

**Begründung
zur Änderung des Flächennutzungsplanes
des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim
Stadt Pforzheim
Ausschnitt „Obsthof II“**



1. Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich im Norden der Stadt Pforzheim auf Gemarkung Eutingen. Es umfasst eine Fläche von rund 4,4 ha.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Stadt Pforzheim hat am 12.10.2004 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Ausschnitt „Obsthof II“, Teilgebiet „Eutingen“, beschlossen. Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim von 2005 stellt für das Plangebiet entsprechend dem derzeit gültigen Bebauungsplan eine gewerbliche Baufläche dar. Da das Möbelhaus die Grenze der Großflächigkeit überschreiten wird, ist die Darstellung einer Sonderbaufläche erforderlich.

3. Vorhandene Situation

Planungsrecht

Der Geltungsbereich überplant gewerbliche Baufläche und grenzt an gewerbliche Bauflächen sowie eine Sonderbaufläche Bauschuttrecycling. Nordöstlich schließt landwirtschaftliche Fläche an, die

für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen ist. Diese Darstellungen sind auch im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Vorhandene Nutzungen

Das Planungsgebiet ist ungenutzt bzw. inzwischen brach gefallen. Der auf dem Baugelände vorhandene ältere Gebäudebestand ist nicht mehr nutzbar und soll vollständig abgerissen werden.

Das Umfeld ist durch bestehende Gewerbebetriebe (Betriebsgelände, Lagerflächen von Baufirmen, immissionsschutzrechtlich genehmigte Anlagen wie Asphaltmischwerk, Bauschuttrecycling etc.) sowie brach gefallene, ehemals landwirtschaftlich/gärtnerisch genutzte Flächen geprägt.

Erschließungssituation

Der Planungsbereich liegt in unmittelbarer Nähe der Autobahn A 8. Für Kunden aus dem Bereich Stuttgart oder Karlsruhe ist er über die Anschlussstelle Pforzheim-Nord, die B 294 nach Süden bis zur Kreuzung mit der Lochäckerstraße/Kieselbronner Straße erreichbar. Die Straßenentfernung beträgt ca. 2 km. Kunden aus dem westlichen und östlichen Enzkreis werden diesen Weg ebenfalls wählen. Aus dem nördlichen Enzkreis und weiteren nördlich gelegenen Gemeinden eignen sich die B 294 und die Kieselbronner Straße zur Anfahrt. Die Erschließung des Geländes selbst erfolgt über die bereits ausgebaute Kieselbronner Straße.

Immissionssituation

Die Emissionen der bestehenden Anlagen sind als vorhandene Belastungen im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Im Rahmen der Erarbeitung des Planes ist zu prüfen, inwieweit die geplante Nutzung mit der bestehenden Belastungssituation verträglich ist. Unzumutbare Belastungen für die geplante Nutzung sollen vermieden und gleichzeitig die Gefahr höherer Anforderungen und zusätzlicher Auflagen für die bestehenden Betriebe minimiert werden.

Zur Bewertung der Ausgangssituation wurde seitens der Stadt Pforzheim die Erarbeitung einer Immissionsprognose durch einen Fachgutachter beauftragt. Im Rahmen dieses Gutachtens wurde ermittelt, welche Immissionen für das geplante Vorhaben sich aus den immissionsschutzrechtlich genehmigten Bestandsanlagen und deren zulässigen Emissionen ergeben. Auf dieser Grundlage kann beurteilt werden, ob die Belastung mit der geplanten Nutzung vereinbar ist bzw. in welchem Umfang für die bestehenden Betriebe die konkrete Gefahr zusätzlicher Auflagen und damit verbundener betrieblicher Einschränkungen besteht.

Im Rahmen dieser Bewertung ist die Rechtslage vor der aktuellen FNP-Änderung zu berücksichtigen. Das bestehende Planungsrecht stellt gewerbliche Baufläche dar bzw. setzt im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan das gesamte Gebiet des Obsthofes als Gewerbegebiet fest. Hier sind Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig. Die Zulassung von gewerblichen Betrieben, die gegenüber der bestehenden Belastung empfindlich sind, kann auch im bestehenden Planungsrecht nicht ausgeschlossen werden. Die Gefahr zusätzlicher Auflagen für die bestehenden Betriebe ist auch ohne die vorliegende Bauleitplanung bereits gegeben. Im Übrigen ist zu beachten, dass das Immissionsschutzrecht und die sich daraus ergebenden Auflagen dynamisch auf den Stand der Technik verweisen. Nachträgliche Auflagen zur Sicherstellung der Anpassung an die Weiterentwicklung der technischen Möglichkeiten sind für die Betriebe unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung möglich.

Eine unzulässige Benachteiligung der Interessen der bestehenden Betriebe wäre dann gegeben, wenn in Folge der vorliegenden Bauleitplanung deutlich höhere bzw. weitergehende Anforderungen zu erwarten wären, als sie von den Betreibern in einem Gewerbegebiet ohnehin gefordert werden könnten. Dies wäre dann zu befürchten, wenn die geplante Nutzung gegenüber den zulässigen Emissionen empfindlicher wäre, als die bisher allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art.

In der Nachbarschaft des geplanten Vorhabens bestehen immissionsschutzrechtlich genehmigte Anlagen wie Asphaltmischwerk, Bauschuttrecycling, Transportbetonwerk etc. Um beurteilen zu können, ob unzumutbare Belastungen für die geplante Nutzung bestehen sowie vor allem, ob die geplante Nutzung mit den zulässigen Immissionen im Bestand vereinbar ist und somit für die benachbarten Betriebe die Gefahr höherer Anforderungen und zusätzlicher Auflagen durch die neue Planung ausgeschlossen werden kann, hat die Stadt Pforzheim eine Immissionsprognose¹⁾ erstellen lassen.

Diese hat auf Grundlage der Betriebsdaten im Umfeld die zu erwartenden Geruchs- und Staubimmissionen im Planungsgebiet geprüft. Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass selbst bei konservativer Betrachtung die zu erwartenden Immissionen unter den Grenzwerten der TA Luft bzw. der Geruchsmissionsrichtlinie liegen. Damit ist das Vorhaben prinzipiell verträglich mit den benachbarten Betrieben. Allerdings ist nicht auszuschließen, dass es an einzelnen Tagen zu Belästigungen kommen könnte – je nach Aktivitäten und Wetterlage bzw. Wind. Vor dem Hintergrund des oben Ausgeführten (bestehendes Gewerbegebiet) sind insgesamt keine erheblichen Konflikte zu erwarten.

4. Aspekte der Raumordnung

Landesentwicklungsplan

Nach dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg liegt Pforzheim im Verdichtungsraum zwischen Stuttgart und Karlsruhe sowie an den Landesentwicklungsachsen Karlsruhe - Pforzheim - Mühlacker - Stuttgart und Pforzheim - Calw - Nagold - Horb. Dementsprechend wird auch Pforzheims spezielle Situation als Oberzentrum wesentlich von seiner Lage zwischen Karlsruhe und Stuttgart geprägt.

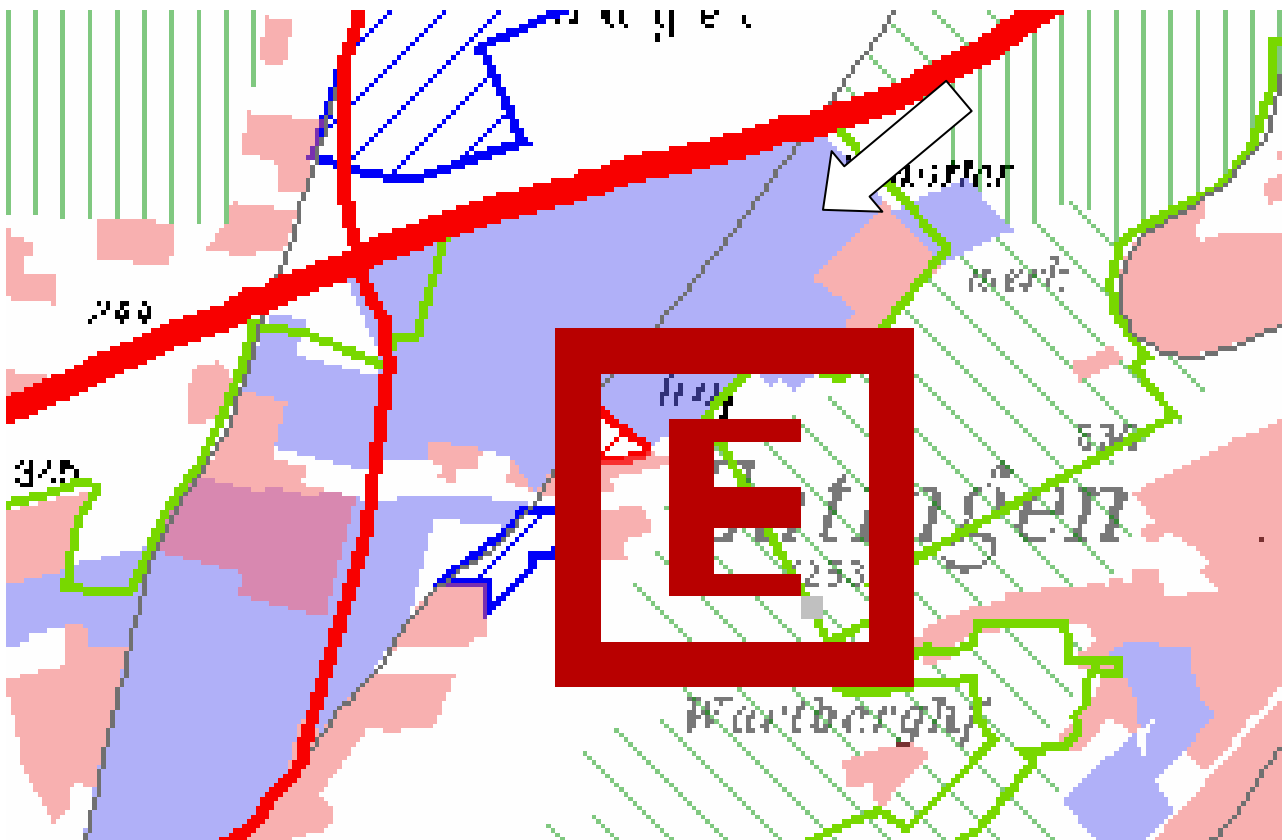
Pforzheim muss als Oberzentrum die Einrichtungen zur Deckung des spezialisierten höheren Bedarfs in sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht zur Verfügung stellen.

Regionalplan

Nach dem Regionalplan für den Bereich des Regionalverbandes Nordschwarzwald ist Pforzheim sowohl als Schwerpunkt für Industrie als auch als Schwerpunkt für Gewerbe ausgewiesen. Auch als Schwerpunkt für Dienstleistungseinrichtungen ist Pforzheim im Regionalplan aufgeführt.

Nach den Festsetzungen des Regionalplans ist in Pforzheim als dem Oberzentrum der Region Nordschwarzwald die Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten zulässig. Regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (hierzu gehören Möbel und Teppiche nach der Sortimentsliste in der Begründung) sind den Versorgungskernen zuzuordnen. Wenn im Versorgungskern nach Prüfung keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, ist auch eine Ansiedlung außerhalb der Versorgungskerne möglich. Dieser Fall liegt hier vor.

1) Röckle und Richter, Oktober 2007



Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordschwarzwald

Der Regionalplan setzt den Planungsbereich als gewerbliche Baufläche fest. Zusätzlich enthält er das „E“ für Einzelhandelsgroßprojekte – Ergänzungsstandorte. In Plansatz 2.9.3 ist dazu aufgeführt: „Außerhalb der Versorgungskerne werden in der Raumnutzungskarte Ergänzungsstandorte für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit einem Symbol (E) festgelegt. Diese Gebiete sind grundsätzlich für eine Ansiedlung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten geeignet und sollen daher bei der Standortsuche außerhalb der Versorgungskerne in Betracht gezogen werden.“

Da im geplanten Möbeleinrichtungshaus auch zentrenrelevante Waren angeboten werden sollen, ist ein Zielabweichungsverfahren erforderlich, das von der Stadt Pforzheim am 18.10.2005 beantragt und parallel zum Raumordnungsverfahren durchgeführt wurde. Die Gesamtverkaufsfläche des geplanten Wohnkaufhauses sollte sich auf ca. 40.000 m² belaufen, davon waren nach Angaben der Unternehmensgruppe Lutz/Neubert ca. 31.000 m² VK (Verkaufsfläche) für das Kernsortiment (Möbel und Teppiche) und ca. 9.000 m² VK für die Randsortimente (GPK, Hausrat, Heimtextilien, Bettwaren, Leuchten) vorgesehen.

Da es sich bei dem projektierten Vorhaben um ein Einzelhandelsgroßprojekt handelt, ist gemäß § 18 LplG i.V.m. § 1 Nr. 19 RoV ein Raumordnungsverfahren durchzuführen, um die Raumverträglichkeit abzu prüfen. Das Ergebnis ist im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Darüber hinaus kann sich auch eine Anpassungspflicht aus § 1 (4) BauGB ergeben. Das bedeutet, dass die aus der raumordnerischen Beurteilung resultierenden Maßgaben in die Festsetzungen des Bauleitplanes aufzunehmen sind. Die höhere Raumordnungsbehörde beim Regierungspräsidium Karlsruhe hat das Raumordnungsverfahren durchgeführt. Im Zusammenhang mit dem Raumordnungsverfahren hat der Vorhabenträger ein Verkehrsgutachten mit schalltechnischem Gutachten und Untersuchung der Schadstoffbelastungen sowie ein Verträglichkeitsgutachten (Einzelhandelsgutachten) in Auftrag gegeben. Als Strukturdaten dienen die Abgrenzung des Einzugsgebietes, Kaufkraftkennziffern und Flächenproduktivitäten.

Ziel der Untersuchung zum Einzelhandel ist es, die Beurteilung der raumordnerischen und landesplanerischen Wirkung der Ansiedlung zu ermitteln. Dabei war von Anfang an davon auszugehen, dass das Kernsortiment landesplanerisch unbedenklich ist bzw. dass es aus raumordnerischer Sicht keinen Abstimmungsbedarf hervorruft. Unberührt von der raumordnerischen Beurteilung bleiben städtebauliche und sonstige Auswirkungen, die die Stadt bzw. der Nachbarschaftsverband im Rahmen der Bauleitplanung zu betrachten haben. Kernpunkt der raumordnerischen Überprüfung ist daher die Frage, ob das geplante sonstige Fachsortiment den landesplanerischen Vorgaben entspricht.

Bezugsgrößen für die Kaufkraftumlenkungen sind die Verkaufsflächen, der Umsatz der Wettbewerber, der von den Branchenexperten der Gutachter geschätzt wird, sowie die Entfernung der Anbieter vom Planstandort.²⁾

Aufgrund der Auswirkungen auf die Innenstadt ist es notwendig, die geplanten Verkaufsflächen zu beschränken. Trotzdem werden sich Umsatzverlagerungen ergeben. Näheres hierzu ist aus dem Gutachten zur Raum-, Standort- und Marktverträglichkeit abzuleiten. Der Vorhabenträger hat am 19.10.2005 den Antrag für die Einleitung des Verfahrens mit den für das Raumordnungsverfahren erforderlichen Unterlagen eingereicht. Am 02.11.2005 wurde die Anhörung der Planungsträger vom Regierungspräsidium eingeleitet.

Untersuchung der raumordnerischen Verträglichkeit der Ansiedlung eines Wohnkaufhauses (Raumordnungsverfahren)³⁾

Im Rahmen des Raumordnungsverfahrens zur Ansiedlung eines Wohnkaufhauses der Unternehmensgruppe Lutz/Neubert im Oberzentrum Pforzheim wurde die CIMA Stadtmarketing GmbH und die BBE Handelsberatung GmbH von der Stadt Pforzheim beauftragt, die notwendige Analyse zur raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens durchzuführen. Die wesentlichen Ergebnisse der Untersuchung sind nachfolgend zusammenfassend dargestellt.

Der Standort des Wohnkaufhauses der Unternehmensgruppe Lutz/Neubert an der Kieselbronner Straße (Gewerbegebiet Obsthof) ist im Entwurf des Regionalplans als Ergänzungsstandort für regional bedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ausgewiesen. Die Gesamtverkaufsfläche des geplanten Wohnkaufhauses sollte sich auf ca. 40.000 m² belaufen, davon waren nach Angaben der Unternehmensgruppe Lutz/Neubert ca. 31.000 m² VK (Verkaufsfläche) für das Kernsortiment (Möbel und Teppiche) und ca. 9.000 m² VK für die Randsortimente (GPK, Hausrat, Heimtextilien, Bettwaren, Leuchten) vorgesehen.

Für die Flächengliederung der Rand- und Ergänzungssortimente wurden von Seiten des Vorhabenträgers keine Vorgaben gemacht. Legt man die übliche Flächengliederung in den Wohnkaufhäusern der Unternehmensgruppe Lutz/Neubert zugrunde, kann in etwa von folgender Grobgliederung der Randsortimentsflächen als Orientierungswert ausgegangen werden:

GPK, Geschenkartikel, Haushaltswaren (sog. Boutiqueware)	4.000 m ²
Gardinen, Bettwaren und sonst. Heimtextilien	2.500 m ²
Leuchten	2.500 m ²

Die Untergliederung des voraussichtlichen Einzugsgebietes des geplanten Wohnkaufhauses wurde auf der Grundlage der landesplanerisch definierten Mittelbereiche als raumordnerisch relevante räumliche Bezugsgröße vorgenommen. Das Einzugsgebiet des Wohnkaufhauses wird über den

2) Quelle: Diskussionspapier zur Vorbereitung eines ROV vom 13.09.2004

3) Untersuchung zur raumordnerischen Verträglichkeit der Ansiedlung eines Wohnkaufhauses der Unternehmensgruppe Lutz/Neubert im Oberzentrum Pforzheim, CIMA GmbH – BBE-Handelsberatung GmbH, April 2005

„normalen“ Einzugsbereich der Stadt Pforzheim hinausgehen. Neben den Mittelbereichen Pforzheim, Bretten, Mühlacker, Calw und Bad Wildbad, die traditionell Einkaufsbeziehungen ins Oberzentrum Pforzheim besitzen, sind auch Kunden aus dem Großraum Karlsruhe und der westlichen Region Stuttgart zu erwarten.

Bei der Erhebung der Angebotssituation und der beispielhaften Berechnung der Kaufkraftumlenkung erfolgte im Fahrzeitradius von 30 Minuten eine 100 %-ige Vollerhebung aller Möbelanbieter und aller Anbieter der Randsortimente, insbesondere in den Randbereichen der betroffenen zentralen Orte. In diesem Fall wären dies die zentralen Orte der Region selbst sowie die betroffenen zentralen Orte außerhalb der Region. Dies sind im vorliegenden Fall z. B. Ettlingen, Bretten oder Vaihingen a. d. Enz. Im Fahrzeitradius von 30 bis 60 Minuten erfolgte die Erhebung aller Möbelanbieter über 1.000 m² Verkaufsfläche und im Radius von 60 bis 90 Minuten wurden nur noch die betriebstypengleichen Anbieter betrachtet.

Innerhalb der PKW-Fahrzeitdistanzzone von 30 Minuten zum Planstandort in Pforzheim leben ca. 860.000 Einwohner mit einem relevanten Kaufkraftvolumen von ca. 283 Millionen Euro für das Möbelkernsortiment und ca. 199 Millionen Euro für die Möbelrandsortimente. Innerhalb der Distanzzone bis 60 Minuten leben ca. 1.835.000 Einwohner mit einem Kaufkraftvolumen für das Kernsortiment von ca. 614 Millionen Euro und für die Randsortimente von ca. 432 Millionen Euro.

Zur Beurteilung der raumbedeutsamen Auswirkungen des geplanten Wohnkaufhauses erfolgte eine vollständige Erhebung der Einzelhandelssituation im Oberzentrum Pforzheim sowie eine Erhebung der Angebote in den innenstadtrelevanten Randsortimenten in den zentralörtlichen Versorgungskernen der benachbarten Mittelzentren. Weiterhin erfolgte eine Aufnahme der Wettbewerbssituation im Möbeleinzelhandel (Anbieter ab 1.000 m² VK) innerhalb des Marktgebietes und angrenzend.

Die Marktausstrahlung des geplanten Wohnkaufhauses wird durch die bestehende Wettbewerbssituation im großflächigen Möbeleinzelhandel in der Region Stuttgart durch Anbieter wie z. B. Möbel Mutschler in Leonberg, Möbel Hofmeister in Bietigheim-Bissingen, IKEA in Ludwigsburg und Sindelfingen bzw. im Raum Karlsruhe (vor allem Mann Mobilia in Karlsruhe-Durlach, inzwischen von Lutz/Neubert erworben) deutlich abgeschwächt. Während für das Möbelkernsortiment noch eine recht hohe Absatzreichweite bzw. Marktdurchdringung innerhalb des Mittelbereiches Pforzheim und der angrenzenden Mittelbereiche angenommen werden kann, ist die Absatzreichweite bei den Möbelrandsortimenten deutlich niedriger anzusetzen.

Anhand eines speziellen Prognosemodells der CIMA/BBE wurde eine Umsatzerwartung für das Wohnkaufhaus in Pforzheim von ca. 62,3 Millionen Euro ermittelt. Hiervon entfallen ca. 52,2 Millionen Euro bzw. 84 % auf das Kernsortiment (Möbel, Teppiche) und ca. 10,1 Millionen Euro bzw. ca. 16 % auf die Möbelrandsortimente. Die prognostizierte Umsatzleistung ist als oberer Wertansatz einzustufen, welche eine überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit und Attraktivität des Wohnkaufhauses voraussetzt. Die daraus abgeleiteten raumbedeutsamen Auswirkungen sind damit bereits als Maximalwerte einzustufen.

Die Beurteilung der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit des geplanten Wohnkaufhauses erfolgte bei Zugrundelegung der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg formulierten Prüfkriterien. Das Kongruenzgebot besagt, dass der Umsatzanteil, welcher durch Kunden von außerhalb des zentralörtlichen Verflechtungsbereiches erzielt wird, nicht über 30 % liegen sollte. Der Umsatzanteil des Wohnkaufhauses, welcher durch Kunden von außerhalb des Mittelbereiches Pforzheim erzielt wird, liegt insbesondere beim Möbelkernsortiment über dem oben genannten Schwellenwert. Die Einhaltung des Kongruenzgebotes ist bei „strenger“ Auslegung beim Betriebstyp Wohnkaufhaus nahezu zwangsläufig nicht möglich, da dieser Betriebstyp durch atypische Absatzreichweiten und ein spezielles Verbraucherverhalten gekennzeichnet ist. Als einziges Oberzentrum in der Region Nordschwarzwald übernimmt die Stadt Pforzheim auch eine über den Mittelbe-

reich hinaus gehende Versorgungsfunktion, wobei der Umsatzschwerpunkt noch eindeutig in der Region Nordschwarzwald liegt.

Beim Beeinträchtigungsverbot sind die Umsatzverteilungseffekte in den vorhabenspezifischen Sortimenten zu untersuchen und zu prüfen, inwieweit negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsfunktion der zentralen Innenstadtlagen auftreten können. Hierbei sind insbesondere die zentrenrelevanten Randsortimente des Wohnkaufhauses von Bedeutung. Für das Oberzentrum Pforzheim wird beim Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Geschenke/Kunst (sog. Boutiqueware) eine Umsatzverteilung gegenüber den Anbietern in der Einkaufsinnenstadt von Pforzheim von über 10 % erreicht, welcher als Grenzwert, ab dem negative städtebauliche Auswirkungen zu vermuten sind, im Einzelhandelserlass genannt ist. Bei der Sortimentsgruppe Heimtextilien/Bettwaren liegt die Umsatzverteilungsquote gegenüber dem Innenstadteinzelhandel bei 7 – 8 %. Beim Sortimentsbereich Leuchten sind nur sehr geringe Umverteilungseffekte anzunehmen. Zur Reduzierung negativer städtebaulicher Auswirkungen ist aus Gutachtersicht in Teilen (speziell bei der sog. Boutiqueware) eine Modifizierung der vorgesehenen Flächenkonzeption vorzunehmen.

Im Rahmen der raumordnerischen Überprüfung waren weiterhin die Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Versorgungskerne (Innenstädte) der umliegenden Mittelzentren zu untersuchen. Bei Berücksichtigung der gegenwärtigen Angebotsstruktur für die zentrenrelevanten Randsortimente ist für die Innenstadt Mühlacker von einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 10 % auszugehen. Für die Innenstädte Calw, Bretten und Wildbad liegen die Werte bei ca. 5 %, wobei in Wildbad aufgrund des nur geringen Einzelhandelsbestandes allerdings der absolute Wert sehr gering ist. Nur geringe Umverteilungseffekte sind gegenüber den Innenstädten von Ettlingen (Nachbarschaftslage zum Oberzentrum Karlsruhe) sowie von Vaihingen/Enz und Leonberg (Lage in der hoch verdichteten Region Stuttgart) anzunehmen.

Es wurde geprüft, in welchem Maße zusätzliche Kaufkraft durch das Vorhaben der Unternehmensgruppe Lutz/Neubert in der Stadt Pforzheim gebunden werden kann, womit die oberzentrale Versorgungsfunktion Pforzheims gestärkt und welche Effekte für die künftige Stadtentwicklung auftreten werden. Wie aus der Untersuchung der Kaufkraftströme hervorgeht, kann mit erheblichen Umsatzzuflüssen von außerhalb der Stadt Pforzheim gerechnet werden. Die oberzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Pforzheim innerhalb der Region Nordschwarzwald wird durch das Vorhaben nachhaltig gestärkt. Mit der Ausweisung des Standorts für das geplante Wohnkaufhaus an der Kieselbronner Straße im Entwurf des Regionalplans der Region Nordschwarzwald als Ergänzungsstandort für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten wird dieser Tatsache entsprechend Rechnung getragen.

Verkehrsuntersuchung (Raumordnungsverfahren) ⁴⁾

Im Rahmen des Raumordnungsverfahrens zur Ansiedlung eines Wohnkaufhauses der Unternehmensgruppe Lutz/Neubert im Oberzentrum Pforzheim wurde das Büro R+ T von der Stadt Pforzheim mit einer Verkehrsuntersuchung beauftragt. Im Folgenden werden die Ergebnisse kurz zusammengefasst.

Durch das geplante Wohnkaufhaus von Lutz/Neubert entsteht ein zusätzliches Verkehrsaufkommen im Bereich Pforzheim Nord. An durchschnittlichen Werktagen sind dabei insgesamt ca. 2.700 zusätzliche Kfz-Fahrten zu verzeichnen. An den nachfragestärkeren Samstagen beträgt das zusätzliche Verkehrsaufkommen ca. 3.900 Kfz-Fahrten.

4) Verkehrsuntersuchung Wohnkaufhaus Lutz/Neubert Pforzheim, R+T, März 2005

Der größte Teil der Zusatzbelastung wird über die Autobahn A 8 abgewickelt. Dementsprechend tritt nur ein geringer Anteil der Zusatzbelastung in Straßen mit empfindlichen Randnutzungen auf.

Die untersuchten Knotenpunkte reichen auch bei der Verkehrsbelastung des Jahres 2015 hinsichtlich ihrer Dimensionierung aus, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen des geplanten Wohnkaufhauses abzuwickeln.

An der Südrampe der Anschlussstelle Pforzheim Nord der A 8 bestehen zur nachmittäglichen Spitzenstunde vergleichsweise geringe Leistungsfähigkeitsreserven. Am Knotenpunkt B 294 / Lochäckerstraße ist aufgrund des hohen Aufkommens an Linksabbiegern in der nördlichen Zufahrt eine Anpassung des Signalprogramms (veränderte Phaseneinteilung) zu empfehlen.

Schalltechnisches Gutachten (Raumordnungsverfahren) ⁵⁾

Im Zuge des Raumordnungsverfahrens wurde unter anderem ein schalltechnisches Gutachten erforderlich. Darin wird die Zunahme der Straßenverkehrsgeräusche durch den künftigen Verkehr auf öffentlichen Straßen aufgrund des geplanten Wohnkaufhauses an den schutzwürdigen Nutzungen ermittelt und beurteilt.

Ausgehend von der Verkehrsuntersuchung des Büros R+T vom März 2005 wurden folgende Straßenabschnitte als untersuchungsrelevant eingestuft:

- Bundesautobahn A 8
- Bundesstraße B 294 (einschließlich der Heinrich-Wieland-Allee)
- Kreisstraße K 9802, Kieselbronner Straße
- Lochäckerstraße
- Dürrenweg.

Als schutzwürdige Nutzungen wurden die Wohn- und Bürogebäude im Bereich der untersuchungsrelevanten Straßenabschnitte bei der Betrachtung berücksichtigt:

- schutzwürdige Nutzungen der Flächen, die im Flächennutzungsplan als gewerblich genutzte Flächen G dargestellt sind, wurden als Gewerbegebiete eingestuft
- schutzwürdige Nutzungen der Flächen, die im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche M dargestellt sind, wurden als Mischgebiete eingestuft
- schutzwürdige Nutzungen der Flächen, die im Flächennutzungsplan als W dargestellt sind, wurden als Allgemeine Wohngebiete eingestuft.

Als Grundlage der schalltechnischen Untersuchungen wurden die Verkehrsdaten zur Vorbelastung und zur Zusatzbelastung der Verkehrsuntersuchung des Büros R+T vom März 2005 zugrunde gelegt.

Berechnung der Zunahme der Emissionspegel

Zunächst wurde die Zunahme der Emissionspegel auf den Straßenabschnitten ermittelt und anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlage TA Lärm beurteilt.

Auf allen Straßenabschnitten liegt die Zunahme der Emissionspegel unter 2,05 dB(A).

5) IBK, Ingenieur- und Beratungsbüro, Schalltechnisches Gutachten zum Raumordnungsverfahren, März 2005

Bereits anhand der Zunahme der Emissionspegel lässt sich abschätzen, um wie viel maximal die Geräuscheinwirkungen an den schutzwürdigen Nutzungen in Überlagerung aller Straßenabschnitte zunehmen können. Es tritt eine Zunahme der Verkehrsgeräusche an den schutzwürdigen Nutzungen entlang des Straßenabschnitts der K 9802/3 von maximal 1,5 dB(A), der K 9802/2 von maximal 1,1 dB(A) auf.

An allen übrigen schutzwürdigen Nutzungen wird die Zunahme der Verkehrsgeräusche unter 1 dB(A) liegen.

Somit ist die Zunahme der Verkehrsgeräusche im Sinne der TA-Lärm als verträglich einzustufen.

Berechnung der Geräuschemissionen durch die Gesamtbelastung

Um zu einer umfassenden Bewertung der schalltechnischen Auswirkungen zu gelangen, wurde in einem weiteren Untersuchungsschritt geprüft, ob auch bei einer Zunahme der Verkehrsgeräusche von weniger als drei dB(A) eine schalltechnische Situation eintritt, die als kritisch zu beurteilen ist.

Für die schutzwürdigen Nutzungen im Bereich der Straßenabschnitte der K 9802, auf denen eine Zunahme der Immissionspegel von mehr als 1 dB(A) auftritt, wurde untersucht, ob der Beurteilungspegel durch die Gesamtbelastung die hilfsweise zur Beurteilung herangezogenen 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht überschreitet.

Die Berechnungen haben ergeben, dass die Geräuscheinwirkungen in den Beurteilungszeiträumen Tag und Nacht die hilfsweise zur Beurteilung herangezogenen Werte zur Beschreibung der Schwelle zur Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht unterschreiten.

Somit sind die Geräuscheinwirkungen an den schutzwürdigen Nutzungen unter Berücksichtigung des geplanten Wohnkaufhauses für die Anwohner zumutbar.

Untersuchung der Schadstoffbelastungen (Raumordnungsverfahren) ⁶⁾

Im Rahmen des Raumordnungs- und Bauleitplanverfahrens wurden die Kfz-bedingten Schadstoffbelastungen untersucht.

Dazu wurde ein Netzplanmodell eingesetzt, das auf der Basis des Verkehrsaufkommens, der entsprechenden Fahrmodi, den spezifischen Fahrzeugemissionen des jeweiligen Bezugsjahres, den meteorologischen Randbedingungen und der Hintergrundbelastung die Kenngrößen, die zur Bewertung nach der 22. BImSchVO erforderlich sind, berechnet. Das Untersuchungsgebiet umfasst den Bereich von der Autobahn bis nahezu zur Pforzheimer Innenstadt. Es wurde so groß gewählt, um mögliche Auswirkungen in den Wohngebieten darstellen zu können. Untersucht wurden die in der 22. BImSchVO aufgeführten Schadstoffe NO², Benzol und Feinstaub (PM₁₀).

Betrachtet wurden folgende Szenarien:

- Ist-Zustand: Verkehrsaufkommen 2005 ohne Quell-/Zielverkehr des Möbelmarktes
- Prognose Nullfall: Verkehrsaufkommen 2015 ohne Quell-/Zielverkehr des Möbelmarktes
- Prognose Planfall: Verkehrsaufkommen 2015 mit Quell-/Zielverkehr des Möbelmarktes

6) Ermittlung der Kfz-bedingten Emissionen und Immissionen für das Gebiet des Bebauungsplanes Obsthof II, iMA Richter und Röckle, Februar 2005

Die durch den Kfz-Verkehr bedingte Immissionssituation wird wesentlich von der Autobahn und den stärker frequentierten innerstädtischen Straßen geprägt. Die Jahresmittelwerte der Schadstoffkonzentrationen liegen sowohl im Ist-Zustand, als auch in den Prognosefällen unter den Grenzwerten der 22. BImSchVO. Lediglich bei den Überschreitungshäufigkeiten bei PM10 ist die Einhaltung der Grenzwerte nicht sichergestellt. Dies liegt unter anderem an der hoch angesetzten Hintergrundbelastung.

Durch den Quell- und Zielverkehr zum Möbelmarkt nimmt die Luftbelastung hauptsächlich entlang der B 294 zwischen Autobahnanschluss und Kieselbronner Straße und der Kieselbronner Straße im Bereich der Kfz-Abstellflächen zu. Die prozentuale Zunahme liegt unter 5 %.

Die Zunahme um die Heinrich-Wieland-Allee liegt im Bereich von 1 %. Grenzwerte werden durch die Zunahme der Luftbelastung in den betroffenen Abschnitten nicht überschritten.

Entscheidung des Regierungspräsidiums zu dem Antrag auf Zielabweichung von Landesentwicklungsplan und Regionalplan ⁷⁾

Mit Schreiben vom 10.07.2006 hat das Regierungspräsidium Karlsruhe mitgeteilt, dass die beantragte Abweichung von dem im Landesentwicklungsplan und Regionalplan festgelegten Integrationsgebot nicht zugelassen wird. Dem Projekt stehe in an die Ziele der Raumordnung angepasster Form jedoch nichts entgegen. Am vorgesehenen Standort könnte ein Möbelhaus mit 31.000 m² Verkaufsfläche für Möbel, Teppiche und Bodenbeläge, 2.500 m² Verkaufsfläche für Leuchten und weiteren 800 m² für zentrenrelevante Sortimente betrieben werden.

Es ist vom Investor beabsichtigt, das Projekt unter Berücksichtigung dieser Vorgaben umzusetzen. Sie werden daher dem Bauleitplanverfahren zugrunde gelegt. In der Änderung des FNP werden die zulässigen Verkaufsflächen sortimentsbezogen begrenzt (vgl. folgendes Kapitel).

5. Geplante Art der Nutzung

Vorgesehen ist eine Sonderbaufläche gemäß § 11 (3) BauNVO für ein Möbeleinrichtungshaus. Es handelt sich um nicht zentrentypische Warenbereiche. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente, die zusätzlich zum Kernsortiment angeboten werden, wurde im Rahmen des Raumordnungsverfahrens eingeschränkt. Dessen Ergebnis bildet die Grundlage für die Bauleitplanung. Die textliche Darstellung begrenzt daher die Verkaufsfläche des Möbeleinrichtungshauses auf 31.000 m² für Möbel, Teppiche und Bodenbeläge, zuzüglich 2.500 m² für Leuchten und weitere 800 m² für zentrenrelevante Sortimente. Die Innenstadtverträglichkeit soll somit gewährleistet und den raumordnerischen Vorgaben entsprochen werden. Mit der Ansiedlung eines Wohnkaufhauses möchte die Stadt Pforzheim ihre Einkaufsattraktivität steigern und insbesondere die regionale Ausstrahlung stärken. Geeignete Flächen stehen im Versorgungskern nicht zur Verfügung, so dass in den Randbereich ausgewichen werden muss.

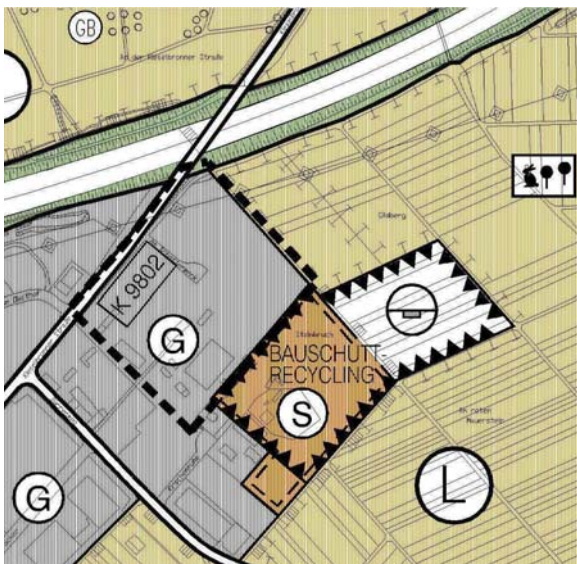
Die Unternehmensgruppe Lutz/Neubert gehört zu den führenden Unternehmen der Möbelbranche. Der Standort Pforzheim ist für die Unternehmensgruppe Lutz eine wichtige strategische Niederlassung innerhalb der europaweiten Expansion des Unternehmens. Ein derartiges Wohnkaufhaus ist nur an wenigen Standorten im Bundesgebiet realisierbar. Ein Einzugsgebiet von bis zu 1,5 Millionen potenziellen Käufern ist notwendig, um eine Refinanzierung zu erreichen. Als Standort kommt deshalb nur ein Grundstück mit unmittelbarer Autobahnanbindung in Frage. Mit der Ansiedlung des geplanten Möbelkaufhauses kann die Stadt Pforzheim eine Angebotslücke schließen. Kaufkraft, die

7) Schreiben des Regierungspräsidiums vom 10.07.2006

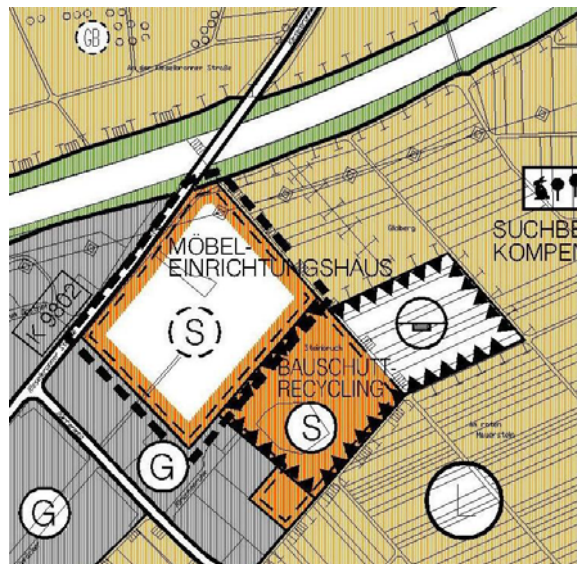
bisher zu Möbel Mann in Karlsruhe, Möbel Biersdorfer in Heilbronn oder Möbel Hofmeister in Bietigheim-Bissingen wanderte, würde in erheblichem Umfang nach Pforzheim zurückkehren.⁸⁾

Obwohl regional zwischen den Großstädten Stuttgart und Karlsruhe verkehrsgünstig gelegen, verfügt die Stadt Pforzheim bisher nicht über ein großes Möbelhaus. Somit kann derzeit von hohen Kaufkraftabflüssen über alle Warengruppen eines großen Möbelhauses aus der Stadt und der Region Pforzheim ausgegangen werden. Diese Kaufkraftabflüsse sollen durch das Projekt künftig unterbunden und in Pforzheim gebündelt werden.

Aufgrund der im Laufe des Bauleitplanverfahrens vorgebrachten Einwendungen wurden zwei Standortalternativen – je eine südlich und eine nördlich der BAB A 8 – auf ihre Eignung hin untersucht. Der nördliche Standort im zukünftigen Gewerbegebiet Buchbusch kam aus Zeitgründen nicht in Frage, weil das Gelände nicht kurz- oder mittelfristig zur Verfügung steht. Abgesehen davon, dass sich der Bebauungsplan noch im Verfahren befindet, sind noch die Umlegung und die Erschließung durchzuführen. Das Gelände südlich der BAB A 8 wurde vom Investor für das Projekt nicht akzeptiert.



Ausschnitt FNP 10.05.2005



Ausschnitt FNP-Änderung

6. Umweltbericht

Die geplante Änderung überlagert gewerbliche Bauflächen, deren Nutzbarkeit außerdem bereits in einem geltenden Bebauungsplan (Ausschnitt „Obsthof“, Teilgebiet „Eutingen“, vom 24.09.1996) festgesetzt ist. Für die Beurteilung der Auswirkungen der Planänderung ist insofern der Vergleich mit dem vorhandenen Planungsrecht maßgeblich.

Im vorhandenen Planungsrecht - gewerbliche Baufläche - sind bereits durch die entsprechend zulässige Überbaubarkeit und Nutzung durch gewerbliche Betriebe mit daraus resultierenden Verkehrsströmen und Emissionen negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft zulässig. Auf gewerblichen Bauflächen ist ebenso wie auf den geplanten Sonderbauflächen mit dem Verlust von Bodenfunktionen, einer Verringerung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses, einer potenziellen Gefährdung des Grundwassers sowie einem Temperaturanstieg über befestigten Flächen und damit einer erhöhten thermischen Belastung zu rechnen. Es sind entsprechende Verkehrsströme und Lärm- und Luftschadstoffemissionen zu erwarten.

8) Schreiben der Wirtschaftsförderung vom 25.11.2003

Laut Verkehrsgutachten im Raumordnungsverfahren sind zwar zusätzliche Kfz-Fahrten zu erwarten, die prognostizierte Lärmbelastung ist jedoch verträglich im Sinne der TA Lärm (Zunahme max. + 1,5 dB(A); insgesamt unter 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts). Auch die prognostizierten Schadstoffimmissionen lassen keine Überschreitung von Grenzwerten erwarten (Ausnahme: Feinstaub, allerdings aufgrund hoher Hintergrundbelastung).

Für die anderen Schutzgüter Wasser, Arten/Biotope, Geologie/Boden sowie Klima/Luft ergeben sich keine erheblichen negativen Veränderungen gegenüber dem bestehenden Planungsrecht bzw. dem Bestand.

Eine Beeinträchtigung der Ziele der LSG-Verordnung ergibt sich nicht, da der nordöstliche Bereich des Planungsgebietes, der sich im Landschaftsschutzgebiet befindet, nicht als Baufläche dargestellt wird.

Die neue Planung für ein Möbeleinrichtungshaus ist auch als verträglich mit den bestehenden Betrieben der Nachbarschaft im Hinblick auf deren Staub- und Geruchsemissionen einzuschätzen (vgl. Immissionsprognose Okt. 2007).

Die Änderung der gewerblichen Bauflächen in Sonderbauflächen für ein Möbeleinrichtungshaus könnte negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaftsbild/Erholungsfunktion sowie Mensch/Siedlung haben, wenn die Festsetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine größere Höhe der Baukörper oder eine andere Bauweise als im rechtskräftigen Bebauungsplan zulassen, was eine visuelle Beeinträchtigung mit sich bringen kann. Dies ist im Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Dort können Festsetzungen dazu dienen, die negativen Auswirkungen zu minimieren.

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden keine neuen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch die Änderung der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen in Sonderbauflächen gesehen.

7. Wesentliches Abwägungsergebnis

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Sie sollen außerdem eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Planungsentscheidung ist in jedem Planungsfall unter Würdigung aller konkreten Umstände des Einzelfalls zu treffen. Bei der FNP-Änderung sind insbesondere zu berücksichtigen:

Durch die Ansiedlung des Möbelhauses ist eine Zunahme des Verkehrs sowohl durch Liefer- als auch Kundenverkehr zu erwarten. Hierdurch sind Lärm- und Luftbelastungen zu befürchten, deren Art und Ausmaß mittels Gutachten im Rahmen des Raumordnungsverfahrens ermittelt wurden. Die Zunahme der Verkehrsgeräusche ist danach im Sinne der TA-Lärm als verträglich einzustufen. Auch bei der Zunahme der Luftbelastung ist nicht von Grenzwertüberschreitungen auszugehen.

Insbesondere ist in die Abwägung einzustellen, dass es sich um bereits beplante Flächen handelt, die im geltenden Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt Gewerbegebiet fest. Im Hinblick auf die Eingriffsbewertung ist insofern

ein Vergleich mit dem bestehenden Planungsrecht und den dadurch bereits zulässigen Eingriffen erforderlich.

Die benachbarten Flächen im Süden und Westen sind ebenfalls als gewerbliche Bauflächen dargestellt, östlich schließt eine Sonderbaufläche für Bauschuttrecycling an. Daher ist der Bereich insgesamt als vorbelastet anzusehen.

Zu den Belangen der Wirtschaft, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in die Abwägung einzustellen sind, gehören die Interessen der bereits unmittelbar in der Nachbarschaft vorhandenen Betriebe. Hier sind auch bei bestimmungsgemäßem Betrieb der Anlagen Staub- und Geruchsmissionen nicht vollständig zu vermeiden. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Ziel verfolgt, die Errichtung eines Möbeleinrichtungshauses planungsrechtlich abzusichern. Eine solche Nutzung birgt ein Konfliktpotenzial zu den im Umfeld vorhandenen Betrieben.

Das Konfliktpotenzial ist dadurch eingeschränkt, dass im Freibereich des Möbelkaufhauses nach Aussage des Vorhabenträgers keine Beschäftigten tätig sein werden. Im Inneren des Gebäudes kann die Luftbelastung durch Filteranlagen und künstliche Belüftung sowie die Lärmbelastung durch Schalldämmung des Gebäudes minimiert werden. Die Kunden halten sich überwiegend im Kaufhaus auf und sind daher ebenfalls geschützt. Eine Abschirmung des Geländes gegenüber dem östlich angrenzenden Steinbruch wird durch die am östlichen Grundstücksrand vorgesehenen Anpflanzungen erreicht.

Die verbleibende Gefahr zusätzlicher Auflagen und erhöhter technischer Anforderungen an die bestehenden Betriebe in Folge des geplanten Vorhabens wurde erkannt. Zur Beurteilung der bestehenden Immissionen, die auf das geplante Möbelkaufhaus einwirken, wurde durch einen Fachgutachter eine Immissionsprognose erarbeitet. Sie diente zur Ermittlung, in welchem Umfang das geplante Vorhaben von den zulässigen Emissionen der umliegenden Betriebe betroffen ist. Es sollte festgestellt werden, ob das Vorhaben unzumutbaren Belästigungen ausgesetzt ist bzw. ob für die umliegenden Betriebe die Gefahr zusätzlicher immissionsschutzrechtlicher Auflagen über das ohnehin im Gewerbegebiet zu erwartende Maß hinaus besteht.

Dabei ist allerdings darauf hinzuweisen, dass die Zulassung von gewerblichen Betrieben, die gegenüber der bestehenden Belastung empfindlich sind, auch im bestehenden Planungsrecht nicht ausgeschlossen werden kann. Die Gefahr zusätzlicher Auflagen für die bestehenden Betriebe ist auch ohne die vorliegende Bauleitplanung bereits gegeben. Außerdem ist zu beachten, dass das Immissionsschutzrecht und die sich daraus ergebenden Auflagen dynamisch auf den Stand der Technik verweisen. Nachträgliche Auflagen zur Sicherstellung der Anpassung an die Weiterentwicklung der technischen Möglichkeiten sind für die Betriebe unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung möglich.

Die Immissionsprognose hat auf Grundlage der Betriebsdaten im Umfeld die zu erwartenden Geruchs- und Staubimmissionen im Planungsgebiet geprüft. Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass selbst bei konservativer Betrachtung die zu erwartenden Immissionen unter den Grenzwerten der TA Luft bzw. der Geruchsmissionsrichtlinie liegen. Damit ist das Vorhaben prinzipiell verträglich mit den benachbarten Betrieben. Allerdings ist nicht auszuschließen, dass es an einzelnen Tagen zu Belästigungen kommen könnte – je nach Aktivitäten und Wetterlage bzw. Wind. Vor dem Hintergrund des oben Ausgeführten (bestehendes Gewerbegebiet) sind insgesamt keine erheblichen Konflikte zu erwarten.

Das verbleibende Konfliktpotenzial wird im Rahmen der Abwägungsentscheidung zu Gunsten der Ansiedlung eines Möbeleinrichtungshauses zurückgestellt. Mit dieser Ansiedlung soll die oberzentrale Funktion der Stadt Pforzheim gestärkt, der Kaufkraftabfluss in diesem Marktsegment vermindert und die Versorgungssituation der Bevölkerung im Einrichtungssektor verbessert werden. Diese

Entscheidung ist insbesondere vor dem Hintergrund zu betrachten, dass sich in der Stadt Pforzheim kein anderer geeigneter Standort für die Realisierung eines solchen Vorhabens bietet.

8. Zusammenfassende Erklärung

Nach § 6 (5) BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Plan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Eine bestehende gewerbliche Baufläche im Norden der Stadt Pforzheim an der Autobahn A 8 soll als Sonderbaufläche für ein Möbeleinrichtungshaus überplant werden. Der Standort bietet sich wegen seiner Nähe zur Autobahnanschlussstelle und dem bereits vorhandenen Gewerbegebiet Hohenacker an. Standortalternativen wurden geprüft, sind jedoch nicht realisierbar.

Die Raumverträglichkeit des Vorhabens wurde in einem Raumordnungsverfahren sowie Zielabweichungsverfahren gutachterlich geprüft. Die daraus resultierenden Vorgaben wurden der Bauleitplanung zugrunde gelegt. Im Ergebnis der Abwägung wurde die maximale Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente sowie die Gesamtverkaufsfläche erheblich reduziert und bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes fixiert. Eine weitere Reduzierung über die 800 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente hinaus wurde nicht vorgenommen, da hierfür die Raumverträglichkeit im Raumordnungsverfahren festgestellt wurde. Dieses Thema wurde in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Hinblick auf die Einzelhandelssituation bzw. benachbarte Innenstädte angesprochen.

Die Umweltbelange werden im Umweltbericht dargestellt. Durch die Überplanung von gewerblichen Bauflächen, die sowohl auf der Ebene der vorbereitenden als auch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bestimmte Nutzungen bereits zulassen, sind keine erheblichen Verschlechterungen zu erwarten. Die zu erwartenden neuen Verkehrsströme, Lärm- und Schadstoffemissionen wurden im Rahmen des Raumordnungsverfahrens gutachterlich prognostiziert und bewertet. Dabei ergaben sich keine erheblichen Verschlechterungen.

Auch das in mehreren Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung genannte Konfliktpotenzial für die benachbarten emissionsträchtigen Gewerbenutzungen wurde genauer untersucht. In einer Immissionsprognose wurde festgestellt, dass die zu erwartenden Geruchs- und Staubimmissionen im Planungsgebiet unter den Grenzwerten liegen. Damit ist das geplante Vorhaben als verträglich zu bewerten. Belästigungen an einzelnen Tagen sind nicht auszuschließen, aber auch nicht als erheblich zu werten. Einerseits sind keine Verkaufsaktivitäten im Freiraum vorgesehen, andererseits wären bereits im bestehenden Planungsrecht Gewerbebetriebe zulässig, die ebenfalls empfindlich gegenüber den benachbarten Betrieben sein könnten. Das insofern nur geringe Konfliktpotenzial wird in der Abwägung zurückgestellt zugunsten der wirtschaftlichen Ziele, mit der Ansiedlung eines Möbeleinrichtungshauses im Oberzentrum den Kaufkraftabfluss in diesem Marktsegment zu vermindern und die Versorgungssituation der Bevölkerung im Einrichtungssektor zu verbessern.

Pforzheim, 19.10.2007

Kk/fy

DA