

Begründung zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes 2035

Inhalt

Vorbemerkung	5
Verfahren der Planaufstellung	7
Änderungen im Flächennutzungsplan	9
Übergeordnete Planungen	22
Gemeinsame Leitlinien	26
Bedarfsrechnungen für die Neuausweisung von Bauflächen.....	27
Wohnbauflächen Bedarf.....	28
Gewerbebauflächen Bedarf	31
Prüfflächen.....	33
Anhänge	35

Verfahrensschritte der Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan 2035

Aufstellungsbeschluss	27.03.2018
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	
Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	
Beschluss	
Genehmigung	

Vorbemerkung

Rechtliche Grundlagen/Aufgaben der Flächennutzungsplanung

Die städtebauliche Planung hat die Aufgabe, die bauliche Entwicklung einer Gemeinde den Bedürfnissen der Allgemeinheit entsprechend zu ordnen. Der Flächennutzungsplan bindet als Ziel- und Leitplan die Gemeinde bei ihrer Bebauungsplanung. Andere öffentliche Planungsträger haben ihre Planungen ihm anzupassen, soweit sie dem Plan nicht widersprochen haben.

Die rechtliche Grundlage für die Bauleitplanung ist das Baugesetzbuch (BauGB). Es ist das grundlegende Gesetzeswerk für das Bau-, Boden- und Planungsrecht in der Bundesrepublik Deutschland und regelt Inhalt und Verfahren städtebaulicher Planung sowie deren Sicherung und Durchführung. Ergänzt wird es durch die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die in detaillierter Form Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise regelt. Die Planzeichenverordnung (PlanzVO) enthält Vorschriften über die Planunterlagen und die Darstellung (Planzeichen).

Der Flächennutzungsplan als Leitplan für die räumliche Entwicklung

Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Die Darstellung ist nicht parzellenscharf, sondern wird von der folgenden Planungsebene, dem Bebauungsplan, konkretisiert. Die Darstellungen der Flächennutzungsplanung sind für die verbindliche Bauleitplanung maßgeblich sowie für Genehmigungsverfahren zu Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB).

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese sind im Landesentwicklungsplan sowie dem Regionalplan enthalten.

Schaubild Planungsebenen



Nachbarschaftsverband Pforzheim

Durch das Nachbarschaftsverbandsgesetz vom 09.07.1974 mit Wirkung vom 01.01.1976 wurde der Nachbarschaftsverband Pforzheim gebildet. Verbandsmitglieder sind die Stadt Pforzheim, die Gemeinden Birkenfeld, Ispringen und Niefern-Öschelbronn sowie der Enzkreis. Bei einem Planungsverband - um einen solchen handelt es sich bei dem Nachbarschaftsverband - tritt der Verband an die Stelle der Gemeinde (§ 205 BauGB). Er ist Träger der vorbereitenden Bauleitplanung und erstellt somit den Flächennutzungsplan für das gesamte Verbandsgebiet.



Der erste Flächennutzungsplan für den Nachbarschaftsverband Pforzheim wurde nach der Genehmigung durch das Regierungspräsidium mit seiner Veröffentlichung am 11.11.1983 rechtswirksam. Von 1993 bis 2004 wurde dieser Plan fortgeschrieben. Der seit 10.05.2005 rechtswirksame Flächennutzungsplan ist in seiner Fassung der Neubekanntmachung vom 01.07.2016 Grundlage dieser Fortschreibung. Neubekanntmachungen nehmen zwischenzeitlich rechtswirksame Einzeländerungen und Anpassungen gem. § 13a/b BauGB in die Planzeichnung auf und geben sie der Öffentlichkeit bekannt.

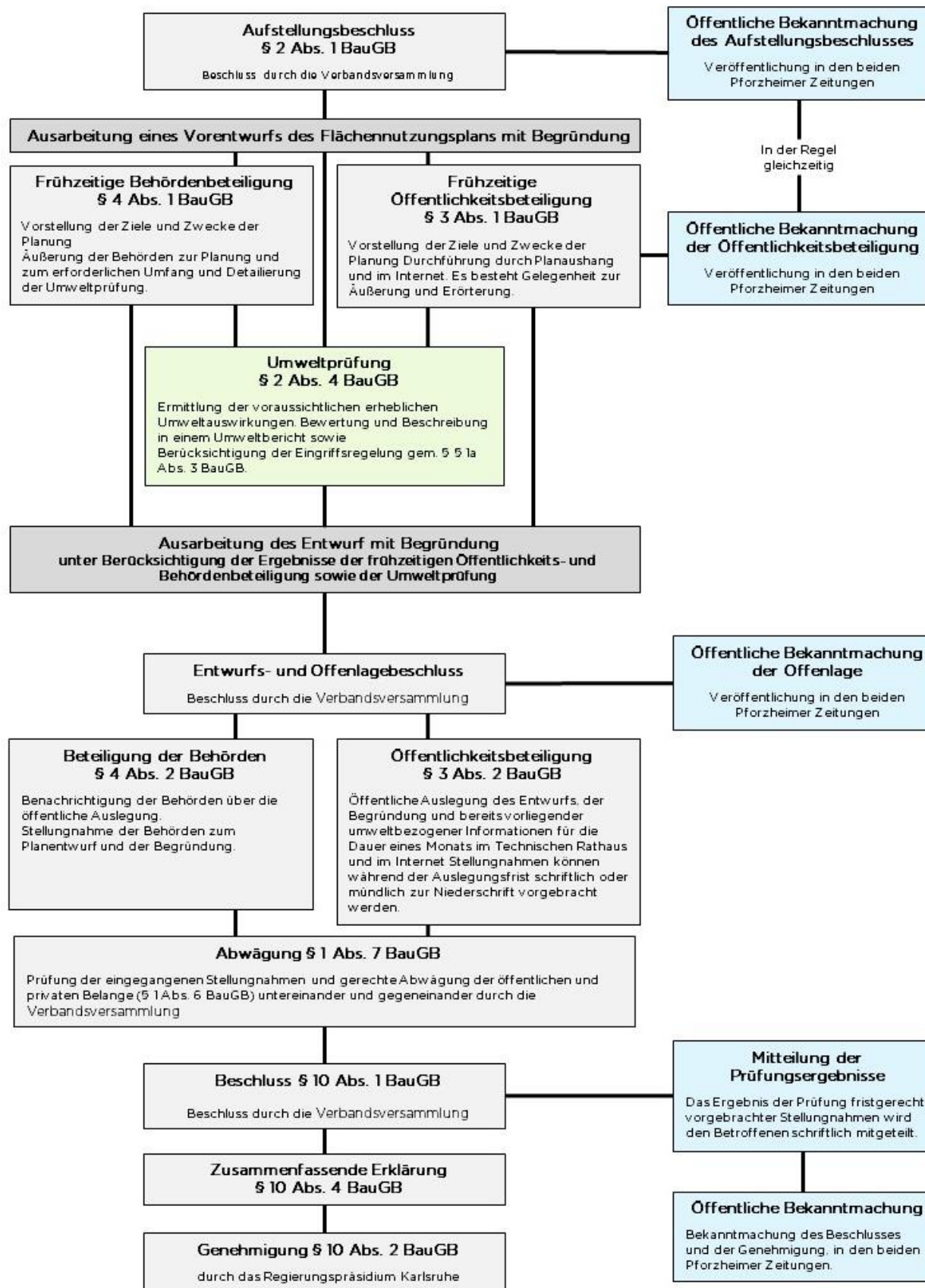
Die Mitglieder des Verbandes nehmen unterschiedliche Flächenanteile in Anspruch.

	Flächengröße in ha	Einwohnerzahl (2019*)
Gemeinde Birkenfeld	1.904	10.304
Gemeinde Ispringen	822	6.000
Gemeinde Niefern-Öschelbronn	2.202	12.052
Stadt Pforzheim	9.799	125.957
Nachbarschaftsverband Pforzheim	14.727	154.313

* Zahlen des Statistischen Landesamtes: Einwohner und Fläche am 31.12.2019

Verfahren der Planaufstellung

Regelverfahren bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen



Die Verbandsversammlung hat am 27.03.2018 beschlossen, den Flächennutzungsplan fortzuschreiben. Erste Schritte waren:

- Recherche aktueller Daten der Fachämter aus den Mitgliedsgemeinden
- Ermittlung von Flächenpotenzialen
- Prognose des Flächenbedarfs für Wohnen und Gewerbe
- Zusammenstellung der erfolgten formellen Änderungen und Anpassungen des Flächennutzungsplanes
- Zusammenstellung der möglichen neuen Siedlungsflächen (214 ha) aus Gemeindeentwicklungskonzepten bzw. Beschlüssen der Gemeinden
- Identifizierung von zeichnerischem Änderungsbedarf
- Zieldiskurs und Erarbeiten von gemeinsamen Leitsätzen
- Erarbeitung des Landschaftsplans

Für den Verfahrensschritt der Frühzeitigen Beteiligung wurden ausgewählte Unterlagen zunächst den Mitgliedsgemeinden zur Behandlung in deren Gremien und dann der Verbandsversammlung am 19.11.2021 vorgelegt. Nach Aktualisierung der Unterlagen wird der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes zur Prüfung möglicher neuer Siedlungsflächen mit dem Vorentwurf des Landschaftsplanes im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung offen gelegt.

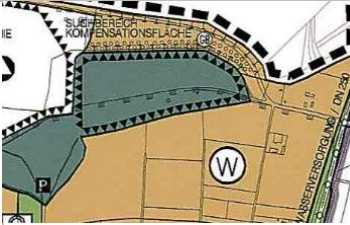
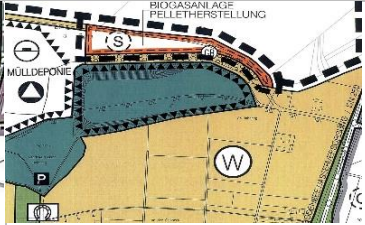

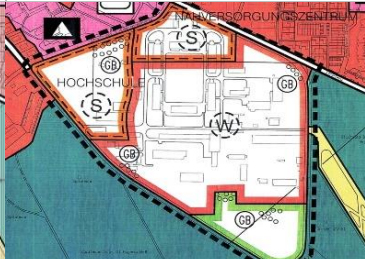
Änderungen im Flächennutzungsplan

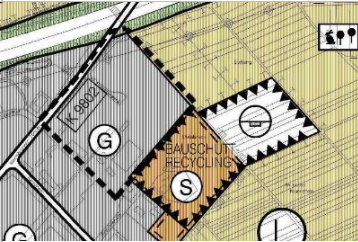
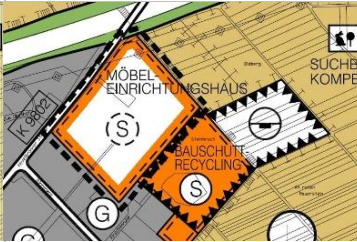
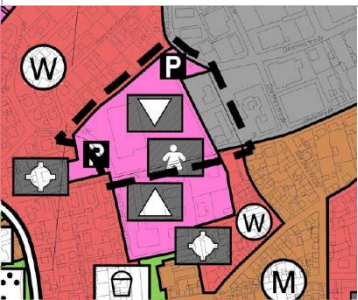
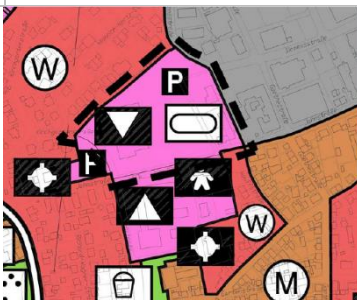
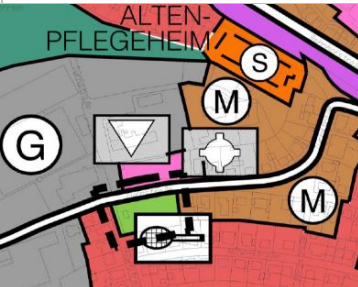
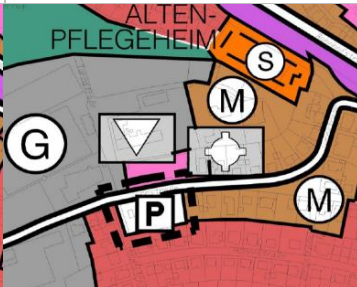
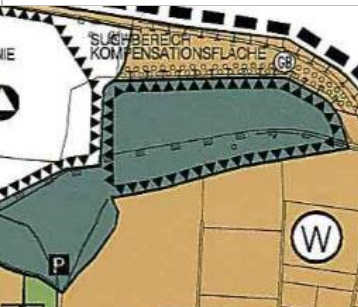
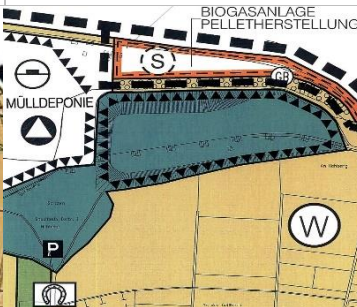
Der Flächennutzungsplan wird auf der Grundlage der Planzeichnung in der Neubekanntmachung vom 01.07.2016 fortgeschrieben. Die Neubekanntmachung dient dazu, alle Änderungen aufgrund der seit der Genehmigung 2005 durchgeführten Verfahren in Form von Einzeländerungen und Anpassungen an die Inhalte von Bebauungsplanverfahren nach §§ 13 a und 13b BauGB in einem Plan zu zeigen. Die Änderungen sind in den jeweiligen Verfahren erläutert und begründet worden.

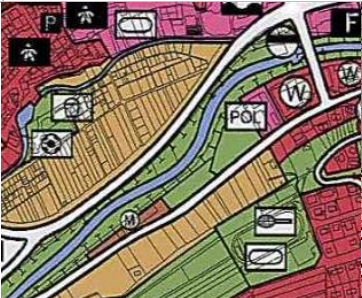
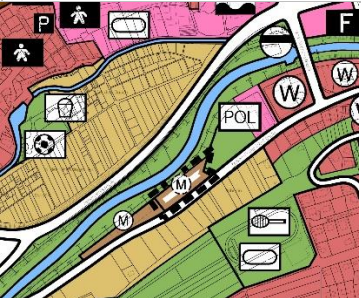
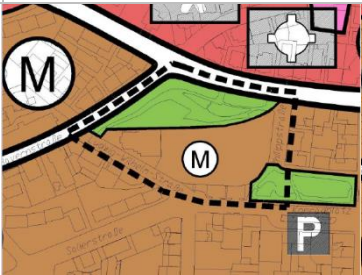
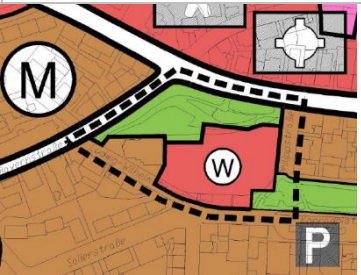
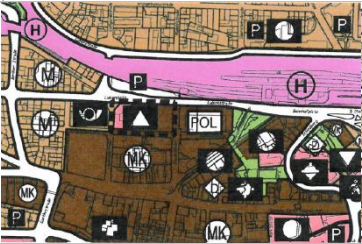
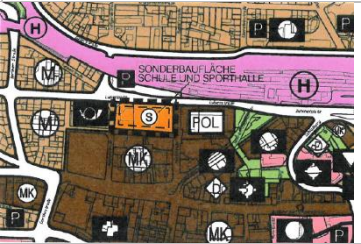

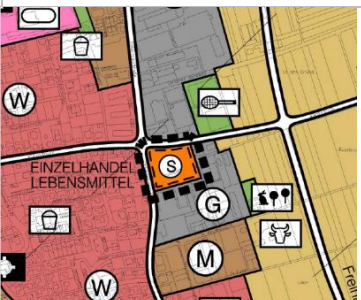
Seit 2005 sind folgende Einzeländerungen (EÄ) und Anpassungen gem. § 13a und b BauGB vorgenommen.

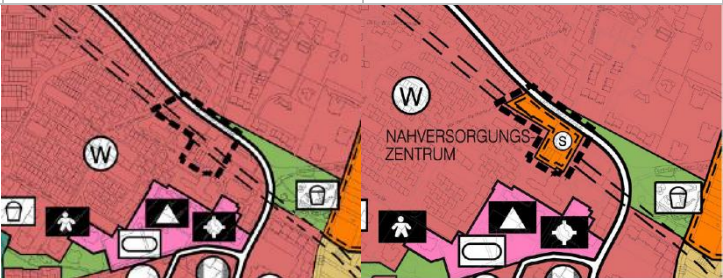

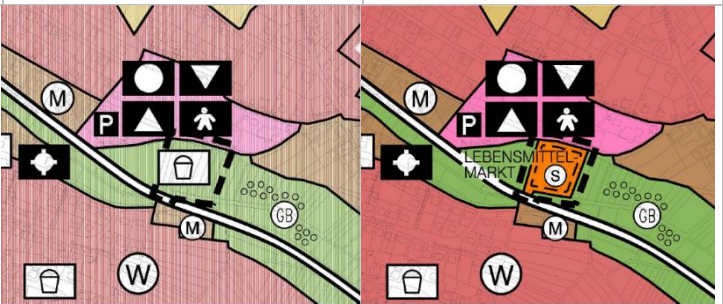
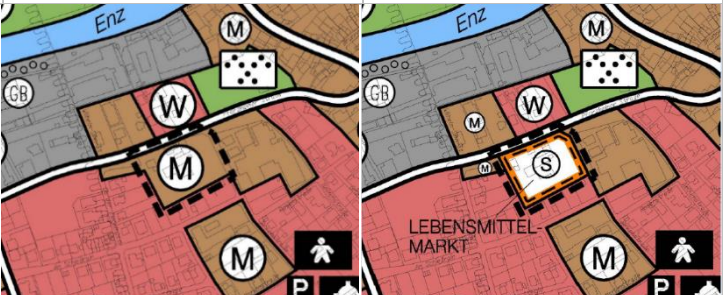
Änderungen und Anpassungen zur Neubekanntmachung April 2013 (19.04.2013)

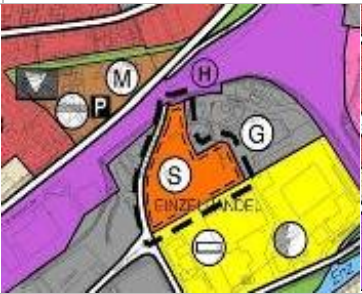

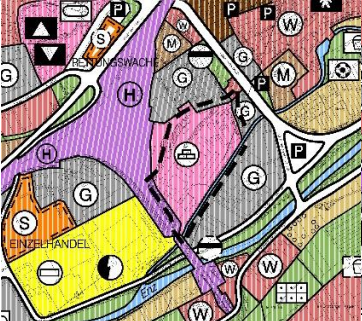
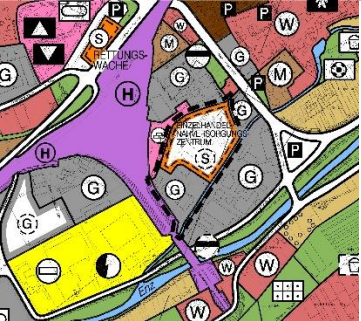


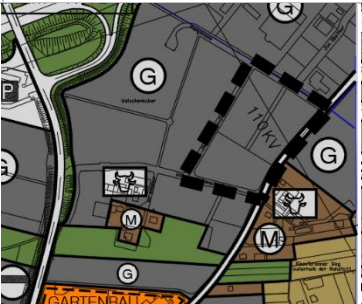

- nachrichtliche Übernahme der FFH-Gebiete
- Änderung der Birkenfelder Gemarkungsgrenze im Bereich IKG Regelbaum/Dammfeld

Nr.	Kommune Titel	Verfahren Bekanntmachung	Nutzung vorher	Nutzung nachher
1.	Stadt Pforzheim „Am Hohberg“	EÄ 20.12.2006	Landwirtschaft, Suchbereich Kompensationsfläche	S - Biogasanlage, Pellets-herstellung
				
2.	Stadt Pforzheim „Ehemalige Buckenbergkaserne“	EÄ 12.09.2007	W M G Gemeinbedarf Wald	W S - Nahversorgung - Hochschule Grünfläche
				






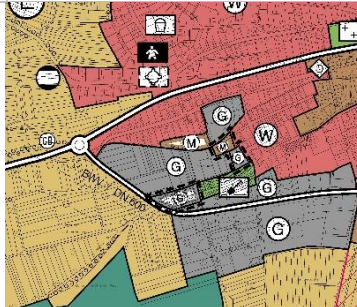
3.	Stadt Pforzheim „Obsthof II“	EÄ 27.03.2008	G	S - Möbeleinrichtungshaus
				
4.	Gemeinde Birkenfeld „Schwarzwaldhalle“	§ 13a 06.06.2008	G	Gemeinbedarf
				
5.	Gemeinde Ispringen „Parkplätze Sport- und Festhalle“	§ 13a 19.09.2008	Tennisplatz	Öffentlicher Parkplatz
				
6.	Stadt Pforzheim „Photovoltaik Hohberg“	EÄ 08.12.2008	Wald, Deponie	S - Photovoltaik Grünfläche
				

7.	Stadt Pforzheim „Unterm Bohrain“	EÄ 09.12.2008	Grünfläche	M
				
8.	Stadt Pforzheim „Philippstraße“	§ 13a 13.03.2009	M	W
				
9.	Stadt Pforzheim „Hildagymnasium“	§ 13a 22.12.2009	Fläche Gemeinbedarf - Schule MK	S - Schule, Sporthalle
				
10.	Stadt Pforzheim „Östlich der Industriestraße“	§ 13a 23.04.2010	G	S - Einzelhandel, Lebensmittel
				

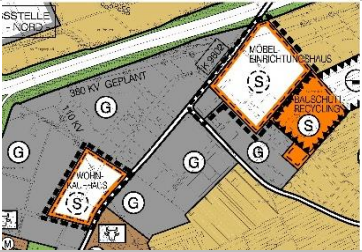
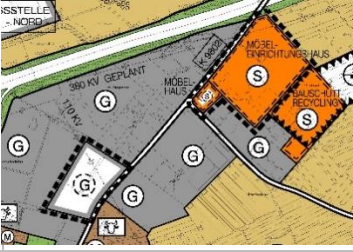
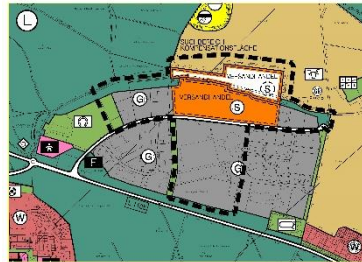
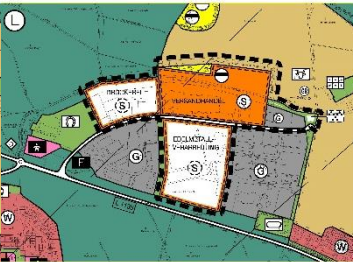
11.	Stadt Pforzheim „Einkaufszentrum Sonnenhof“	§ 13a 29.04.2010	W	S - Nahversorgungszentrum
				
12.	Stadt Pforzheim „Breslauer Straße“	§ 13a 29.10.2010	S - Einzelhandel	S - Schule - Einzelhandel - studentisches Wohnen
				
13.	Gemeinde Birkenfeld „Sonderbaufläche Lebensmittelmarkt in Gräfenhausen“	§ 13a 18.03.2011	Grünfläche - Spielplatz	S - Lebensmittelmarkt
				
14.	Gemeinde Niefern-Öschelbronn „Sonderbaufläche Lebensmittelmarkt Pforzheimer Straße“	§ 13a 30.06.2011	M	S - Lebensmittelmarkt
				

15.	Stadt Pforzheim „Heinrich-Witzenmann-Straße“	EÄ 28.02.2012	S - Einzelhandel	G
				
16.	Stadt Pforzheim „Am Mühlkanal“	EÄ 28.02.2012	Fläche Gemeinbedarf - Bauhof	S - Einzelhandel, - Nahversorgungszentrum
				
17.	Stadt Pforzheim „Weißenburgstraße / Vogelsangstraße“	§ 13a 05.04.2012	Grünfläche	W
				
18.	Stadt Pforzheim „Wohnkaufhaus Kieselbronner Straße.“	EÄ 19.04.2013	G	S - Wohnkaufhaus
				

Änderungen und Anpassungen zur Neubekanntmachung Juni 2015 (26.06.2015)

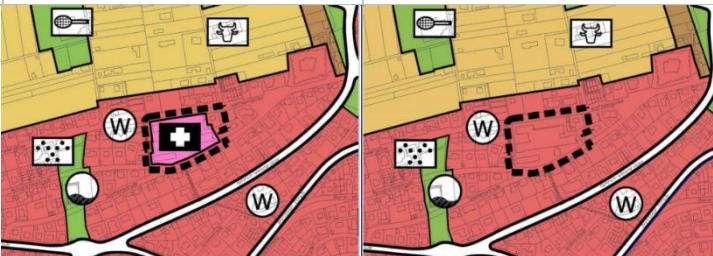
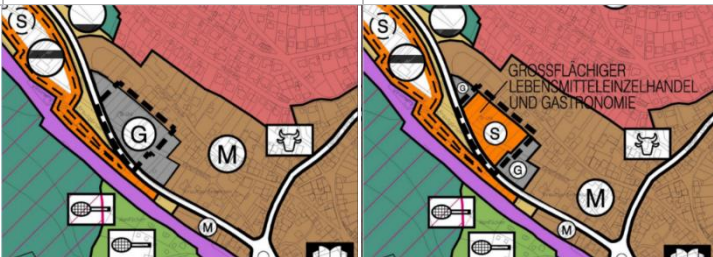
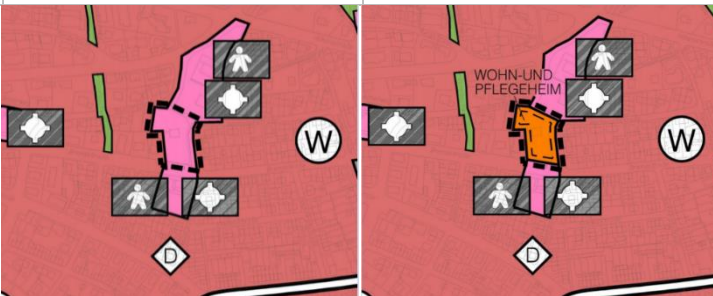
Nr.	Kommune Titel	Verfahren Bekannt- machung	Nutzung vorher	Nutzung nachher
1.	Stadt Pforzheim „Heilbronner Straße“	EÄ 19.07.2013	Waldfläche	G
				
2.	Stadt Pforzheim „Südlich der Post- wiesenstraße“	§13a 24.02.2014	W	S - Lebensmittel- vollsortimentmarkt W
				
3.	Gemeinde Niefern-Öschelbronn „Ziegelbaum“	EÄ 26.06.2015	Grünfläche Waldfläche	G M
				

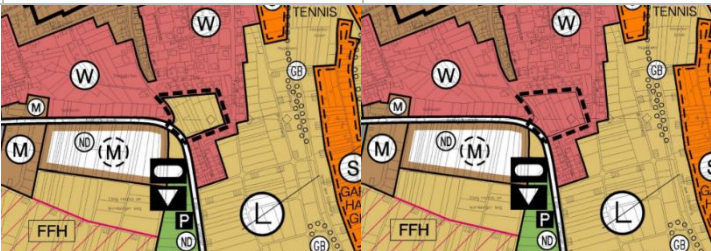



Änderungen zur Neubekanntmachung Juli 2016 (01.07.2016)

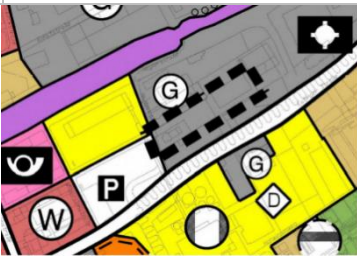
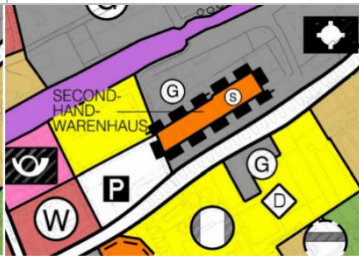
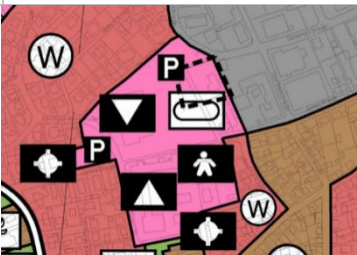
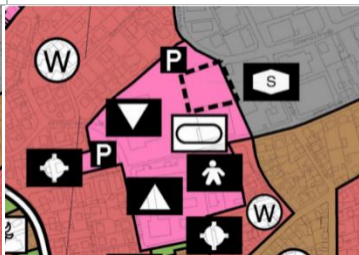


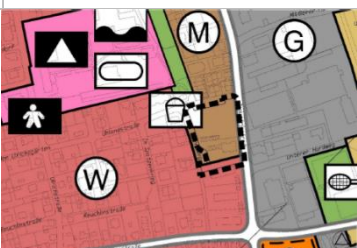
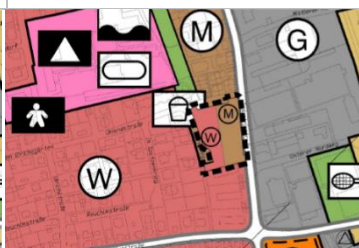
Nr.	Kommune Titel	Verfahren Bekannt- machung	Nutzung vorher	Nutzung nachher
1.	Stadt Pforzheim „Obsthof III“	EÄ 01.07.2016	S - Wohnkaufhaus	G S - Möbelhaus
				
2.	Stadt Pforzheim „Altgefäll Mitte“	EÄ 01.07.2016	G Grünfläche Wald	S - Druckerei - Edelmetallverarbeitung
				

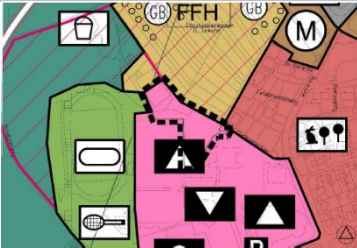

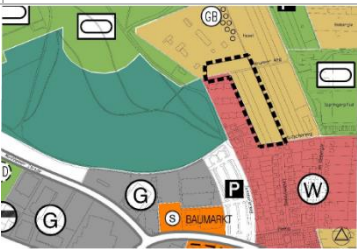

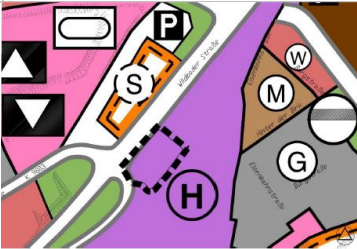
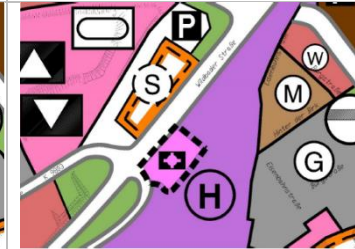
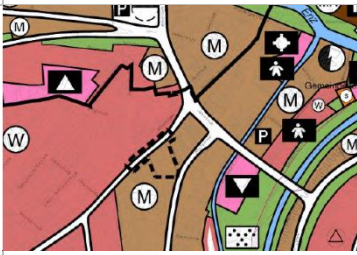
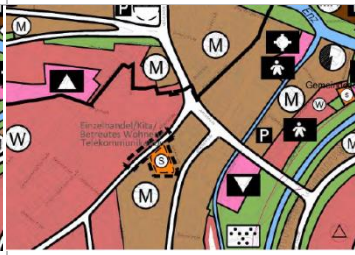
Folgende Verfahren nach §13 a und b BauGB sind bereits durchgeführt. Die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt bei der nächsten anlassbezogenen Neubekanntmachung zu einem Einzeländerungsverfahren. Die vorzunehmenden Anpassungen seit der letzten Neubekanntmachung 2016 sind im beigefügten Vorentwurf FNP übernommen und gekennzeichnet (A).

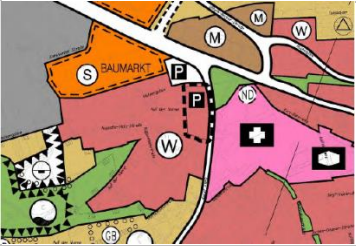

Anpassungen seit der letzten Neubekanntmachung 2016

Nr.	Kommune Titel Code Vorentwurf FNP	Verfahren Bekanntmachung	Nutzung vorher	Nutzung nachher
1.	Stadt Pforzheim „Wolfsbergallee - St. Trudpert“	§ 13a 26.02.2016	Fläche für Gemeinbedarf W	W
	A1			
2.	Gemeinde Ispringen „Neubau und Erweiterung eines Einkaufsmarktes im Gewann Brühl“	§ 13a 21.10.2016	G	S - großflächiger Lebensmitteleinzelhandel und Gastronomie
	A2			
3.	Stadt Pforzheim „Wohn- und Pflegehaus Hochkopfstraße“	§ 13a 27.01.2017	Fläche für Gemeinbedarf	S - Wohn- und Pflegeheim
	A3			

4.	Gemeinde Niefern-Öschelbronn „Auf der Steig“	§ 13a 02.03.2017	Fläche für Landwirtschaft	W
A4				
5.	Stadt Pforzheim „Tunnelstraße“	§ 13a 13.04.2017	Bahnfläche	W
A5				
6.	Stadt Pforzheim „Kita Baldung-Grien-Straße“	§ 13a 26.05.2017	Fläche für Gemeinbedarf - Kirche	Fläche für Gemeinbedarf - Kita
A6				
7.	Gemeinde Niefern-Öschelbronn „Am Schießrain“	§ 13a 08.03.2018	Fläche für Landwirtschaft	W
A7				

8.	Stadt Pforzheim „Östlich der Naglerstraße, 1. Änderung“	§ 13a 27.07.2018	G	S - Secondhand-Warenhaus
A8				
9.	Gemeinde Birkenfeld „Schwarzwaldhalle, 1. Änderung“	§ 13a 09.11.2018	Fläche für Gemeinbedarf	Fläche für Gemeinbedarf - Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen - danach Parkplätze
A9				
10.	Stadt Pforzheim „Melanchthonstr. 1, Ev. Gemeindehaus“	§ 13a 28.06.2019	W Fläche für Gemeinbedarf	S - Gemeindezentrum Öff. Grünfläche Spielplatz Fläche für Gemeinbedarf
A10				
11.	Stadt Pforzheim „Industriestraße 65-71, Huchenfeld“	§13 a 21.02.2020	M	M und W
A11				

12.	Stadt Pforzheim „Im Fuchsenacker, Kita, Büchenbronn“	§13 a 06.03.2020	Fläche für Gemeinbedarf - Schule - Sport - Kultur	Fläche für Gemeinbedarf - Schule - Sport - Kultur - Kita
A12				
13.	Stadt Pforzheim „Riebergle / Krummerweg“	§13 b 03.04.2020	Fläche für Landwirtschaft	W
A13				
14.	Stadt Pforzheim „Wildbader Straße, östlich des Sand- wegs“	§ 13 a 13.06.2020	Fläche Bahnanlage	Fläche für Gemeinbedarf Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtun- gen
A14				
15.	Stadt Pforzheim Schwarzwaldstraße 1	§ 13 a 07.07.2021	M	Sonderbaufläche mit Zweckbestimmungen "Einzelhandel/ Kita/ Betreutes Wohnen/ Telekommunikation"
A 15				

16.	Stadt Pforzheim Kurze Steig - Parkhaus Siloah	§ 13 a 13.08.2021	W Parkplatz	S Parkhaus
	A 16			

Einzeländerungsverfahren

Derzeit laufen drei Einzeländerungsverfahren, deren Flächen in dem beigefügten Vorentwurf FNP gekennzeichnet (EÄ) sind.

- Die Planung einer gewerblichen Baufläche „Südlich des Hohbergs“ in Pforzheim (EÄ1)
- Die Planung einer Wohnbaufläche „Tiergarten II“ in Pforzheim (EÄ2)
- Die Planung einer Fläche Gemeinbedarf „Feuerwehrhaus Öschelbronn“ in Niefern-Öschelbronn (EÄ3)



Übergeordnete Planungen

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Landesentwicklungsplan

Gemäß Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg liegt der Nachbarschaftsverband Pforzheim im Verdichtungsraum mit Karlsruhe und an den Landesentwicklungsachsen (Karlsruhe)-Pforzheim-Mühlacker(-Vaihingen-Stuttgart) und Pforzheim-Calw-Nagold-Horb(-Sulz). Seit dem Jahr 2006 liegt die Gemeinde Birkenfeld an der regionalen Entwicklungsachse Pforzheim-Bad Wildbad.

Der Verdichtungsraum Karlsruhe/Pforzheim hat eine große Bedeutung für die Entwicklung des Europäischen Verflechtungsraums Oberrhein, eine verkehrsgünstige Lage sowie eine Brückenfunktion nach Rheinland-Pfalz und Frankreich einerseits und zur europäischen Metropolregion Stuttgart andererseits. Deshalb und wegen seiner wirtschaftlichen, wissenschaftlichen und kulturellen Entwicklungspotenziale werden besondere regionale Entwicklungsaufgaben für den Verdichtungsraum Karlsruhe/Pforzheim und seine Randzonen formuliert:

- die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Verdichtungsraumes Karlsruhe/Pforzheim und seiner Wettbewerbsfähigkeit als bedeutsamer Wirtschaftsraum
- die weitere Stärkung der wissenschaftlich-technologischen Potenziale
- die Erarbeitung und Umsetzung eines integrierten Verkehrskonzepts für den Verdichtungsraum Karlsruhe/Pforzheim unter Berücksichtigung angrenzender Teile der Regionen Mittlerer Oberrhein und Nordschwarzwald (Plansatz 6.2.3.2).¹

Die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Dienstleistungsangebot zu sichern.

Im Verdichtungsraum Karlsruhe/Pforzheim werden gemäß Plansatz 2.5.11 LEP 2002 keine Kleinzentren und weitere zentrale Orte festgelegt, da die Grundversorgung durch das Oberzentrum Pforzheim, das Mittelzentrum Mühlacker sowie das Doppel-Untzentrum Remchingen/Königsbach-Stein für alle Gemeinden in diesem Raum gesichert ist.

Regionalplan

Der Regionalplan beachtet und konkretisiert die Ziele der Landesplanung und legt Ziele und Grundsätze für die Region fest.

Zu den Landesentwicklungsachsen hat der Regionalplan 2015 Nordschwarzwald zusätzlich Regionalentwicklungsachsen ausgewiesen und den Verdichtungsraum in seiner Funktion konkretisiert.

Für die Gemeinden Birkenfeld und Niefern-Öschelbronn stellt der Regionalplan im Grundsatz fest, dass diese eine einem Unterzentrum vergleichbare Ausstattung haben, die weiter ausgebaut werden soll. Unterzentren sollen den qualifizierten, häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf des Verflechtungsbereichs der Grundversorgung (Nahbereich) decken.

Ispringen hat entsprechend der Landesentwicklung keine zentralörtliche Funktion. In diesem Fall ist die örtliche Grundversorgung der Bevölkerung zu sichern.

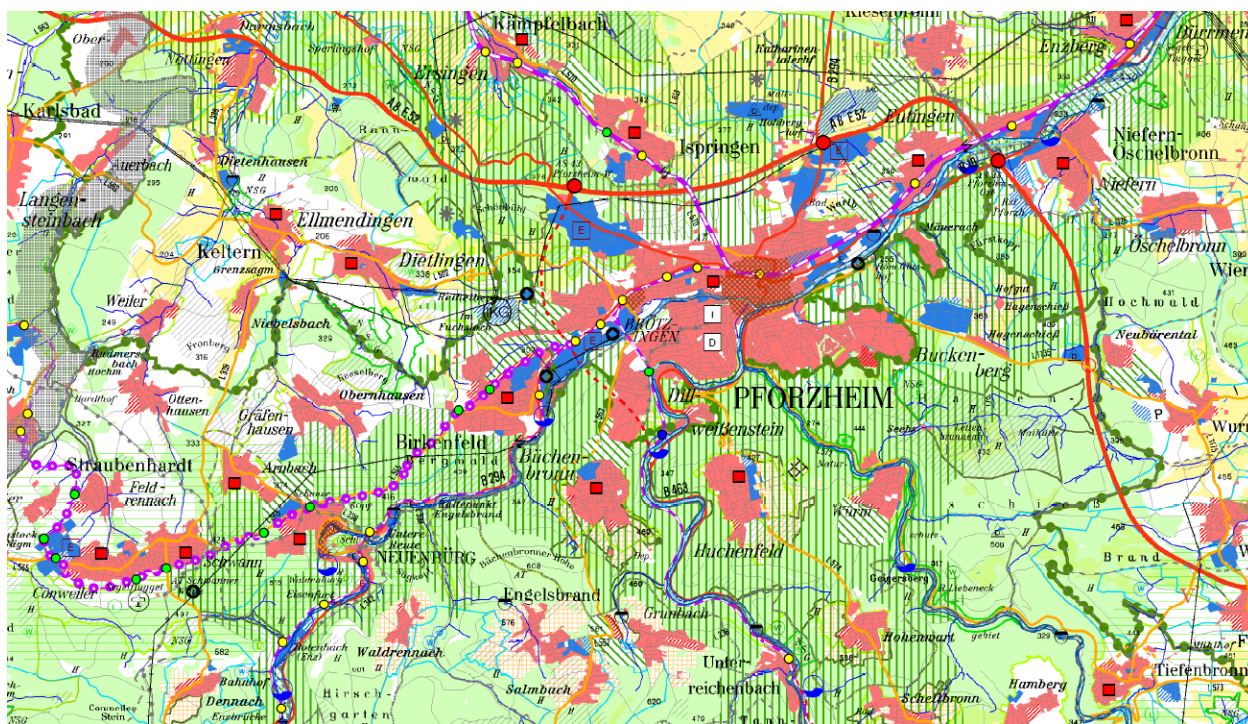
(¹) Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Landesentwicklungsplan 2002

Regionalplanerische Ziele sind bei der Flächennutzungsplanung zu beachten und zu konkretisieren.

In Regionalen Grünzügen hat die Erhaltung von Natur und Landschaft Vorrang vor konkurrierenden Raumnutzungsansprüchen - weitere zusätzliche Belastungen sind zu vermeiden, soweit sie dem Erhaltungszweck entgegenstehen. Die Regionalen Grünzüge sind gebietscharf als eigenständiges Freiraumsystem ausgewiesen, neue Siedlungs- und Gewerbeansätze sind dort nicht zulässig.

Grünzäsuren sollen im Nahbereich von dicht aufeinanderfolgenden Siedlungen ein Mindestmaß an Freifläche sichern, um städtebauliche Bandstrukturen zu verhindern. Diese sind ebenfalls gebietscharf ausgewiesen.

Die regionalplanerischen Zielsetzungen Regionalen Grünzug und Grünzäsuren schränken die Siedlungsentwicklung im Nachbarschaftsverband Pforzheim deutlich ein. In Pforzheim grenzt der Siedlungsbestand fast überall an den Regionalen Grünzug an. Die Höhenstadtteile von Pforzheim liegen fast vollständig inmitten des Regionalen Grünzugs. Auch im Süden der Gemeinde Birkenfeld grenzt der Regionale Grünzug direkt bzw. mit einem kleinen Abstand an die Ortsteile Gräfenhausen und Birkenfeld an. Grünzäsuren schützen den Landschaftsraum zwischen Birkenfeld und dem Pforzheimer Stadtteil Arlinger, zwischen der Pforzheimer Nordstadt und dem Stadtteil Eutingen, zwischen den Pforzheimer Stadtteilen Sonnenberg und Büchenbronn, südlich des Höhenstadtteils Würm, zwischen Ispringen und Ersingen sowie zwischen Niefern und Öschelbronn.



Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte, Regionalplan Nordschwarzwald 2015: Regionalplanerische Ziele im Gebiet

Vorranggebiete für die Landwirtschaft sollen regional besonders bedeutsame Böden und Standorte sichern. Hier sind nur landwirtschaftskonforme Nutzungen zulässig sowie im Außenbereich privilegierte Vorhaben. Als Grundsätze des Regionalplans müssen Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft (3.3.3), die Darstellung von Flächen zur Sicherung der Mindestflur (3.3.3) sowie Vorbehaltsgebiete für den Bodenschutz (3.3.1) in die Abwägung einbezogen werden. 2016 wurde der Teilregionalplan Landwirtschaft beschlossen, der den Plansatz 3.3.3 des Regionalplans ergänzt. Die Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sollen vorwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben, andere Nutzungen sind nur zulässig wenn Alternativen außerhalb fehlen. Die Flächen für Mindestflur sollen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder Pflege vorbehalten bleiben. Ist eine Inanspruchnahme der Mindestflur nicht zu vermeiden, ist ein Ausgleich durch Rückversetzung des Waldrandes anzustreben. Die Vorbehaltsgebiete für den Bodenschutz (3.3.1) umfassen Böden, die die Bodenfunktionen in besonderem Maße erfüllen und daher auf Dauer erhalten werden sollen. Ihre Inanspruchnahme ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.²

Eine Trassenfreihaltung der Bahnlinie von Karlsbad nach Ittersbach entlang von Birkenfeld ist als Ziel im Regionalplan (4.1.15) markiert.

Daneben sind die Versorgungskerne der Gemeinden dargestellt (2.9.3), nur dort sind regional bedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten wäre nach einer Alternativenprüfung im Einzelfall auch eine Ansiedlung regional bedeutsamer Einzelhandelsgroßprojekte außerhalb der Versorgungskerne zulässig. Vorrangig sollten dafür die sogenannten Ergänzungsstandorte (E) herangezogen werden.

Der Regionalplan Nordschwarzwald wird ebenfalls derzeit fortgeschrieben. Über den Fortgang der Planungen stehen der Regionalverband und der Nachbarschaftsverband Pforzheim im Austausch.

² Regionalverband Nordschwarzwald (2005): Regionalplan 2015 Nordschwarzwald

Gemeinsame Leitlinien

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes steht unter dem Motto „Siedlungsentwicklung in Grenzen“.

Rahmengebend für die Siedlungsentwicklung im Planungsverband sind die Orientierung am Bedarf sowie die Ausgangssituation vor Ort. Flächen zur Innen- und Außenentwicklung sind nur begrenzt verfügbar. Naturschutzfachliche Vorgaben oder Verbote und regionale Zielsetzungen schränken die weitere Flächenentwicklung stark ein.

Leitsätze für den Fortschreibungsprozess wurden in einem gemeinsamen Prozess erarbeitet:

- (1) Flächenbereitstellung und Siedlungsentwicklung unter den Aspekten Klimaanpassung, Klimaschutz und Nachhaltigkeit. Nutzung des Natur- und Landschaftsraums als wichtigen Standortfaktor.
- (2) Gemeinsames Wachstum unter Auflösung der analogen Grenzen durch Infrastrukturplanung.
- (3) Standards und Qualitäten setzen für die Siedlungsentwicklung.
- (4) Zielgerichtete Schaffung von attraktivem sowie bezahlbarem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten in der Innenentwicklung mit ergänzender Außenentwicklung zur Stärkung des NBV in seiner Funktion als Wohnstandort.
- (5) Abgestimmte nachhaltige Gewerbeentwicklung zur Stärkung der Arbeitsplatzzentralität sowie zur Sicherung der Entwicklung ansässiger Betriebe als attraktiver Gewerbestandort.

Bedarfsrechnungen für die Neuausweisung von Bauflächen

Aufgrund der landespolitischen Zielsetzung, den Flächenverbrauch für Siedlungs- und Verkehrsflächen zu verringern und der Maßgabe in § 1a (2) BauGB, sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen, ist inzwischen für die Neuausweisung von Bauflächen ein Bedarfsnachweis erforderlich.

Das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg hat am 01.01.2009 (zuletzt überarbeitet im Februar 2017) ein Hinweispapier an die Genehmigungsbehörden gegeben, wie die Bedarfsnachweise in Flächennutzungsplänen zu prüfen sind. Die Bedarfsermittlung für den Nachbarschaftsverband beruht auf diesen Vorgaben.

Für die Bedarfsermittlung sind folgende Faktoren erheblich:

- Bevölkerungsdaten und Bevölkerungsvorausrechnung für das Zieljahr
- Belegungsdichte (Einwohner/Wohneinheiten)
- Raumkategorie
- Regional- und landesplanerische Festlegungen

Grundlage ist der betrachtete 15-Jahres-Zeithorizont des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes 2035. Relevant für die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs ist die Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes bis 2035. Der Gewerbebauflächenbedarf wird anhand der vorliegenden Gewerbeflächenprognosen der einzelnen Kommunen ermittelt.

Als erster Schritt wird der relative Bauflächenbedarf in Hektar (ha) ermittelt. Davon abzuziehen sind Bauflächenreserven in Bauleitplänen und im unbeplanten Innenbereich. Diese Flächenpotenziale werden entsprechend ihrer realistischen Aktivierung unter Berücksichtigung von Entwicklungshemmnissen angerechnet. Der absolute Bauflächenbedarf ist bereinigt um die verfügbaren Flächenpotenziale.

Der Bedarf an Wohnbauflächen und Gewerbebauflächen wird in den folgenden Kapiteln einzeln betrachtet.

Wohnbauflächen Bedarf

Für den Nachbarschaftsverband Pforzheim wurde ein relativer Wohnbauflächenbedarf von 129 ha ermittelt. Davon sind bestehende Flächenpotenziale in einer Größenordnung von insgesamt 64 ha abzuziehen. Damit ergibt sich ein Bedarf an neuen Wohnbauflächen von 65 ha.

Berechnung relativer Bedarf

Die Stadt Pforzheim mit Funktion als Oberzentrum sowie die Gemeinden Birkenfeld, Niefern-Öschelbronn und Ispringen liegen räumlich zwischen den Metropolregionen Stuttgart und Oberrhein. Der unter anderem wanderungsbedingte Wohndruck ist in allen Kommunen des Nachbarschaftsverbandes deutlich spürbar. Entsprechend des Hinweisepapiers und der Festlegungen des Regionalplans wurden Wanderungsgewinne berücksichtigt.

Grundlage der Berechnung ist die Bevölkerungsvorausrechnung für das Jahr 2035, dies ist der Zeithorizont der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes. Um der lokalen Entwicklung Rechnung zu tragen wird der Bevölkerungsvorausrechnung die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung gegenübergestellt.

Ermittlung Abweichung

	Bevölkerungsvorausrechnung bis 2035 mit Wanderungen - Einwohner im Jahr 2018	Bevölkerung real - Einwohner am 31.12.2018	Abweichung
Birkenfeld	10.131	10.238	+ 107
Ispringen	6.094	6.041	- 53
Niefern-Öschelbronn	12.085	12.089	+ 4
Pforzheim	124.767	125.542	+ 775
	Quelle: www.statistik-bw.de Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung Basis 2017; Hauptvariante		

Der allgemein zu beobachtende Rückgang der Belegungsdichte - mehr Wohnfläche pro Einwohner, weniger Einwohner je Wohneinheit - durch die demographische Entwicklung und den steigenden Komfortbedarf wird in der Berechnungsformel als „fiktiver Einwohnerzuwachs“ (0,3% p.a.) berücksichtigt.

Fiktiver Einwohnerzuwachs durch Belegungsdichterückgang [EZ1]

(jährlicher Rückgang um 0,3 % in 15 Jahren)

	Vorausberechnung im Jahr 2018 (Einwohner*0,3*15/100)	Real am 13.12.2018 (Einwohner*0,3*15/100)
Birkenfeld	456	461
Ispringen	274	272
Niefern-Öschelbronn	544	544
Pforzheim	5.615	5.649

Einwohnerentwicklung im Zeitraum 15 Jahre - EZ2

	Bevölkerungsvorausrechnung bis 2035 mit Wanderungen - Einwohner im Jahr 2018	Bevölkerungsvorausrechnung bis 2035 mit Wanderungen - Einwohner im Jahr 2035	Differenz [EZ2]
Birkenfeld	10.131	10.308	+ 177
Ispringen	6.094	6.221	+ 127
Niefern-Öschelbronn	12.085	12.459	+ 374
Pforzheim	124.767	126.918	+ 2.151
	Datenquelle: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung Basis 2017; Hauptvariante	Datenquelle: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung Basis 2017; Hauptvariante	

Kennwert "EZ" zur Bestimmung des Wohnbauflächenbedarf

[EZ]=EZ1+EZ2

	EZ1 Voraus- be- rechnung	EZ1 real	EZ2	EZ Vorausberechnung	EZ real
Birkenfeld	456	461	+ 177	633	638
Ispringen	274	272	+ 127	401	399
Niefern-Öschelbronn	544	544	+ 374	918	918
Pforzheim	5.615	5.649	+ 2151	7.766	7.800
				Anrechnung des Realwertes (EZ real) bei erhöhtem Bedarf.	

In die Berechnung sind die Dichtewerte für Bauflächenausweisungen aus dem Regionalplan einbezogen: Oberzentrum 90 EW/ha; Gemeinden 50 EW/ha.

Relativer Wohnbauflächenbedarf in ha

(EZ*Dichtewert)

	EZ	Dichtewert	ha
Birkenfeld	638	50	12,75
Ispringen	401	50	8,02
Niefern-Öschelbronn	918	50	18,36
Pforzheim	7.800	90	86,67
Nachbarschaftsverband Pforzheim			125,80
		Quelle: Regionalplan 2015 Nordschwarzwald	

Erstmals wurde die Berechnung für das Jahr 2018 durchgeführt. Abweichende Bevölkerungszuwächse sind berücksichtigt. Entwicklungen im laufenden Verfahren sind zu berücksichtigen mit entsprechender Anpassung der Bedarfsberechnung.

Flächenpotenziale

Dem ermittelten relativen Bedarf müssen die Baulandreserven gegenüber gestellt werden.

Die Baulandreserven werden unterschieden in

- Flächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind, aber noch nicht von einem Bebauungsplan konkretisiert wurden,
- Flächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen und
- Baulücken/Brachen im nicht beplanten Innenbereich.

Die Zusammenstellung und begründete Anrechnung der Flächenpotenziale je Kommune ist dem Anhang zu entnehmen. Gemischte Bauflächen sind je zur Hälfte den Wohn- und Gewerbebauflächen zugeschlagen.

	Flächenpotenziale	relativer Bedarf	absoluter Bedarf
Nachbarschaftsverband Pforzheim	64 ha	129 ha	65 ha
	Stand 2020: Datenabfrage Kommunen		

Der ermittelte Bedarf an Wohnbauflächen mit rund 65 ha im Nachbarschaftsverband ist erwartungsgemäß hoch. Die vorhandenen Flächenpotenziale decken etwas weniger als die Hälfte des relativen Bedarfs.

Im laufenden Verfahren entfallen je nach Fortschritt der verbindlichen Bauleitplanung und tatsächlichen Baulandentwicklung aufgeführte Flächenpotenziale. Zudem besteht die Möglichkeit der Herausnahme von nicht oder weniger geeigneten Flächenpotenzialen aus dem Flächennutzungsplan.

Gewerbebauflächen Bedarf

Für den Nachbarschaftsverband Pforzheim wurde ein relativer Gewerbebauflächenbedarf von 116 ha ermittelt. Davon sind bestehende Flächenpotenziale in einer Größenordnung von insgesamt 39 ha abzuziehen. Damit ergibt sich ein Bedarf an neuen Gewerbebauflächen von 77 ha.

Berechnung relativer Bedarf

Zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs im Nachbarschaftsverband Pforzheim werden Gewerbeflächenbedarfsprognosen der einzelnen Kommunen herangezogen.

Als Grundlage zur Berechnung liegen Gewerbeflächenprognosen für die Stadt Pforzheim aus dem Jahr 2018 und für die Gemeinde Niefern-Öschelbronn aus dem Jahr 2019 vor. Die Nachfrage nach gewerblichen Flächen ist ebenfalls in den Gemeinden Birkenfeld und Ispringen vorhanden. Die Vorbereitungen zur Erstellung einer Gewerbeflächenprognose in diesen Kommunen laufen. Der Nachbarschaftsverband setzt vor allem auf eine Qualifizierung und Nachverdichtung bestehender Gewerbegebiete.

Kommunale Gewerbeflächenprognosen

Birkenfeld	Bedarfsermittlung zur Prognosenerstellung
Ispringen	Bedarfsermittlung zur Prognosenerstellung
Niefern-Öschelbronn	10,13 ha
Pforzheim	92,25 ha

Quelle: Gewerbeflächenprognose 2018: Stadt Pforzheim, Gewerbeflächenprognose 2019 Gemeinde Niefern-Öschelbronn

Bereinigter Gewerbeflächenbedarf

	Prognosebedarf	Einberechnete Flächenpotenziale	Bereinigter Bedarf
Niefern-Öschelbronn	10 ha		10,13 ha
Pforzheim	92,95 ha	12,3 ha	104,55 ha

Jährlicher Gewerbeflächenbedarf

	Bereinigter Bedarf	Prognosezeitraum	Jährlicher Bedarf
Niefern-Öschelbronn	10,13 ha	13 Jahre	0,78 ha
Pforzheim	104,55 ha	15 Jahre	6,97 ha

Gewerbebauflächenbedarf im Zeitraum 15 Jahre

	Bereinigter Bedarf	Fortschreibung 15 Jahre	
Niefern-Öschelbronn	10,13 ha	+1,56 ha	11,69 ha
Pforzheim	104,55 ha		104,55 ha
Nachbarschaftsverband Pforzheim			116,24 ha

Flächenpotenziale

Dem ermittelten relativen Bedarf werden die Baulandreserven gegenüber gestellt.

Die Baulandreserven werden unterschieden in

- Flächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind, aber noch nicht von einem Bebauungsplan konkretisiert wurden,
- Flächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen und
- Baulücken/Brachen im nicht beplanten Innenbereich.

Die Zusammenstellung und begründete Anrechnung der Flächenpotenziale je Kommune ist dem Anhang zu entnehmen. Gemischte Bauflächen sind je zur Hälfte den Wohn- und Gewerbebauflächen zugeschlagen.

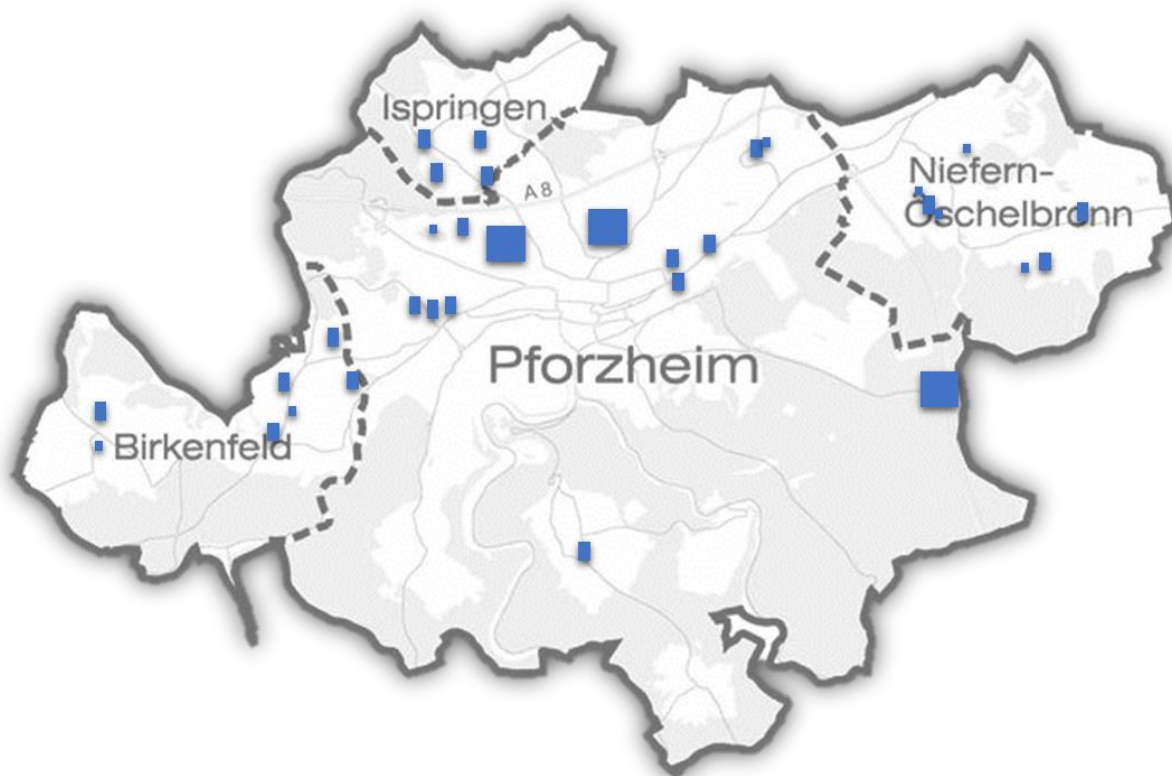
	Flächenpotenziale	relativer Bedarf	absoluter Bedarf
Nachbarschaftsverband Pforzheim	39,18 ha	116,24 ha	77,06 ha
	Stand 2020: Datenabfrage Kommunen		

Der ermittelte absolute Bedarf an Gewerbebauflächen mit 77 ha im Nachbarschaftsverband ist erwartungsgemäß hoch. Die vorhandenen Flächenpotenziale mit 39 ha decken etwa ein Drittel des relativen Bedarfs. Zu berücksichtigen sind einerseits die ausstehenden Bedarfsprognosen für Gewerbefläche der Gemeinden Birkenfeld und Ispringen und andererseits das parallellaufende Einzeländerungsverfahren „Südlich des Hohbergs“ der Stadt Pforzheim. Die Einzeländerung umfasst circa 41 ha. Im laufenden Bebauungsplanverfahren für dieses Gewerbegebiet wird eine Teilfläche von derzeit 29 ha überplant, es sind circa 20 ha Gewerbeflächen vorgesehen.

Im laufenden Verfahren entfallen je nach Fortschritt der verbindlichen Bauleitplanung und tatsächlichen Baulandentwicklung aufgeführte Flächenpotenziale. Zudem besteht die Möglichkeit der Herausnahme von nicht oder weniger geeigneten Flächenpotenzialen aus dem Flächennutzungsplan.

Prüfflächen

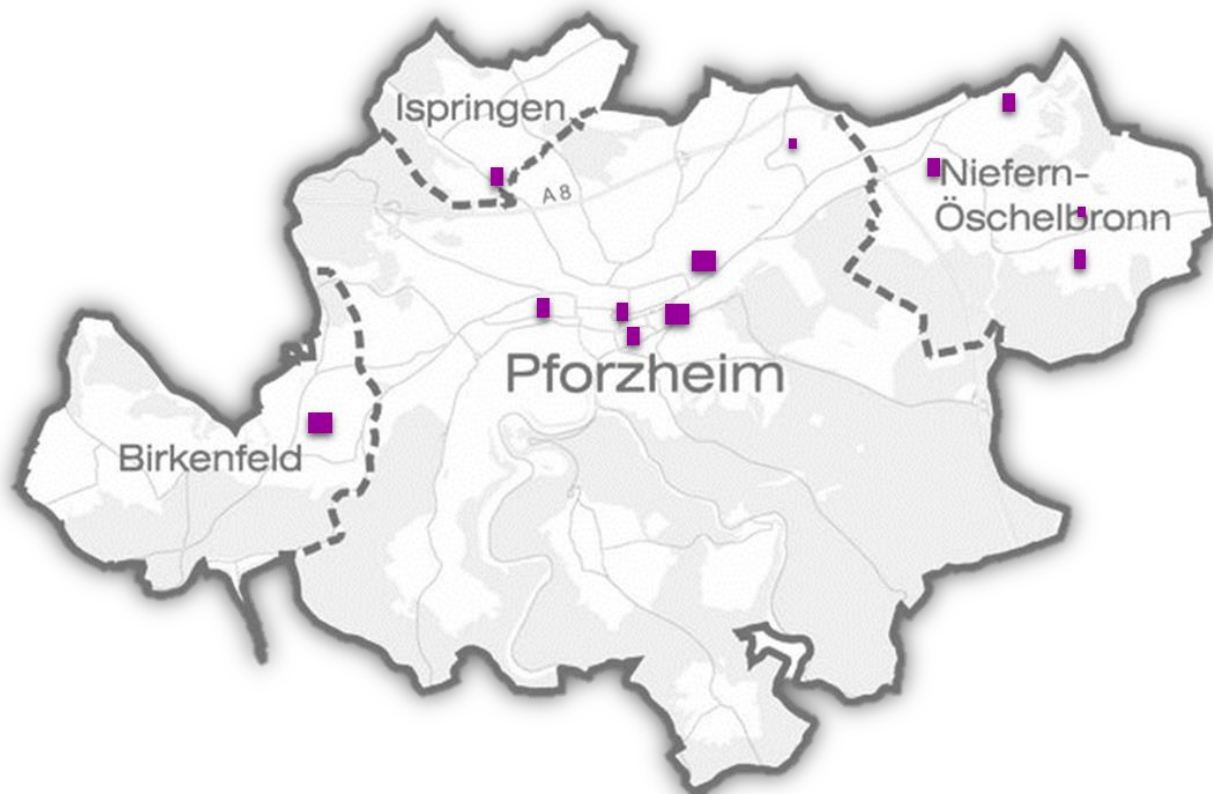
Im Hinblick auf den bestehenden Bedarf an weiteren Siedlungsflächen zur Nutzung als Wohn- und Gewerbegebiete werden in diesem Verfahrensschritt Flächen zur Prüfung ausgewiesen. Diese Prüfflächen beruhen auf Entwicklungskonzepten der Gemeinden bzw. Beschlüssen der Gemeinderäte. Der Flächenumfang der Prüfflächen ist deutlich höher als der ermittelte Bedarf, um im weiteren Verfahren im Anschluss an die Prüfung und die Hinweise aus der Frühzeitigen Beteiligung noch Auswahlspielraum zu haben. Die Darstellung als Prüffläche bedeutet zunächst, dass diese Fläche in einem Entwicklungskonzept als Siedlungserweiterungsfläche für geeignet gehalten wurde und dass sie jeweils in einem eigenen Steckbrief im Hinblick auf ihre Eignung, aber auch vorhandene Rahmenbedingungen und Restriktionen beschrieben und geprüft wird. Für manche Bereiche wurde ein ganzer „Suchkorridor“ ausgewiesen, innerhalb dessen im Verlauf der Untersuchungen eine geeignete Fläche abgrenzt werden kann. Aufgrund dieser Prüfungen und der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung werden sich die Flächen vermutlich verändern, um dann im Entwurf des Flächennutzungsplanes neue geplante Bauflächen darstellen zu können.



Die im jetzigen Verfahrensschritt dargestellten Prüfflächen sind im beigefügten Vorentwurf des Flächennutzungsplanes 2035 und in der Dokumentation im Anhang zu finden.

Änderungen der Siedlungsfläche / Art der baulichen Nutzung

Zur Anpassung an den Bestand wurde in einzelnen Flächen die Art der baulichen Nutzung verändert (z. B. von einer gemischten Baufläche in eine Wohnbaufläche, weil nach Aufgabe eines Gewerbebetriebs inzwischen ein Wohngebiet entwickelt wurde). Dies erfolgte dann, wenn keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen im Vergleich zur bisherigen Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan dieser Änderung zu erwarten sind.



Die im jetzigen Verfahrensschritt dargestellten Prüfflächen sind im beigefügten Vorentwurf des Flächennutzungsplanes 2035 und in der Dokumentation im Anhang zu finden.

Weitere Themen

Ein Flächennutzungsplan beschäftigt sich natürlich noch mit weiteren Nutzungen. Ein zu verortender Bedarf an baulichen Flächen wie zum Beispiel Sonderbauflächen und Flächen für Gemeinbedarf ist nach derzeitigem Stand nicht bekannt. Im laufenden Verfahren werden weitere Änderungen zu Grünflächen, Waldflächen, Nutzung der Außenbereiche als Flächen für Landwirtschaft und zur Ver- und Entsorgung miteinbezogen. Nachrichtliche Übernahmen wie Schutzgebiete oder technische Infrastruktur werden aktualisiert.

Die weiteren Themen werden als Bestandteil des Entwurfs des Flächennutzungsplanes ausgearbeitet. Ebenso werden eine umfassende Begründung und eine Umweltprüfung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

Anhänge

- Vorentwurf Flächennutzungsplan 2035
- Dokumentation Prüfflächen
- Dokumentation Änderung der Siedlungsflächen / Art der baulichen Nutzung
- Flächenpotenziale Wohnen und Gewerbe je Kommune
- Steckbriefe Prüfflächen