€
				A	€

Weitere Informationen	
Gesetzliche Pflichtaufgabe	Nein
Freiwillige Aufgabe	Ja

Verfolgte Ziele aus dem Masterplan

1.2. Stärkung der Stadt als Wirtschaftsstandort (Wirtschaft, Arbeit und Finanzen - A)

Begründung:

**Zusammenfassung:**

Der Gemeinderat hat die Verwaltung in seiner Sitzung am 15.05.2018 beauftragt, sämtliche Überprüfungen, Vorprüfungen, Untersuchungen und Verhandlungen zu den möglichen Gewerbegebieten Ochsenwäldle und Klapfenhardt ergebnisoffen durchzuführen, aufzubereiten und den Gemeinderat hierüber zu informieren und zur Entscheidung vorzulegen (siehe Beschlussvorlage Q 1398, geändert beschlossen).

Mit dieser Beschlussvorlage kommt die Verwaltung dem oben genannten Auftrag nach, so dass der Gemeinderat nun auf dieser Basis entscheiden kann, welche der beiden Prüfflächen weiterverfolgt werden soll.

Aufgrund der Prüfergebnisse empfiehlt die Verwaltung, bei beiden Prüfflächen von einer verkleinerten Gebietsabgrenzung auszugehen. Im Fall Ochsenwäldle sollte aus Kostengründen der größte Teil der ehemaligen Erddeponie außen vor bleiben und nur noch eine Fläche von etwa 56 ha weiterverfolgt werden (Abgrenzungsalternative O 56). Im Fall Klapfenhardt sollte aus artenschutzrechtlichen Gründen nur noch eine Fläche von etwa 40 ha weiterverfolgt werden (Abgrenzungsalternative K 40). Für eine größere Fläche wäre die Hürde der erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung aller Voraussicht nach nicht zu überwinden.

Trotz verkleinerter Gebietsabgrenzungen wird für beide vorgeschlagenen Abgrenzungsalternativen O 56 und K 40 eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich. Diese Hürde ist für beide Gebiete sehr hoch; es besteht für beide Gebiete ein hohes Risiko, dass diese nicht überwunden werden kann.

Die Prüfergebnisse weisen für beide Gebiete Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten aus, so dass mit einem angedachten Waldflächenverlust erhebliche ökologische Auswirkungen einhergehen. Neben dem Beitrag zum Klimaschutz, den die Waldflächen leisten, verliert Pforzheim bei der Entwicklung sowohl von Klapfenhardt als auch von Ochsenwäldle an Biodiversität. Der Abwägungsprozess muss daher sehr sorgfältig erfolgen.

**Inhaltsverzeichnis:**

1) Aktueller Stand der Gewerbeflächenentwicklung in Pforzheim

- a) Gewerbeflächenbedarf
- b) Standortsuche/Alternativenprüfung
- c) Südlich des Hohbergs
- d) Ochsenwäldle: Planungsschritte bis 2017
- e) Klapfenhardt

2) Wesentliche Prüfergebnisse

- a) Einführung
- b) Gegenüberstellung der wesentlichen Prüfergebnisse

3) Ablauf weiteres Verfahren nach der Grundsatzentscheidung

- a) Ausnahmegenehmigung Artenschutz
- b) UVP/UVS einschließlich Waldausgleichskonzept für die Waldumwandlung
- c) Weitere formelle Verfahren
- d) Interkommunale Zusammenarbeit
- e) Nachhaltige Entwicklung und Betreuung des Gewerbegebietes

## Anlagenverzeichnis:

- I. Übersichtskarte Standortalternativen
- II. Übersichtskarte Prüfflächen
- III. Abgrenzungsalternative O 61
- IV. Abgrenzungsalternative O 56
- V. Abgrenzungsalternative O 40
- VI. Abgrenzungsalternative K 68
- VII. Abgrenzungsalternative K 53
- VIII. Abgrenzungsalternative K 40
- IX. Übersicht Gutachten und Stellungnahmen
- X. Gegenüberstellung Vor- und Nachteile einzelner Belange
- XI. Gegenüberstellung Artenschutz
- XII. Kostenübersicht Stadt Variante 1
- XIII. Kostenübersicht Stadt Variante 2
- XIV. Kostenübersicht ESP

## 1. Aktueller Stand der Gewerbeflächenentwicklung in Pforzheim

### a) Gewerbeflächenbedarf

Die Stadt Pforzheim hat nach wie vor einen dringenden Bedarf an weiteren Gewerbeflächen. Die im Jahr 2014 im Gewerbeflächenentwicklungskonzept dargelegte Prognose wurde im Jahr 2018 fortgeschrieben, Anfang des Jahres 2020 aktualisiert und in der Sitzung des Unternehmerbeirats im September 2020 von rund 35 anwesenden Betrieben einstimmig und nachdrücklich bestätigt. Auch der Regionalverband hat den Bedarf der Stadt Pforzheim erst aktuell wieder ausdrücklich anerkannt. Für die Zeit bis zum Jahr 2035 wird ein Gewerbeflächenbedarf von 107 ha prognostiziert. Bei diesem Wert handelt es sich um eine rechnerische Bestimmung, die einen gemittelten Wert verschiedener Prognosemodelle abbildet und deutlich unter der Trendfortschreibung liegt, die bis 2035 einen Gewerbeflächenbedarf von 146 ha errechnet.

Weitere mathematische bzw. wissenschaftliche Grundlagen der Bedarfsermittlung sind die Gewerbeflächen- und Industrieflächenprognose des Institutes für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (GIFPRO) sowie die Fortschreibung der tatsächlich erfolgten Flächenverkäufe in Pforzheim seit dem Jahr 2010. Gegenüber Berechnungen in anderen Städten berücksichtigt die Methodik in Pforzheim drei verschiedene Ansätze der Bedarfsermittlung und gilt daher mittlerweile bundesweit als Prognose mit größter Realitätsnähe. Eine wesentliche Grundlage der Berechnungen ist die spezifische Branchenstruktur vor Ort in Pforzheim. So werden in der Bedarfsermittlung verschiedene für Pforzheim besonders relevante Branchen (z.B. Präzisionstechnik oder IT-/Medien) mit ihren jeweiligen Produktions- bzw. Arbeitsplatzstrukturen und entsprechenden Flächenkennziffern berücksichtigt.

Auch unabhängig von der aktuellen Corona-Pandemie und in einzelnen Branchen zurückhaltender Investitionen bestätigen branchenübergreifend gestreute Umfragen des WSP sowie die anhaltend hohen Flächennachfragen den kurz- und mittelfristigen Gewerbeflächenbedarf. Hierbei wird bereits der für 2020/2021 errechnete Bedarfswert durch die tatsächlich nun vorliegenden Anfragen überschritten. Der Bedarf für die anstehenden drei bis fünf Jahre ist somit konkret „fassbar“, während er für das Jahr 2035 per Prognosemodell ermittelt wurde.

In den Bedarfsermittlungen hat bereits eine Wiederverwertungsquote von gegenwärtig nicht aktivierten Brachen und Bestandsgebäuden Berücksichtigung gefunden. Die Reaktivierung von nicht mehr genutzten oder nicht vollumfänglich genutzten Gewerbeimmobilien bleibt eine der Kernaufgaben der städtischen Wirtschaftsförderung, die hier die privaten Immobilienbesitzer

nicht nur sensibilisiert, sondern auch bei der Vermittlung von Interessenten für eine Nachfolgenutzung aktiv unterstützt. Auch die „bauliche Inwertsetzung“ größerer Parkplatzflächen ist ein Beispiel für Maßnahmen, bei denen der WSP auf Eigentümer und Nutzer der Flächen zugeht, um den in früheren Jahren mitunter großzügigen Umgang mit Flächenressourcen durch optimierte Nutzungskonzepte möglichst zu beheben.

### **b) Standortsuche/Alternativenprüfung**

Der Gemeinderat hat im Juni 2012 in einer Grundsatzentscheidung über die Weiterentwicklung der gewerblichen Wirtschaft die Verwaltung damit beauftragt, geeignete Flächen für die Neuausweisung von Gewerbegebieten zu suchen. Bei der Standortsondierung wurde eine Vielzahl von Faktoren einbezogen, die ausschlaggebend dafür sind, ob Flächen für eine gewerbliche Nutzung geeignet sind. Folgende wesentliche Standortkriterien wurden bei der Standortermittlung berücksichtigt:

- Siedlungstechnische/städtebauliche Rahmenbedingungen und Vorprägungen (Gebiet und Umfeld)
- Topographische Verhältnisse
- Ökologische Verträglichkeit: Schutzgebiete/Schutzgüter
- Gute, stadtverträgliche Verkehrsanbindung
- Äußere Entwässerung
- Möglichkeit zur Bereitstellung von Grundstücken für unterschiedliche Bedarfe
- Eigentumsverhältnisse/Verfügbarkeit insbesondere im Hinblick auf schnelle Entwicklungsmöglichkeiten und eine möglichst vollständige Verfügungsmacht der Stadt Pforzheim über die Baugrundstücke zur Vermeidung künftiger Baulücken.

In diesem Sinne wurden sämtliche denkbare Flächen entlang der Autobahn A 8 untersucht. Wegen der mit einem Eingriff in Waldflächen verbundenen erheblichen ökologischen Auswirkungen und des erforderlichen Waldausgleichs wurden nur in unmittelbarer Nähe zu Autobahnanschlussstellen – aber außerhalb von FFH-Gebieten – liegende Waldflächen in die Standortsuche einbezogen.

Auf dieser Basis haben sich im weiteren Verlauf die beiden Gebiete Südlich des Hohbergs und Ochsenwäldle für eine gewerbliche Weiterentwicklung herauskristallisiert.

Im Zuge des Verfahrens zur Herausnahme des Gebietes Südlich des Hohbergs aus dem regionalen Grünzug wurden auf Anregung des Regionalverbandes noch zwei weitere Flächenalternativen geprüft, die nicht von der Festsetzung regionaler Grünzug betroffen sind. Die Erläuterungen zur ergänzenden Alternativenprüfung einschließlich Karte wurden den Mitgliedern des Gemeinderates im März 2019 schriftlich zur Kenntnis gegeben. Eine Übersichtskarte der geprüften Standortalternativen ist in der **Anlage I** enthalten.

Angesichts der Alternativenprüfung ist ersichtlich, dass es aus aktueller Sicht zu Ochsenwäldle bzw. Klapfenhardt keine weitere geeignete Alternative mehr gibt, die für eine gewerbliche Entwicklung in Frage kommen würde. Neben Südlich des Hohbergs würde somit mit Ochsenwäldle bzw. Klapfenhardt die letzte größere Gewerbefläche auf Pforzheimer Gemarkung entwickelt werden. Auf das Thema Alternativenprüfung wird in Ziffer 3 a) im Zusammenhang mit der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung nochmals eingegangen.

### **c) Südlich des Hohbergs**

Die erforderlichen Verfahren zur Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes Südlich des Hohbergs laufen. Aktuell ist eine Entwicklung von knapp 30 ha Gewerbefläche geplant. Perspektivisch ist eine Entwicklung von weiteren 10 ha vorgesehen. Das Gebiet Südlich des Hohbergs ist geprägt durch seine äußeren Rahmenbedingungen, insbesondere die vorhandene Wohnbebau-

ung am Alten Göbricher Weg. Eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die planungsrechtlich insbesondere aus Immissionsschutzgründen in einem Gewerbegebiet (GE) nicht zulässig sind und ein – ggf. auch nur eingeschränktes – Industriegebiet (GI) benötigen, ist daher - über die bereits vorgesehene Sonderfläche „Oberflächentechnik“ hinaus - nicht möglich.

#### **d) Ochsenwäldle: Planungsschritte bis 2017**

Das Gebiet Südlich des Hohbergs kann den erheblichen Bedarf an Gewerbeflächen alleine nicht decken. Des Weiteren werden auch Gewerbeflächen benötigt, die planungsrechtlich als GI ausgewiesen sind. Parallel zu Südlich des Hohbergs wurde daher das Gebiet Ochsenwäldle angegangen.

Bis 2017 wurden insbesondere folgende Themenschwerpunkte bearbeitet:

- Interkommunale Zusammenarbeit mit den angrenzenden Gemeinden Niefern-Öschelbronn und Wurmberg.
- Prüfung von verschiedenen Szenarien für die äußere Entwässerung des Schmutz- und Niederschlagswassers einschließlich Kostenschätzungen.
- Flächenkonzept zur möglichen Erschließung des Gewerbegebietes.
- Überlegungen zur Abtragung und Verteilung der ehemaligen Erddeponie.
- Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) einschließlich Artenschutzprüfungen und Erstellung eines Konzeptes für den erforderlichen forstrechtlichen Waldausgleich in Abstimmung mit ForstBW. Die UVS ist Grundlage für die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), die im Rahmen des Waldumwandlungsverfahrens für die Waldrodung erforderlich wird.
- Grunderwerb mit ForstBW.

#### **e) Klapfenhardt**

Bei der näheren Beschäftigung mit Ochsenwäldle haben sich im Wesentlichen folgende kritische Punkte herauskristallisiert, die bei der ursprünglichen Flächenauswahl nicht oder nicht in diesem Umfang bekannt waren:

- Erheblicher Kostenaufwand für den Grunderwerb
- Erheblicher Kosten- und Zeitaufwand zur Abtragung und Verteilung der ehemaligen Erddeponie
- Aufwändige äußere Entwässerung
- Flächen- und Kostenaufwand für die naturnahe Umlegung der durch das Gebiet fließenden Bäche.

Auf diese Punkte wird in den nachfolgenden Ziffern noch näher eingegangen.

Aufgrund dieser Problemstellungen hat die Verwaltung den Gemeinderat in seiner Sitzung vom 21.12.2017 darüber informiert, dass die Entwicklung von Ochsenwäldle wirtschaftlich nur sehr schwer darzustellen ist und als Alternative das Gebiet Klapfenhardt in den Fokus gerückt ist.

Das Gebiet Klapfenhardt hatte bei der ursprünglichen Alternativenprüfung zwar in vielen Kategorien gut abgeschnitten, war aber vor allem wegen des erforderlichen Eingriffs in den Wald als ungeeignet eingestuft worden. Bei Ochsenwäldle erfolgt zwar auch ein Eingriff in den Wald; bedingt durch die Vorprägung des Gebietes durch die ehemalige Erddeponie und einer untergeordneten Relevanz in Bezug auf die Naherholungsfunktion wurde jedoch Ochsenwäldle gegenüber Klapfenhardt der Vorzug gegeben (siehe auch Beschlussvorlage Q 1398).

## **2. Wesentliche Prüfergebnisse**

### **a) Einführung**

Für das Gebiet Klapfenhardt wurden in den letzten beiden Jahren umfangreiche Prüfungen und Untersuchungen durchgeführt. Für das Gebiet Ochsenwäldle wurden die bis 2017 bereits durchgeführten Prüfungen und Untersuchungen soweit erforderlich ergänzt und aktualisiert.

Ausgangspunkt für die Prüfungen waren zunächst die so genannten Prüfflächen Ochsenwäldle und Klapfenhardt. Die Gebietsabgrenzungen für die Prüfflächen wurden durch die äußeren Rahmenbedingungen definiert, insbesondere durch die angrenzenden Autobahnen, die topographischen Verhältnisse und naturschutzrechtliche Aspekte wie die angrenzenden FFH-Gebiete oder im Fall Ochsenwäldle den angrenzenden Wildtierkorridor und die nördlich gelegene, ökologisch sehr hochwertige ehemalige Nikestation, von der ein Mindestabstand von 100 Metern eingehalten werden muss. Im Verlauf der Prüfung rückten für beide Prüfflächen auch verkleinerte Gebietsvarianten in den Fokus. In den **Anlagen III bis VIII** sind die verschiedenen Abgrenzungsalternativen dargestellt, wobei O für Ochsenwäldle und K für Klapfenhardt steht. Die jeweilige Zahl entspricht der Bruttobaulandfläche in ha des jeweiligen Gebietes.

Für Klapfenhardt wirken sich die Ergebnisse der Artenschutzprüfungen und die sich daraus ergebenden Konsequenzen hinsichtlich der erforderlichen Ausnahmegenehmigung gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unmittelbar auf die noch sinnvoll mögliche Gebietsabgrenzung aus. Die genehmigende höhere Naturschutzbehörde, Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat Naturschutz, Recht, hält eine Ausnahmegenehmigung für die Abgrenzungsalternativen K 68 und K 53 für nahezu ausgeschlossen. Die Verwaltung empfiehlt daher für den Fall, dass das Gebiet Klapfenhardt weiterverfolgt werden soll, nur noch eine Fläche von etwa 40 ha weiterzuverfolgen (Abgrenzungsvariante K 40). Diese Gebietsabgrenzung wurde im Rahmen der Umweltverträglichkeitsstudie vorgeschlagen, weil dadurch eine Überschreitung von Erheblichkeitsschwellen bezüglich der FFH-Problematik vermieden werden kann. Dennoch wird auch für die verkleinerte Gebietsabgrenzung eine Ausnahmegenehmigung erforderlich, für deren Erteilung aber eine etwas größere Aussicht besteht als für die größeren Gebietsabgrenzungen. Trotz der Gebietsverkleinerung verbleibt aber ein hohes Risiko, dass diese Hürde nicht überwunden werden kann.

Auch für das Gebiet Ochsenwäldle wird eine Ausnahmegenehmigung gemäß BNatSchG erforderlich. Dieser Umstand hat aber keine so gravierenden Auswirkungen auf die sinnvoll mögliche Gebietsabgrenzung wie bei Klapfenhardt. Dies liegt daran, dass die artenschutzrechtlich besonders sensiblen Bereiche mitten im Gebiet liegen, so dass sie auch bei der Abgrenzungsvariante O 40 vollumfänglich betroffen wären. Bezüglich des Artenschutzes besteht somit kein ausschlaggebender Unterschied zwischen den Abgrenzungsvarianten O 56 und O 40. Bei Ochsenwäldle kommt vielmehr ein anderer Aspekt zum Tragen: Die im Vorfeld geschätzten hohen Kosten für die Abtragung und Verteilung der ehemaligen Erddeponie wurden gutachterlich bestätigt. Für den Fall, dass das Gebiet Ochsenwäldle weiterverfolgt werden soll, empfiehlt die Verwaltung daher, den Bereich der ehemaligen Erddeponie weitgehend aus der Gebietsabgrenzung herauszunehmen. Die Fläche reduziert sich dadurch um ca. 5 ha auf etwa 56 ha (Abgrenzungsalternative O 56). Der kleinere westlich gelegene Teil der ehemaligen Erddeponie – die sogenannte Altdeponie – sollte allerdings im Gebiet verbleiben, da ansonsten die verbleibende Restfläche nicht mehr sinnvoll entwickelt werden kann.

In der nachfolgenden Tabelle werden die wesentlichen Prüfergebnisse für die beiden Abgrenzungsalternativen O 56 und K 40 themenbezogen gegenübergestellt. Bezüglich weitergehender Details wird auf die Gutachten verwiesen. Sämtliche Gutachten sind öffentlich einsehbar auf der Homepage der Stadt Pforzheim eingestellt. Die **Anlage IX** enthält eine Übersicht aller erstellten Gutachten und Stellungnahmen. Die Tabelle in der **Anlage X** enthält eine Einschätzung, ob eine Standortalternative gegenüber der anderen Alternative in Bezug auf die einzelnen Themen einen signifikanten Vor- oder Nachteil hat oder aber beide Standortalternativen als ungefähr gleichrangig einzustufen sind.

Des Weiteren werden in den **Anlagen XII bis XIV** die Kosten für die beiden Standortalternativen gegenübergestellt und näher beleuchtet.



**b) Gegenüberstellung der wesentlichen Prüfergebnisse**

Ochsenwäldle (O 56)	Klapfenhardt (K 40)
<b>Maximal mögliche Gewerbefläche</b>	
Ca. 56 ha (mögliche Nettofläche etwa 40 ha)	Ca. 40 ha (mögliche Nettofläche etwa 32 ha)
<b>Räumlicher Bezug zu vorhandenen Gewerbegebieten</b>	
Verhältnismäßig isolierte Lage, größere Entfernung zum nächstgelegenen Gewerbegebiet Altgefäll.	Schließt sich an das nächstgelegene Gewerbegebiet Wilferdinger Höhe an, lediglich getrennt durch die A 8.
<b>Topographische Verhältnisse</b>	
Für eine gewerbliche Entwicklung gut geeignet	Für eine gewerbliche Entwicklung gut geeignet
<b>Anbindung an übergeordnetes Straßennetz</b>	
<p>Gut möglich. Durch die Nähe zur BAB-Anschlussstelle kann der entstehende Güterverkehr ohne zusätzliche Belastung des städtischen Verkehrsnetzes abgewickelt werden. Die Knotenpunkte der BAB-Anschlussstelle Pforzheim-Süd bieten ausreichende Reserven für den zusätzlichen Verkehr.</p> <p>Anbindung des Gewerbegebietes an die L 1135 alternativ über einen Knotenpunkt (Minimallösung) oder zwei Knotenpunkte (Ideallösung). Der bestehende Radweg und die Amphibieneinrichtungen müssten in beiden Fällen um ein paar Meter verlegt werden.</p>	<p>Gut möglich. Durch die Nähe zur BAB-Anschlussstelle kann der entstehende Güterverkehr ohne zusätzliche Belastung des städtischen Verkehrsnetzes abgewickelt werden. Die aktuell vorhandene Verkehrsbelastung im Bereich des Knotenpunktes B 10/Westtangente wird sich durch die Fertigstellung der Westtangente reduzieren. Somit kann der neu generierte Verkehr dort voraussichtlich gut abgewickelt werden. Die Einmündung der Heilbronner Straße in die B 10 müsste jedoch signalisiert werden.</p> <p>Anbindung des Gewerbegebietes an die B 10 über einen Knotenpunkt. Es würde sich anbieten, in diesem Zuge auch gleich die B 10 in diesem Bereich zu verlegen. Dadurch könnte eine ungünstige Kurvensituation entschärft werden. Zudem könnte der Knotenpunkt neben der bestehenden B 10 errichtet werden, so dass der Bauablauf den laufenden Verkehr weniger beeinträchtigt (Ideallösung).</p>
<b>Äußere Entwässerung Niederschlagswasser</b>	
Das Niederschlagswasser kann im freien Gefälle über Ochsenbach - Kirnbach - Enz abgeleitet werden. Durch ein entsprechend groß dimensioniertes Regenwasserrückhaltebecken muss sichergestellt werden, dass nach der Erschließung von Ochsenwäldle	Das Niederschlagswasser kann im freien Gefälle über die Wilferdinger Höhe entwässert werden. Durch entsprechend groß dimensionierte Regenwasserrückhaltebecken muss sichergestellt werden, dass es in der nachfolgenden Kanalisation zu keiner

<p>nicht mehr Wasser in den Kirnbach fließt als heute. Dadurch sehr aufwändig.</p>	<p>Verschärfung des Abflussverhältnisses kommt. Dadurch genauso aufwändig wie bei Ochsenwäldle. Ein etwaiger Abfluss des Niederschlagswassers in Richtung Kämpfelbach ist ausgeschlossen.</p>
<p><b>Äußere Entwässerung Schmutzwasser</b></p>	
<p>Es sind grundsätzlich zwei Varianten denkbar. Variante 1: Das anfallende Schmutzwasser wird in Richtung Altgefäll gepumpt und von dort im freien Gefälle in die Kläranlage Pforzheim geleitet. Variante 2: Das Schmutzwasser wird über den Schmutzwasserkanal aus Neubärental – der auf Teilstrecken aufdimensioniert werden muss – in die Kläranlage Niefern geleitet. Der ESP bevorzugt die Variante Altgefäll. Zum gegebenen Zeitpunkt wäre gemeinsam mit Niefern-Öschelbronn zu klären, welche Variante die insgesamt gesehen sinnvollere Variante ist und weiterverfolgt werden soll.</p>	<p>Gut möglich. Das anfallende Schmutzwasser kann im freien Gefälle über die Wilferdinger Höhe entwässert werden.</p>
<p><b>Anbindung an ÖPNV</b></p>	
<p>Gut möglich durch Verlängerung einer bestehenden Buslinie. Der zusätzliche Kostenaufwand liegt in einer gleichen Größenordnung wie bei Klapfenhardt.</p>	<p>Gut möglich durch Verlängerung einer bestehenden Buslinie. Der zusätzliche Kostenaufwand liegt in einer gleichen Größenordnung wie bei Ochsenwäldle.</p>
<p><b>Abwehrender Brandschutz</b></p>	
<p>Die geforderten Eintreffzeiten von der Hauptfeuerwache sind nur teilweise realisierbar. Allerdings sind unabhängig von Ochsenwäldle Veränderungen der Standortstruktur der Berufsfeuerwehr im Osten der Stadt vorgesehen. Nach einer erfolgten Umsetzung wären alle geforderten Eintreffzeiten realisierbar.</p>	<p>Alle geforderten Eintreffzeiten von der Hauptfeuerwache sind realisierbar.</p>
<p><b>Artenschutz</b></p>	
<p>Ochsenwäldle weist eine deutlich höhere Artenschutzrelevanz auf als ursprünglich vermutet. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu verhindern bzw. eine artenschutzrechtliche Ausnahme gemäß § 45 (7) Nr. 5 BNatSchG zu begründen, sind Maßnahmen des besonderen bzw. strengen Artenschutzes erforderlich. Vogel-, Haselmaus- und Amphibienvorkommen – und unter Umständen Reptilienvorkommen – erfordern CEF-Maßnahmen (= vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für den Erhalt der dauerhaften ökologischen Funktionalität), um das Eintreten von Ver-</p>	<p>Klapfenhardt weist eine deutlich höhere Artenschutzrelevanz auf als ursprünglich vermutet. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu verhindern bzw. eine artenschutzrechtliche Ausnahme gemäß § 45 (7) Nr. 5 BNatSchG zu begründen, sind Maßnahmen des besonderen bzw. strengen Artenschutzes erforderlich. Reptilienvorkommen erfordern CEF-Maßnahmen (= vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für den Erhalt der dauerhaften ökologischen Funktionalität), um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu verhindern.</p>

<p>botstatbeständen zu verhindern. Für das Fledermausvorkommen ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme zu beantragen. Die Frage, inwieweit die Begründungen und Maßnahmen zu einer Ausnahme genehmigung führen, kann nach heutigem Plan- und Untersuchungsstand nicht beantwortet werden (siehe auch Ziffer 3a).</p>	<p>Für die Fledermaus- und Vogelvorkommen sind artenschutzrechtliche Ausnahmen zu beantragen. Die Frage, inwieweit die Begründungen und Maßnahmen zu einer Ausnahme genehmigung führen, kann nach heutigem Plan- und Untersuchungsstand nicht beantwortet werden (siehe auch Ziffer 3a).</p>
<p><b>Natura 2000 (angrenzende FFH-Gebiete)</b></p>	
<p>Ochsenwäldle liegt nördlich einer Teilfläche des FFH-Gebietes „Würm-Nagold-Pforte“. Wegen der Entfernung zum FFH-Gebiet wurde lediglich eine FFH-Vorprüfung erstellt. Gemäß Vorprüfung sind durch die Waldrodung folgende FFH-relevante Arten betroffen: Großes Mausohr (eine Fledermausart), Spanische Flagge (eine Schmetterlingsart) und Gelbbauchunke. Erhebliche Beeinträchtigungen können nicht ausgeschlossen werden. Falls Ochsenwäldle weiterverfolgt werden soll, muss daher noch eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt werden. Unter Umständen wird eine FFH-Ausnahmegenehmigung erforderlich. Dies wäre dann eine sehr hohe Hürde.</p>	<p>Klapfenhardt liegt zwischen zwei Teilflächen des FFH-Gebietes „Pfinzgau-Ost“. Die FFH-Verträglichkeitsprüfung hat ergeben, dass durch die Waldrodung folgende FFH-relevante Lebensraumtypen und Arten betroffen sind: Waldmeister Buchenwälder, Bechstein-Fledermaus, Großes Mausohr (eine Fledermausart), Spanische Flagge (eine Schmetterlingsart), Hirschkäfer und Grünes Besenmoos. Aufgrund der Lage außerhalb des FFH-Gebietes können direkte Flächenverluste durch die Waldrodung in ausgewiesenen Lebensraumtypen-Flächen und Lebensstätten ausgeschlossen werden. Durch die Gebietsreduzierung auf 40 ha werden maßgebliche Erheblichkeitsschwellen unterschritten, so dass durch die Waldrodung die Erhaltungs- und Entwicklungsziele des FFH-Gebietes in Bezug auf die großräumigen Lebensräume im funktionalen Zusammenhang für die Population der Bechstein-Fledermaus und das Große Mausohr innerhalb des FFH-Gebietes nicht erheblich beeinträchtigt werden. Da jedoch die Wirkungen der Folgenutzungen im geplanten Gewerbegebiet bei der FFH-Verträglichkeitsprüfung noch nicht berücksichtigt wurden, ist nicht auszuschließen, dass trotz der Gebietsverkleinerung eine FFH-Ausnahmegenehmigung für betroffene FFH-relevante Lebensraumtypen und Arten erforderlich wird. Dies wäre dann eine sehr hohe Hürde.</p>
<p><b>Ökologische Wertigkeit Waldbestände</b></p>	
<p>Ochsenwäldle ist überwiegend mit jüngeren, unter 60jährigen Waldflächen bestockt. Die ökologische Wertigkeit im Prüfgebiet ist daher im Vergleich zu Waldgebieten mit deutlich älterem Waldbestand weniger stark ausgeprägt.</p>	<p>Der Bereich zwischen der Autobahn und der B 10 besteht überwiegend aus vergleichsweise jüngeren Waldbeständen. Die im Westen, Norden und Nordosten an die Abgrenzungsvariante K 40 angrenzenden Waldbestände sind deutlich älter und als ökologisch hochwertiger anzusehen.</p>

<b>Wildtierkorridor</b>	
<p>Westlich von Ochsenwäldle weist der Generalwildwegeplan BW einen Wildtierkorridor aus. Die Wildtierkorridore des Generalwildwegeplans dienen dem großräumigen ökologischen Lebensraumverbund der Wälder und dem Populationsverbund mobiler Säuger.</p> <p>Wegen dieses Wildtierkorridors stand Ochsenwäldle im Jahr 2015 bereits kurz vor dem Aus. Nach intensiven Verhandlungen mit der Forstlichen Versuchsanstalt Freiburg wurde erreicht, dass Ochsenwäldle weiterverfolgt werden konnte. Im westlichen Bereich musste allerdings eine Teilfläche zurückgenommen werden, so dass sich das Gebiet damals von 65 auf 61 ha reduziert hat. Des Weiteren wird es im westlichen Teilbereich von Ochsenwäldle Einschränkungen für die gewerblichen Nutzungen geben, um mögliche Beeinträchtigungen des Wildtierkorridors z.B. durch Lärm- oder Lichteinflüsse zu vermeiden. Wie diese Einschränkungen genau aussehen, kann erst im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung und des B-Plan-Verfahrens geklärt werden.</p>	<p>Nicht betroffen</p>
<b>Forstrechtlicher Ausgleich</b>	
<p>Für die Waldumwandlung bzw. Waldrodung wird ein forstrechtlicher Ausgleich in Form von Ersatzaufforstungen, Stilllegungen von städtischen Waldflächen und sonstigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die den Wäldern und der Naherholung zu Gute kommen, erforderlich. Dies ist eine hohe Hürde.</p>	<p>Für die Waldumwandlung bzw. Waldrodung wird ein forstrechtlicher Ausgleich in Form von Ersatzaufforstungen, Stilllegungen von städtischen Waldflächen und sonstigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die den Wäldern und der Naherholung zu Gute kommen, erforderlich. Dies ist eine hohe Hürde.</p>
<b>Regionaler Grünzug</b>	
<p>Betroffen ist der größere Teilbereich nördlich der L 1135 (etwa 33 ha). Verfahren zur Herausnahme erforderlich. Hohe Hürde wegen ökologisch hochwertiger Fläche.</p>	<p>Betroffen ist die vollständige Fläche. Verfahren zur Herausnahme erforderlich. Hohe Hürde wegen ökologisch hochwertiger Fläche.</p>
<b>Landschaftsschutzgebiet</b>	
<p>Die Fläche ist vollständig betroffen. Verfahren zur Herausnahme erforderlich. Hohe Hürde wegen ökologisch hochwertiger Fläche.</p>	<p>Die Fläche ist vollständig betroffen. Verfahren zur Herausnahme erforderlich. Hohe Hürde wegen ökologisch hochwertiger Fläche.</p>

<b>Bedeutung als Naherholungswald</b>	
Die Fläche wird mit nur relativ geringer Intensität von Erholungssuchenden genutzt. Im Vergleich zu anderen Waldflächen im Stadtgebiet ist die Fläche hinsichtlich der Frequentierung durch Waldbesucher als unterdurchschnittlich einzustufen.	Die Fläche wird deutlich stärker frequentiert als Ochsenwäldle. Im Vergleich zu anderen Waldflächen im Stadtgebiet ist die Fläche hinsichtlich der Frequentierung durch Waldbesucher als durchschnittlich einzustufen.
<b>Autobahnlärm/-luftschadstoffe Richtung benachbarte Siedlungen</b>	
Die A 8 liegt zwischen Ochsenwäldle und der nächsten Siedlung Neubärental, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Waldrodung diesbezüglich keine Auswirkungen hat.  Ergänzende Anmerkung: Für die Beurteilung der Lärmemissionen durch die gewerblichen Nutzungen ist zum gegebenen Zeitpunkt ein Schallgutachten erforderlich.	Auch nach einer Waldrodung werden alle Grenzwerte für Kurzzeitwerte und Jahresmittelwerte für Stickoxid und Feinstaub in Ispringen eingehalten; bezüglich des Autobahnlärms ergeben sich durch die Waldrodung keine wesentlichen Veränderungen.  Ergänzende Anmerkung: Für die Beurteilung der Lärmemissionen durch die gewerblichen Nutzungen ist zum gegebenen Zeitpunkt ein Schallgutachten erforderlich.
<b>Wasserschutzgebiet</b>	
Die Fläche liegt vollständig im WSG IIIB bzw. IIIA	Nicht betroffen. Die Fläche liegt vollständig außerhalb des WSG.
<b>Eingriffe in Gewässer</b>	
Es sind Eingriffe in die vorhandenen Bäche erforderlich. Diese müssen umgelegt werden.	Nicht betroffen. Keine Gewässer vorhanden.
<b>Naturnahe Entwässerung Niederschlagswasser</b>	
Naturnahe Entwässerung über die umzulegenden Bäche und den Kirnbach möglich.	Aufgrund fehlender Gewässer nicht möglich. Das Niederschlagswasser muss über die Kanalisation abgeleitet werden.
<b>Flurabstand zum Grundwasser</b>	
Niedrig. Bei Einschnitten in das Gelände, z.B. bei Baugruben, muss mit anstehendem Grundwasser gerechnet werden und es werden entsprechende Vorkehrungen erforderlich.	Hoch. Voraussichtlich keine Vorkehrungen bei baulichen Maßnahmen notwendig.
<b>Stadtklimatologie</b>	
Es wird nur wenig Kaltluft produziert und transportiert. Auswirkungen einer Waldrodung auf benachbarte Siedlungsbereiche sind aufgrund der Entfernungen und Strömungsverhältnisse nicht zu erwarten. Allerdings geht durch die Waldrodung ein Beitrag für die regionale Klimaregulation und die Möglichkeit zur CO <sub>2</sub> -Bindung gegen den Klimawandel verloren.	Durch die Flächenreduzierung bleiben die Kaltluftbildungsflächen im Norden und Osten der Prüffläche weitgehend erhalten. Die Auswirkungen einer Waldrodung auf Ispringen sind damit - wenn überhaupt - nur minimal. Allerdings geht durch die Waldrodung ein Beitrag für die regionale Klimaregulation und die Möglichkeit zur CO <sub>2</sub> -Bindung gegen den Klimawandel verloren.

<b>Verhältnis Brutto-/Nettobaupfläche</b>	
Zusätzlicher Flächenbedarf für die naturnah umzulegenden Bäche. Dadurch ungünstigeres Verhältnis. Etwa 72 Prozent der Bruttofläche werden voraussichtlich als Nettobaupfläche zur Verfügung stehen.	Günstiges Verhältnis. Etwa 80 Prozent der Bruttofläche werden voraussichtlich als Nettobaupfläche zur Verfügung stehen.
<b>Verhältnis Kosten - Erlöse Stadt</b>	
Durch die Gebietsreduzierung und die weitgehende Herausnahme der ehemaligen Erddeponie können die hohen Kosten für das Abtragen und Verteilen der ehemaligen Erddeponie von etwa 9 Mio. € auf etwa 1 Mio. € reduziert werden. Trotzdem sehr ungünstiges Verhältnis. Grund sind die hohen Grunderwerbskosten, die je nach Rechnung etwa zwischen 24 bis 32 Mio. € betragen. Zusätzlich zum Kaufpreis hat die Stadt einen Naturalausgleich in gleicher Größe von 56 ha zu leisten. Der Wert dieses Naturalausgleichs von geschätzt etwa 2 Mio. € wird vom Kaufpreis abgezogen. Um Ochsenwäldle kostendeckend entwickeln zu können, müsste der Verkaufspreis für die Bauplätze nach heutigem Stand bei mindestens 200,- €/m <sup>2</sup> liegen.	Günstiges Verhältnis. Die Fläche gehört der Stadt, somit fallen keine Grunderwerbskosten an.
<b>Kostenaufwand ESP für äußere Entwässerung</b>	
Der Kostenaufwand für das Niederschlagswasser ist ähnlich hoch wie bei Klapfenhardt. Der Kostenaufwand für das Schmutzwasser ist unabhängig von der Gebietsgröße etwa 3,6 Mio. € höher als bei Klapfenhardt.	Der Kostenaufwand für das Niederschlagswasser ist ähnlich hoch wie bei Ochsenwäldle. Der Kostenaufwand für das Schmutzwasser ist unabhängig von der Gebietsgröße etwa 3,6 Mio. € niedriger als bei Ochsenwäldle.
<b>Kostenaufwand SWP für äußere Erschließung</b>	
Der Kostenaufwand ist mit etwa 2,9 Mio. € ungefähr halb so hoch wie bei Klapfenhardt. Direkter Anschluss an eine bestehende Gashochdruckleitung möglich. Des Weiteren Anschluss an die Trinkwasserversorgung über den Hochbehälter Seehaus möglich.	Der Kostenaufwand ist mit etwa 6,2 Mio. € ungefähr doppelt so hoch wie bei Ochsenwäldle. Neuverlegung einer Gashochdruckleitung erforderlich. Für die Anbindung an das Trinkwassernetz werden ein Vorratsbehälter und eine Druckerhöhungsanlage erforderlich.

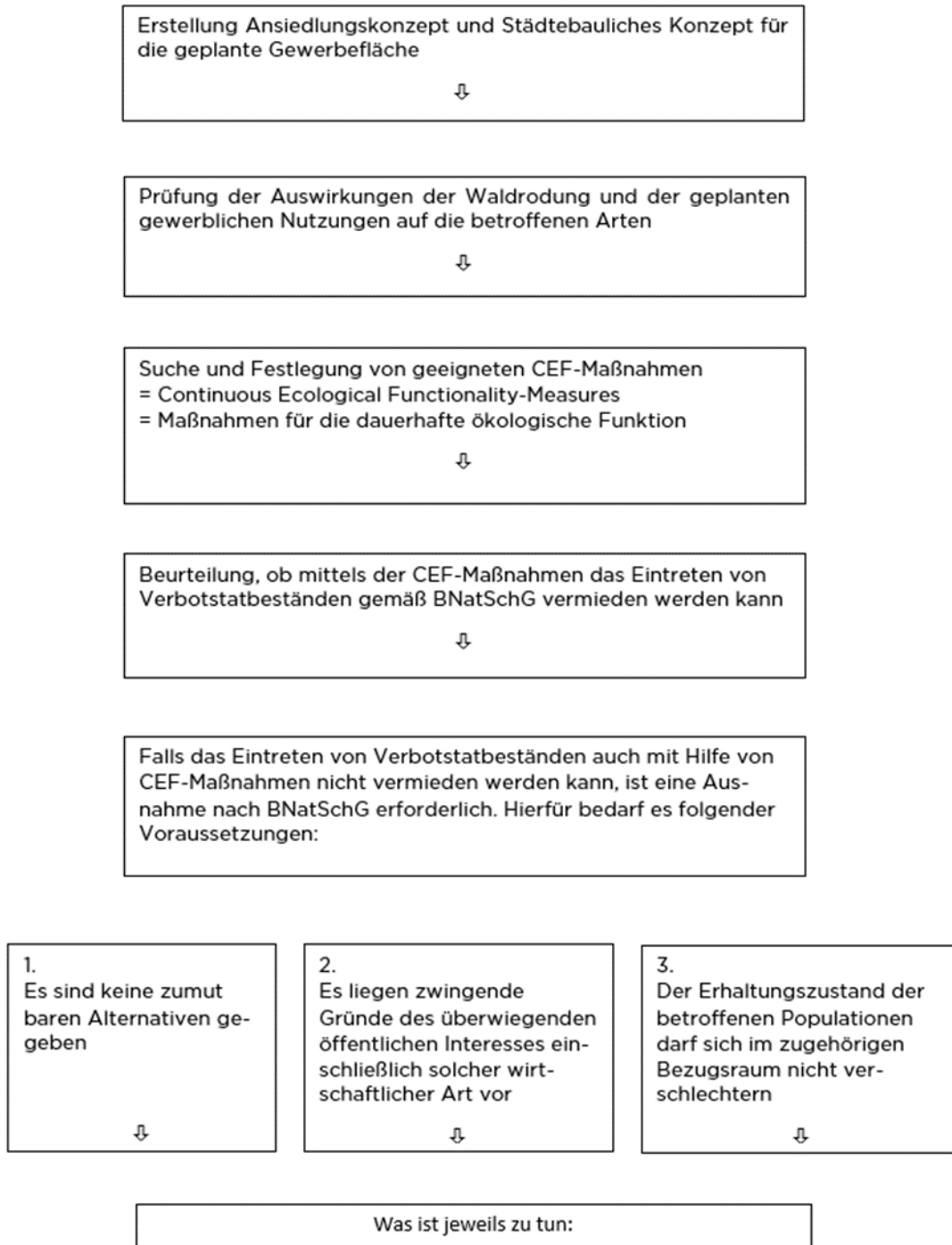
### **3. Ablauf weiteres Verfahren nach der Grundsatzentscheidung**

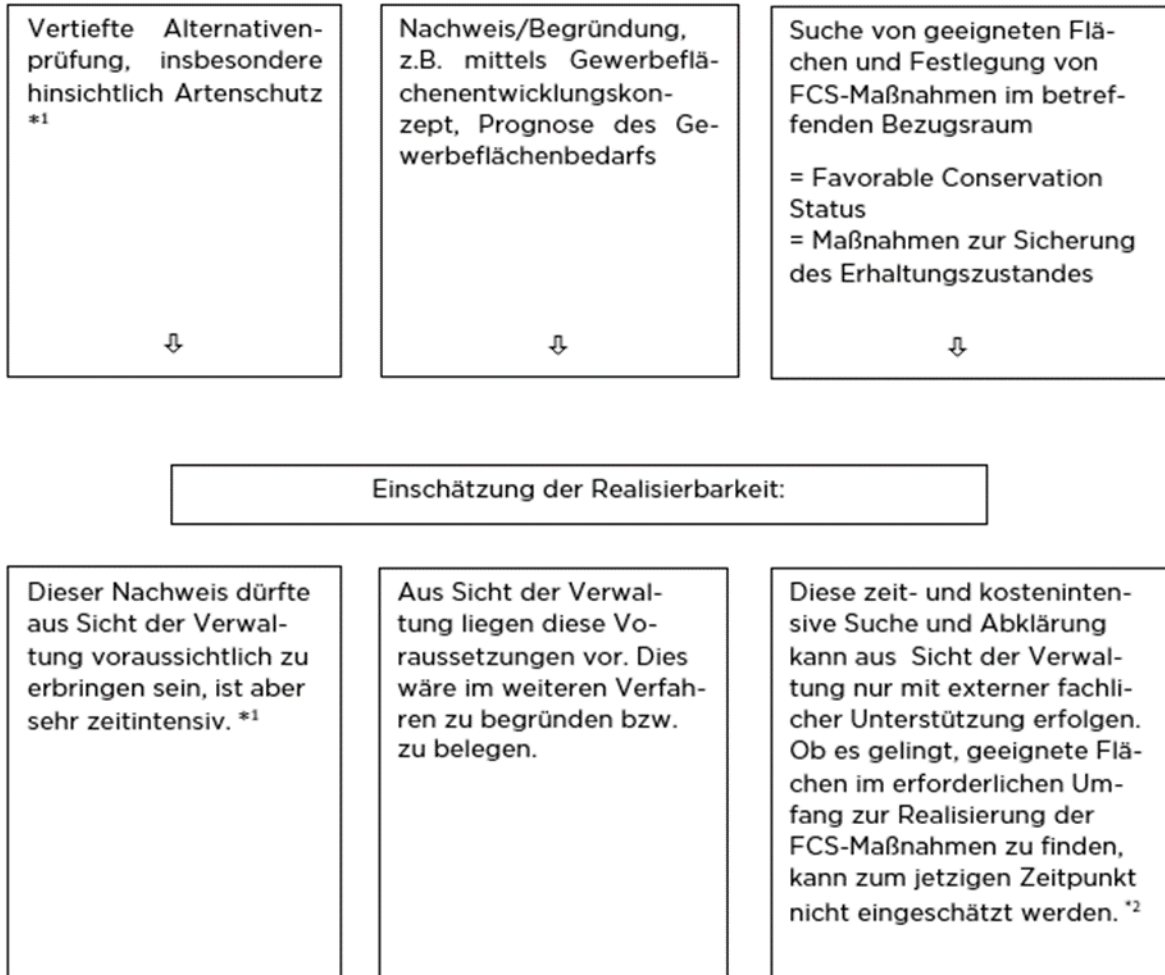
#### **a) Ausnahmegenehmigung Artenschutz**

Trotz der verkleinerten Gebietsabgrenzungen wird es bei beiden Standortalternativen nicht zu vermeiden sein, dass bei einer Waldrodung so genannte artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG eintreten und somit eine Ausnahmegenehmigung erforderlich wird.

In der folgenden Übersicht wird schematisch dargestellt, welche Schritte für eine Ausnahme gemäß § 45 (7) Nr. 5 BNatSchG erforderlich werden.

Abklärung der Genehmigungsfähigkeit – schematischer Ablauf:





\*1 ergänzende Anmerkungen zur vertieften Alternativenprüfung

Auf die Erläuterungen zur Alternativenprüfung unter Ziffer 1b) wird verwiesen.

Auf der Grundlage dieser vorliegenden Alternativenprüfung hatten seinerseits die Forstdirektion, das Regierungspräsidium Karlsruhe – Abteilung Raumordnung und Baurecht – und der Regionalverband anerkannt, dass es zum Waldeingriff Ochsenwäldle keine geeignete Alternative gibt und auch das Gebiet Südlich des Hohbergs keine Alternative zum Waldeingriff Ochsenwäldle darstellt, sondern wegen des nachgewiesenen großen Bedarfs an Gewerbeflächen beide Gebiete parallel entwickelt werden können.

Auch für das kürzlich durchgeführte Verfahren zur Herausnahme des Gebietes Südlich des Hohbergs aus dem regionalen Grünzug wurde diese Alternativenprüfung – unter Ergänzung von zwei weiteren Flächen – als Grundlage akzeptiert.

Eine der oben genannten Voraussetzungen für die Erteilung der Ausnahmegenehmigung nach BNatSchG ist, dass es zur geplanten Gewerbefläche keine zumutbare Alternative gibt. Das Regierungspräsidium Karlsruhe – Referat Naturschutz, Recht – als höhere Naturschutzbehörde erkennt die vorliegende Alternativenprüfung als Grundlage für diesen Nachweis nicht an. Hintergrund ist, dass bei dieser Alternativenprüfung die artenschutzrechtlichen Aspekte nicht ausreichend tief



geprüft bzw. berücksichtigt wurden. Der Artenschutz war damals lediglich ein Aspekt unter vielen betroffenen Schutzgütern und Schutzgebieten, die bei der Prüfung der ökologischen Verträglichkeit beleuchtet wurden. Aus der Sicht der Verwaltung wäre es allerdings ein nicht zu vertretender Kosten- und Zeitaufwand, für sämtliche Flächen umfangreiche spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen in Auftrag zu geben. Es bedarf daher intensiver Abstimmungsgespräche mit dem RP über die erforderliche Tiefe der Prüfungen und der Möglichkeit von Abschichtungen bei vorliegenden K.-o.-Kriterien, wie z.B. bei einer erheblichen Stadtklimarelevanz oder einer unmittelbaren Nähe zu Wohngebieten.

Diese vertiefte Alternativenprüfung ist sehr zeitaufwändig. Je nach erforderlicher Tiefe der Artenschutzuntersuchungen wird auch eine externe fachliche Unterstützung erforderlich. Die Verwaltung geht nach aktuellem Stand davon aus, mit der vertieften Alternativenprüfung den erforderlichen Nachweis erbringen zu können, dass keine zumutbaren Alternativen gegeben sind.

#### \*2 ergänzende Anmerkung zur Einschätzung der Genehmigungsfähigkeit

Eine weitere Voraussetzung für die Erteilung der Ausnahmegenehmigung ist, dass sich der Erhaltungszustand der betroffenen Populationen im zugehörigen Bezugsraum nicht verschlechtern darf. Dies kann mit Hilfe von FCS-Maßnahmen (Favorable Conservation Status = Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes) sichergestellt werden. Die Suche nach geeigneten Flächen zur Realisierung der FCS-Maßnahmen ist allerdings sehr aufwändig und kann nur mit Hilfe von externer fachlicher Unterstützung erfolgen. Die Suche beschränkt sich dabei nicht auf das Stadtgebiet von Pforzheim, sondern auch auf umliegende Gemarkungen, die im jeweils zugehörigen Bezugsraum liegen. Ochsenwäldle liegt im Naturraum „Schwarzwald“ und Klapfenhardt im Naturraum „Neckar- und Tauber-Gäuplatten“. Je nach betroffener Art und deren Verbreitung und Gefährdung kann der Bezugsraum auch größer oder kleiner als der jeweilige Naturraum sein.

Entscheidend ist, im ausreichenden Umfang Flächen zu finden, die zur Realisierung der erforderlichen FCS-Maßnahmen geeignet sind. Sofern geeignete Flächen gefunden werden, ist es grundsätzlich möglich, auf diesen Flächen parallel FCS-Maßnahmen für verschiedene Tierarten und -gruppen, also z.B. für verschiedene Fledermaus- und Vogelarten durchzuführen. Maßgeblich für die Höhe der Hürde ist daher weniger die Anzahl der jeweils betroffenen Tierarten, sondern ob es gelingt, geeignete Flächen zu finden, auf denen die FCS-Maßnahmen realisiert werden können. Falls Flächen gefunden werden, müssen diese und die festgelegten FCS-Maßnahmen auch von der Genehmigungsbehörde als geeignet und ausreichend akzeptiert werden. Die Bereitstellung von geeigneten Flächen dürfte daher die größte Hürde für eine Ausnahmegenehmigung darstellen.

Weil die beiden Standortalternativen in unterschiedlichen Naturräumen liegen und daher die jeweiligen Bezugsräume für die betroffenen Tierarten nicht identisch sind, macht es, insbesondere wegen des immensen Aufwandes, keinen Sinn, für beide Gebiete parallel die Genehmigungsfähigkeit abzuklären.

#### **b) UVP/UVS einschließlich Waldausgleichskonzept für die Waldumwandlung**

Weil mehr als 10 ha Wald gerodet werden, bedarf es für die Waldumwandlungsgenehmigung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Als Grundlage für die UVP hat die Stadt Pforzheim eine Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) durchzuführen. Teil der UVS ist auch ein Waldausgleichskonzept für den forstrechtlichen Waldausgleich.

Für Ochsenwäldle wurde die UVP bereits im Jahr 2015 eingeleitet. Die bisherigen Ergebnisse der UVS sind im Internet eingestellt. Das Waldausgleichskonzept wurde in Abstimmung mit der Forstdirektion bereits weit ausgearbeitet. Es beruht grundsätzlich auf drei Säulen:

- Ersatzaufforstungen, ggf. auch über den Erwerb von Ersatzaufforstungsrechten über die Flächenagentur BW,
- ökologische Aufwertungsmaßnahmen im Stadtwald im Form von Stilllegungen

- sonstige Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen, die den Wäldern und der Naherholungsfunktion zu Gute kommen.

Die Forstdirektion besteht somit nicht mehr auf ihrer ursprünglichen Forderung, dass Waldrodungen grundsätzlich 1:1 durch Ersatzaufforstungen ausgeglichen werden müssen. Falls das Gebiet Ochsenwäldle für eine gewerbliche Entwicklung weiterverfolgt werden soll, kann das eingeleitete Verfahren entsprechend weitergeführt werden.

Falls das Gebiet Klapfenhardt für eine gewerbliche Entwicklung weiterverfolgt werden soll, muss die UVP zunächst eingeleitet werden. Hinsichtlich der UVS kann auf die bisherigen Untersuchungen für Klapfenhardt aufgebaut werden. Mit der Forstdirektion wurde bereits abgeklärt, dass das bisherige Forstausgleichskonzept für Ochsenwälder prinzipiell auch auf Klapfenhardt übertragen und darauf aufgebaut werden kann.

Auch wenn das Waldausgleichskonzept bereits weit gediehen ist, besteht auch hier noch eine gewisse Unsicherheit, solange die einzelnen Maßnahmen nicht konkret feststehen und von der Forstdirektion als geeignet und ausreichend akzeptiert werden.

### **c) Weitere formelle Verfahren**

Folgende weitere formelle Verfahren sind für beide Gebiete erforderlich:

- FFH-Ausnahmeprüfung/-genehmigung (unter Umständen)
- Herausnahme aus dem regionalen Grünzug
- Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet
- Änderung des Flächennutzungsplans
- Bebauungsplanverfahren
- wasserrechtliches Genehmigungsverfahren (betrifft nur Ochsenwäldle)

Aktuell läuft die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für den Nachbarschaftsverband Pforzheim. Für den Fall, dass eines der beiden Gebiete für eine gewerbliche Entwicklung weiterverfolgt werden soll, macht es daher Sinn, diese Fläche bei der Neuaufstellung gleich mit zu berücksichtigen. Zur Darstellung einer neuen Fläche im Vorentwurf bedarf es eines Beschlusses des Gemeinderates. Dem wird mit der Antragsziffer 6 entsprochen. Die anderen formellen Verfahren sollten erst dann eingeleitet werden, wenn sichergestellt ist, dass eine artenschutzrechtliche Ausnahme grundsätzlich genehmigungsfähig ist.

Hinsichtlich der erforderlichen Verfahren zur Herausnahme der Gebiete aus dem regionalen Grünzug und dem Landschaftsschutzgebiet kann aufgrund der aktuellen Erfahrungen im Gebiet Südlich des Hohbergs bereits aus heutiger Sicht gesagt werden, dass auch diese Verfahren hohe Realisierungshürden darstellen und ein mögliches Risiko besteht, dass diese nicht überwunden werden können. Aufgrund der hohen ökologischen Wertigkeit beider Gebiete ist eine Abwägungsentscheidung pro Gewerbegebietsausweisung und zu Lasten der Naturschutzbelange nur sehr schwer zu begründen.

### **d) Interkommunale Zusammenarbeit**

Mit den an die Gebiete Ochsenwäldle und Klapfenhardt angrenzenden Gemeinden wurden bereits in der Vergangenheit Gespräche geführt. Nach der Entscheidung des Gemeinderates wird die Verwaltung die Gespräche mit den umliegenden Gemeinden vertiefen. Mit den Gemeinden Niefern-Öschelbronn und Wurmberg wurden in der Vergangenheit bereits weitergehende Gespräche wegen Ochsenwäldle geführt, diese gilt es ggf. wieder aufzugreifen. Niefern-Öschelbronn und Wurmberg haben bereits bestätigt, dass weiterhin ein Interesse an einer interkommunalen Zusammenarbeit im Bereich Ochsenwäldle besteht. Die an Klapfenhardt angrenzenden Gemeinden haben bereits signalisiert, dass zwar generell Interesse an einer interkommunalen Zusammenarbeit besteht, aber die Prüffläche Klapfenhardt kritisch bis ablehnend betrachtet

wird. Der Regionalverband begrüßt und bevorzugt ausdrücklich interkommunale Gewerbeflächenentwicklungen.

Ziel der Gespräche wird es sein, auf der Basis der Grundsatzentscheidung eine mögliche interkommunale Zusammenarbeit und die grundsätzlichen Rahmenbedingungen hierfür abzuklären.

### **e) Nachhaltige Entwicklung und Betreibung des Gewerbegebietes**

Gerade die erheblichen ökologischen Eingriffe, die durch eine Gewerbeflächenentwicklung sowohl im Bereich Klaffenhardt als auch im Bereich Ochsenwäldle hinzunehmen sind, als auch der Umgang mit der endlichen Ressource Fläche bedingen ein sehr sorgfältiges Vorgehen. Das Leitbild der nachhaltigen Entwicklung (Sustainable Development Goals, Agenda 2030 der UN) muss hier oberste Prämisse sein. Das Thema Nachhaltigkeit wird bei der Gewerbeflächenentwicklung der prägende Leitgedanke sein. Um dies sicherzustellen, wird neben einem entsprechenden Nachhaltigkeitskonzept auch ein integriertes Ansiedlungs- und Flächenentwicklungskonzept notwendig sein. Wichtige Inhalte sind dabei der schonende Umgang mit der Ressource Fläche, zentrale und mehrgeschossige Parkplatzanlagen, zentrale und flexible Infrastruktureinrichtungen (Nahversorgung, Kita, Park- und Erholungsanlagen, etc.), ressourcenschonendes Bauen sowie maximale Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhen. Durchgrünung (auch an Fassaden oder auf Dächern) ist ein wichtiger Bestandteil, der nicht nur der ökologischen, sondern auch der sozio-demographischen Nachhaltigkeit (Qualität für Fachkräfte im Alltag) dient.

Die Grundlagen für solche Kriterien zur nachhaltigen Entwicklung und dem im Anschluss folgenden nachhaltigen Betrieb eines solchen Gewerbegebietes sind die Maßgaben aus den unterschiedlichen Kriterienkatalogen und Leitfäden, z.B. der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB) oder der IHK Nordschwarzwald. Aber auch ein zentrales Gewerbegebiets- bzw. Gewerbestandortmanagement wird ein Baustein der Nachhaltigkeitsstrategie sein müssen.

Erster Bürgermeister Dirk Büscher

Bürgermeisterin Sibylle Schüssler

- Anlage 1: I. Übersichtskarte Standortalternativen
- Anlage 2: II. Übersichtskarte Prüfflächen
- Anlage 3: III. Abgrenzungsalternative O 61
- Anlage 4: IV. Abgrenzungsalternative O 56
- Anlage 5: V. Abgrenzungsalternative O 40
- Anlage 6: VI. Abgrenzungsalternative K 68
- Anlage 7: VII. Abgrenzungsalternative K 53
- Anlage 8: VIII. Abgrenzungsalternative K 40
- Anlage 9: IX. Übersicht Gutachten und Stellungnahmen
- Anlage 10: X. Gegenüberstellung Vor- und Nachteile einzelner Belange
- Anlage 11: XI. Gegenüberstellung Artenschutz
- Anlage 12: XII. Kostenübersicht Stadt Variante 1
- Anlage 13: XIII. Kostenübersicht Stadt Variante 2
- Anlage 14: XIV. Kostenübersicht ESP