

Begründung mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 (8) BauGB

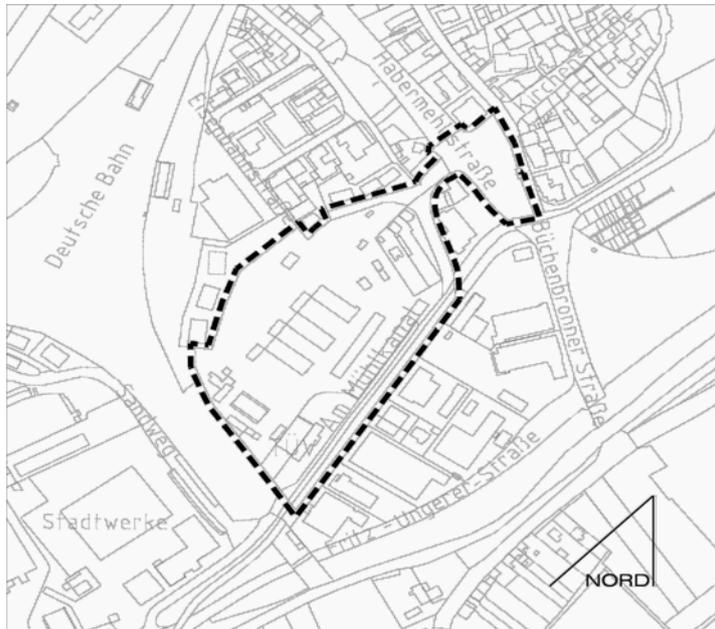
Inhalt:

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	- 4 -
A. Geltungsbereich	- 4 -
B. Anlass und Ziele der Planaufstellung	- 4 -
C. Verfahrensablauf	- 5 -
D. Übergeordnete Planungen	- 5 -
E. Gebietsbeschreibung	- 6 -
1. Umgebung und Vorprägung des Plangebiets	- 6 -
2. Vorhandene Nutzungen und Bebauung	- 6 -
3. Bestehende Planungen	- 7 -
4. Rechtliche Bindungen	- 7 -
F. Planungskonzept	- 8 -
1. Nutzungskonzept	- 8 -
2. Erschließung	- 8 -
2.1. Fußgänger	- 8 -
2.2. Motorisierter Individualverkehr	- 8 -
2.3. ÖPNV	- 9 -
2.4. Ver- und Entsorgung	- 9 -
3. Grün- / Freiraumkonzept	- 11 -
4. Ausgleichskonzept	- 11 -
G. Auswirkungen und Folgen der Planung	- 11 -
1. Raumordnerische Auswirkungen	- 11 -
2. Verkehr	- 13 -
3. Immissionen	- 16 -
4. Störfallbetrieb	- 17 -
5. Kampfmittel	- 17 -
6. Altlasten	- 18 -
7. Kosten	- 18 -
8. Flächenbilanz	- 18 -

H.	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplan	- 19 -
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	- 19 -
1.1.	Art der baulichen Nutzung	- 19 -
1.2.	Maß der baulichen Nutzung	- 21 -
1.3.	Bauweise	- 21 -
1.4.	Überbaubare Grundstücksfläche	- 21 -
1.5.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	- 21 -
1.6.	Grünordnerische bzw. naturschützende Festsetzungen	- 21 -
1.7.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	- 22 -
1.8.	Lärmschutz	- 23 -
2.	Örtliche Bauvorschriften nach LBO	- 23 -
2.1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	- 23 -
2.2.	Werbeanlagen	- 23 -
2.3.	Einfriedigungen	- 23 -
Teil II.	Umweltbericht	- 24 -
A.	Einleitung	- 24 -
1.	Erfordernis/Methodik der Umweltprüfung	- 24 -
2.	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	- 24 -
3.	Ziele des Umweltschutzes aufgrund von Fachgesetzen und –plänen	- 25 -
3.1.	Landschaftsplan	- 25 -
3.2.	Schutzgebiete / Besonders geschützte Biotope nach § 32 NatSchG	- 25 -
3.3.	Artenschutz	- 25 -
3.4.	Störfall	- 26 -
B.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	- 26 -
1.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	- 26 -
2.	Übersicht über die geprüften Alternativen	- 26 -
3.	Überblick über die Schutzgüter, die zu erwartenden Auswirkungen und deren Bewertung	- 26 -
4.	Beschreibung der Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen	- 28 -
5.	Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen	- 28 -
C.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen	- 29 -
D.	Zusammenfassung des Umweltberichtes	- 29 -

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

A. Geltungsbereich



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Mühlkanal“ umfasst die Flurstücke Nr. 18803/1, 18803/2, 10992, 10992/9, 18787, 18785, 18784 sowie Teile des Mühlkanals, die Kirchenstraße, Teile der Straße Am Mühlkanal und der Habermehlstraße (siehe Lageplan). Die Gesamtgröße beträgt 46.154 m².

Er wird im Norden durch das Gewerbegebiet „Hinter der Birk“ und der Kirchenstraße, im Osten durch die Büchenbronnerstraße, im Süden durch die Straße Am Mühlkanal und im Westen durch Gleisflächen der Deutschen Bahn begrenzt.

B. Anlass und Ziele der Planaufstellung

Eine Handelskette plant ihren aktuell weiter westlich an der Heinrich-Witzenmann-Straße gelegenen großflächigen Lebensmittelmarkt in das Plangebiet zu verlagern. Ihr Ziel ist es, das SB-Warenhaus in Pforzheim kundengerecht zu modernisieren. Im Zuge der Verlagerung wird die Gesamtverkaufsfläche um ca. 7-8 % zurückgehen (siehe Beschreibung Verkaufsflächen in Kapitel F 1 und G 1).

Bisher wird das Plangebiet im Wesentlichen durch den Bau- und Betriebshof der Technischen Dienste der Stadt Pforzheim, den TÜV und die Kfz-Zulassungsstelle der Stadt Pforzheim genutzt. Durch den geplanten Umzug des Bau- und Betriebshofs wird ein Großteil des Grundstücks für die Nutzung durch ein SB-Warenhaus frei werden. TÜV und Zulassungsstelle sowie voraussichtlich auch die Salzhalle der Technischen Dienste, jeweils im Westen des Plangebiets gelegen, sollen an ihrem jetzigen Standort bestehen bleiben.

In den derzeit gültigen Bebauungsplänen ist der südwestliche Bereich ausgewiesen als „für besondere öffentliche Zwecke vorbehalten“ und der nordöstliche Bereich als Gewerbegebiet und Verkehrsfläche. Damit das Vorhaben der Handelskette realisiert werden kann, ist eine Bebauungsplan-Änderung in ein Sondergebiet „Einzelhandel - Nahversorgungszentrum“ für die mittlere Teilfläche vorgesehen. Da die Nutzung durch die Technischen Dienste, den TÜV und die Zulassungsstelle im westlichen Teil des Plangebiets bleibt, soll dieser Bereich als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Die bisherige Ausweisung als Verkehrsfläche im Nordosten des Plangebiets soll beibehalten werden.

Nordöstlich an das Gelände der Technischen Dienste angrenzende Wohnbaugrundstücke sowie die für die verkehrliche Erschließung des Bereichs erforderlichen Flächen werden in den Geltungsbereich einbezogen.

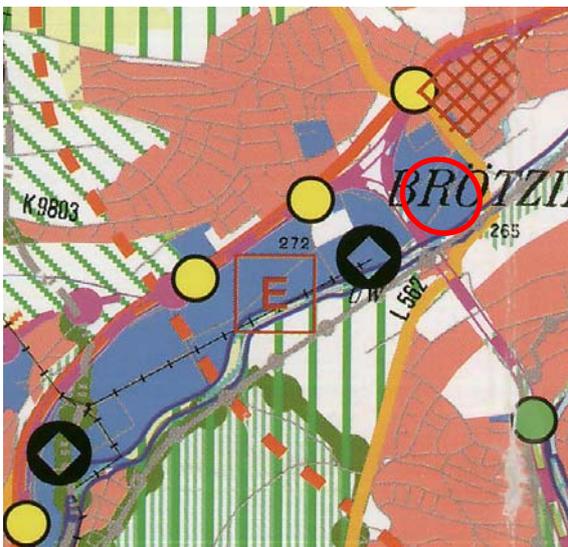
Die erforderliche Anpassung des Planungsrechts trägt zur Standortsicherung des Unternehmens und zum Erhalt der bestehenden Arbeitsplätze sowie durch ein Heranrücken an den Versorgungskern Brötzingen zu einer Verbesserung der Versorgungssituation der Bevölkerung in Pforzheim bei. Das Vorhaben ist im Sinne der Innenentwicklung, da durch die vorliegende Planung eine sonst brach fallende Fläche einer neuen Nutzung zugeführt wird.

C. Verfahrensablauf

08.07.2009	Vorberatung des Aufstellungsbeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Beilage O 2193)
28.07.2009	Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat (Beilage O 2193)
14.-25.09.2009	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
06.07.2011	Vorberatung des Entwurfs- und Offenlagebeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage P 0830)
26.07.2011	Entwurfs- und Offenlagebeschluss im Gemeinderat (Vorlage P 0830 / P 0830-1)
15.08. – 16.09.2011	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit textlichen Festsetzungen und Begründung
11.10. – 20.10.2011	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden nach § 4a (3) Satz 4 BauGB
07.12.2011	Vorberatung des Satzungsbeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage P 0999)

D. Übergeordnete Planungen

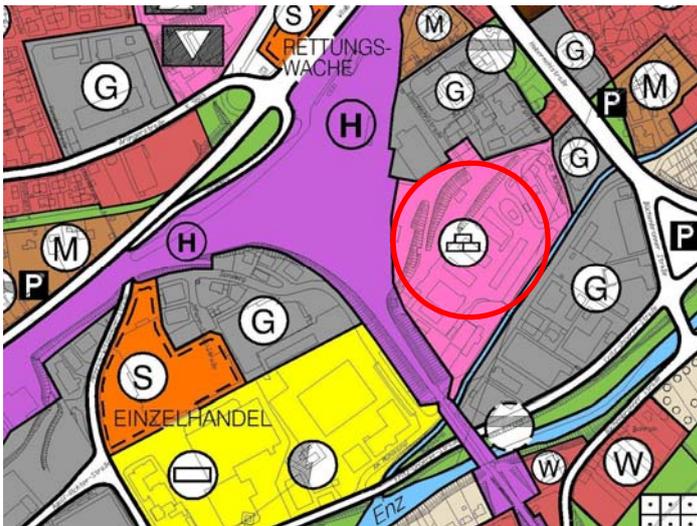
Regionalplan



Im aktuellen „Regionalplan 2015“ sind die Flächen als Bereiche für Gewerbe/Industrie dargestellt. Der geplante Standort liegt außerhalb des Versorgungskerns Brötzingen. Gemäß Regionalplan sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der gebiets-scharf festgelegten Versorgungskerne nur zur Sicherung der Nahversorgung möglich. Das Angebot an sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten, welche nicht nahversorgungsrelevant sind, ist daher an solchen Standorten nur beschränkt möglich.

Diese raumordnerischen Vorgaben werden bei der Planung berücksichtigt (s. Kap. F 1 und G 1).

Flächennutzungsplan



Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Gemeinbedarf Bauhof“ dargestellt. Im Norden, Osten und Süden schließen sich Gewerbeflächen an. Im Westen des Plangebiets befinden sich Bahnflächen.

Der Bebauungsplan kann nicht aus dem FNP entwickelt werden. Die notwendige FNP-Änderung wurde in einem Parallelverfahren durch den Nachbarschaftsverband Pforzheim durchgeführt. Der Änderungsbeschluss wurde am 20.05.2011 gefasst.

E. Gebietsbeschreibung

1. Umgebung und Vorprägung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in einem durch Gewerbe geprägten Bereich. Im Westen schließt sich jenseits der Bahngleise das Gewerbegebiet „Brötzingen Tal“ an. Auch im Norden, Osten und Süden wird das Plangebiet von ausgewiesenen Gewerbeflächen eingefasst. Direkt nördlich grenzen Wohngebäude an, die durch einen Höhenversprung deutlich vom Plangebiet getrennt sind. Auch direkt östlich des jetzigen Bau- und Betriebshofsgrundstücks grenzen drei Wohngebäude an. Der Vorhabenträger hat diese Grundstücke erworben und sie in die planerischen Überlegungen integriert. Ansonsten befinden sich im Osten und Süden bereits einige Einzelhandelsbetriebe.

Bei einem der Gewerbebetriebe im Süden des Plangebiets handelt es sich um eine Firma, die der Zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (12. BImSchV - Störfall-Verordnung) unterliegt. Um festzustellen, ob und in welchem Maße von diesem Betrieb Gefahren auf die Umgebung ausgehen können und ob bzw. welche Maßnahmen es gibt, um Auswirkungen von potenziellen Störfällen auf die Umgebung zu verhindern, wurde ein entsprechendes Gutachten erstellt. Das Ergebnis der Untersuchung wird in Kapitel G 4 dargestellt.

2. Vorhandene Nutzungen und Bebauung

Das Plangebiet wird derzeit hauptsächlich durch die Technischen Dienste der Stadt Pforzheim genutzt. Es ist mit fünf größeren Hallen und einigen kleineren Gebäuden bebaut. Das Gelände ist fast vollständig versiegelt.

Im südlichen Bereich befinden sich zwei Gebäude, die von TÜV und Kfz-Zulassungsstelle genutzt werden.

Im Nordosten liegen drei Wohngrundstücke, auf denen sich jeweils ein Wohngebäude mit großen Gartenbereichen befindet.

F. Planungskonzept

1. Nutzungskonzept

Im Sondergebiet ist ein 2 - 3 geschossiges Handelsgebäude vorgesehen, mit einer Park-ebene im Erdgeschoss, einer Verkaufsebene im Obergeschoss und Personalräume in einem 2. OG, das jedoch nur ca. 1/3 der Grundfläche in Anspruch nimmt und sich auf der Nordost- bzw. Südostseite des Gebäudes befindet.

Die maximal mögliche Verkaufsfläche im Plangebiet beträgt 9.000 m². Ca. 85 % der Fläche ist für ein SB-Warenhaus vorgesehen. Darüber hinaus sind im Eingangsbereich Flächen für Konzessionäre wie Bäcker, Metzger, Feinkost, Friseur etc. geplant. Um den raumordnerischen Vorgaben gerecht zu werden, werden im Bebauungsplan die Anteile der Verkaufsfläche für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente festgesetzt (siehe Kapitel G 1).

2. Erschließung

2.1. *Fußgänger*

Um eine fußläufige Erschließung von der Südostseite aus zu ermöglichen, wird von Seiten des Vorhabenträgers ein Steg über den Mühlkanal errichtet.

2.2. *Motorisierter Individualverkehr*

Das Gelände ist erreichbar über die Habermehlstraße, die Kirchenstraße und die Straße Am Mühlkanal. Die Zufahrtsrampe zu den Mitarbeiterparkplätzen ist am westlichen Ende der Kirchenstraße geplant. Die Hauptzufahrt für Kunden ist im Kreuzungsbereich Kirchenstraße / Am Mühlkanal vorgesehen. Diese Kreuzung soll gemäß vorliegendem Verkehrsgutachten der Planungsgruppe Kölz GmbH, Ludwigsburg vom März 2011 zum Kreisverkehr umgebaut werden.

Der entsprechende Straßenumbau erfolgt durch den Vorhabenträger. Im Anschluss wird der umgestaltete Straßenraum als öffentliche Verkehrsfläche in städtisches Eigentum übergeben. Diesbezügliche Regelungen werden in einem Erschließungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Pforzheim festgehalten.

Die Zufahrt zur Anlieferungszone soll im Südosten vom „Am Mühlkanal“ aus erfolgreich. Um Kollisionen mit der Zufahrt zum südlich angrenzendem Gewerbegrundstück (TÜV, Zulassungsstelle der Stadt Pforzheim und Salzhalle der Technischen Dienste Pforzheim) zu vermeiden, wird erstens der Vorhabenträger eine neue Brücke als Zufahrt zum Handelszentrum erstellen lassen und zweitens die vorhandene sogenannte „TÜV-Brücke“ umbauen lassen. Dieser Umbau ist notwendig, da durch die Ansiedlung des Handelszentrums die bisherige Anfahrt zur Salzhalle über das Gelände der ehemaligen Technischen Dienste wegfällt und nun auch von Südosten aus über den Mühlkanal erfolgen muss, gemeinsam mit der Zu- und Abfahrt zu TÜV und Zulassungsstelle. Die beiden Brücken werden, wie auch der Fußgängersteg, im Besitz der jeweiligen Grundstückseigentümer bleiben.

Durch die Ansiedlung des Handelszentrums kommt es zu mehr Verkehr auf der Straße Am Mühlkanal und zu mehr Abbiegevorgängen, auch durch LKW, von und zu den oben beschriebenen Brücken. Die zuständigen Fachämter sind sich einig, dass im Zuge

der Umsetzung der Planung kein Parken mehr im Straßenraum Am Mühlkanal zugelassen werden kann. Da die in entsprechendem Straßenraum vorhandenen Stellplätze jedoch keine baurechtlich notwendigen Stellplätze sind, kann auf sie verzichtet werden. Die Straßenstellplätze werden häufig durch Besucher der Zulassungsstelle des Enzkreises (auf der anderen Straßenseite Am Mühlkanal wie das Plangebiet) genutzt, doch diese stellt auf ihrem Grundstück bereits 5 Stellplätze mehr zur Verfügung, als baurechtlich notwendig (genehmigt sind 15, baurechtlich notwendig sind 10 Stellplätze).

Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens der Planungsgruppe Kölz GmbH werden in Kapitel G 2 erläutert.

2.3. ÖPNV

Im Kurvenbereich der Straße Am Mühlkanal befindet sich auf beiden Straßenseiten je eine Bushaltestelle. Tagsüber an Werktagen werden diese mindestens alle halbe Stunde durch die Linie 10 angefahren. Gegenüber dem derzeitigen Handelsstandort an der Heinrich-Witzenmann-Straße ergibt sich somit keine Änderung hinsichtlich der Erreichbarkeit durch den ÖPNV.

Einer eventuellen Verlegung der Bushaltestelle um einige Meter nach Südwesten auf der Straße Am Mühlkanal steht aus städtebaulicher Sicht nichts entgegen.

2.4. Ver- und Entsorgung

Entwässerung

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert. Generell bietet sich im Zuge der Neuordnung des Areals an, unbelastetes Oberflächenwasser direkt in den Mühlkanal einzuleiten. Doch da der Bebauungsplan sowohl Dachbegrünung wie auch versickerungsfähige Bodenbeläge festsetzt, wird kaum Oberflächenwasser anfallen, welches in den Mühlkanal einzuleiten wäre.

Derzeit führt ein Mischwasserkanal von Südwest nach Nordost über das Flurstück 10992. Über diesen Kanal erfolgt die Abwasserableitung aus Birkenfeld, dem Gewerbegebiet „Brötzingen Tal / Oberes Enztal“ sowie aus Teilflächen vom Arlinger. Der Kanal verfügt noch über ausreichende Kapazitäten und ist baulich in einem guten Zustand, so dass langfristig kein Erneuerungs- bzw. Sanierungsbedarf entsteht. Durch eine Bebauung würde die Zugänglichkeit des Kanals in jetziger Position erheblich erschwert werden. Deshalb soll der Kanal im Zuge einer Überbauung vom Bauherrn verlegt werden und zukünftig am Rande des Grundstücks 10992/9 parallel zum Mühlkanal verlaufen. Um die Kanaltrasse planungsrechtlich zu sichern, wird im Bebauungsplan ein entsprechendes Leitungsrecht (LR 1) festgesetzt.

Eine weitere Anschlussmöglichkeit an das öffentliche Abwassernetz besteht im Norden des Grundstücks an den Kanal in der Kirchenstraße. Von diesem zweigt ein Anschluss auf das Flurstück 10992/9 ab. Dieser ist bei zukünftigen Baumaßnahmen zu beachten und bei entsprechender Notwendigkeit vom Verursacher zu verlegen.

Auf dem Gelände der Technischen Dienste Pforzheim sind neben Grundstücksentwässerungsanlagen, für die die Technischen Dienste Pforzheim zuständig waren, noch private Grundstücksentwässerungsanlagen vorhanden, beispielsweise von den Wohngebäuden der Stadtbau im Norden sowie des Gebäudes von TÜV und Zulassungsstelle im Westen. Auch diese sind bei zukünftigen Abbruch- und Baumaßnahmen zu beachten.

Strom- und Fernmeldekabel

Derzeit führen eine Strom- und eine Telekommunikationsleitung von Südwest nach Nordost über das Plangebiet. Um die Bebaubarkeit des Plangebiets nicht einzuschränken, sollen die Kabel so verlegt werden, dass sie zukünftig das Plangebiet in einer der vorgesehenen Parkplatzerschließungswege des Handelszentrums, die von Südwest nach Nordost führen, quert. Um die Strom- und Telekommunikationsleitung planungsrechtlich zu sichern, wird im Bebauungsplan ein entsprechendes Leitungsrecht (LR 2) festgesetzt.

Trafo

Aus Sicht der Stadtwerke Pforzheim GmbH & Co. KG (SWP) kann der jetzige Standort der Trafostation (Kirchenstraße, Ecke Am Mühlkanal) auch bei einem Verkauf des Grundstücks bestehen bleiben. Auch eine gemeinsame Nutzung der Station mit dem zukünftigen Nutzer wäre aus Sicht der SWP denkbar, jedoch wird dies vom Vorhabenträger nicht gewünscht.

Um die zum Trafo führenden Stromleitungen planungsrechtlich zu sichern, wird im Bebauungsplan ein entsprechendes Leitungsrecht (LR 2) festgesetzt. Um den Zugang zum Trafo für die Stadtwerke planungsrechtlich zu sichern, wird im Bebauungsplan ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht (GFR) von der Kirchenstraße aus festgesetzt

Wasserversorgung

Bestehende Wasserleitungen verlaufen in der Kirchenstraße und Am Mühlkanal. Von beiden Straßen aus ist das Plangebiet an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Diese Leitungen sind bei zukünftigen Abbruch- und Baumaßnahmen zu beachten und bei entsprechender Notwendigkeit vom Verursacher zu beseitigen oder zu verlegen. Im Osten des Flurstücks 10992/9 verläuft die Wasserleitung, die ansonsten in der Straße Am Mühlkanal geführt wird, bereichsweise auf dem Grundstück. Diese Versorgungsleitung bleibt bestehen. Um die Wasserleitung planungsrechtlich zu sichern, wird im Bebauungsplan ein entsprechendes Leitungsrecht (LR 3) festgesetzt.

Stromfreileitung und Übergabestation

Auf dem Dach der Salzhalle befindet sich eine Photovoltaikanlage der Fa. KGH Solarpark GmbH (Ettlingen). Die Einspeisung des erzeugten Stroms erfolgt zunächst über eine Freileitung nach Norden, schwenkt dann nach Osten und führt als Erdkabel am nördlichen Rand des Plangebiets entlang bis zu einer Übergabestation der Stadtwerke Pforzheim, wo der Strom der PV-Anlage ins Stromnetz eingespeist wird. Um die Stromfreileitung planungsrechtlich zu sichern, wird im Bebauungsplan ein entsprechendes Leitungsrecht (LR 4) festgesetzt.

Die Übergabestation der Stadtwerke wird als Versorgungsfläche ausgewiesen.

Fernwärme

Derzeit führt eine Fernwärmeleitung im nordwestlichen Bereich quer über das Plangebiet. Um die Bebaubarkeit des Plangebiets nicht einzuschränken, soll die Fernwärmeleitung so verlegt werden, dass sie zukünftig das Plangebiet in einer der vorgesehenen Parkplatzerschließungswege des Handelszentrums, die von Südwest nach Nordost führen, quert. Um die Fernwärmeleitung planungsrechtlich zu sichern, wird im Bebauungsplan ein entsprechendes Leitungsrecht (LR 5) festgesetzt.

Die Fernwärmeleitung kann nur in den Sommermonaten neu verlegt werden, eine längere Abstellung der Leitung ist nicht möglich. Zur Druckhaltung des Netzes kann jeweils nur eine Leitung Vorlauf oder Rücklauf kurzfristig (ca. 6 h) abgestellt werden.

Gas

Das Plangebiet kann über eine bestehende Gasleitung in der Kirchenstraße mit Gas versorgt werden. Von der Kirchenstraße aus führt über das Flurstück 10992/9 eine Versorgungsleitung auf das Flurstück 18787. Dieser Verlauf ist bei zukünftigen Abbruch- und Baumaßnahmen zu beachten und bei entsprechender Notwendigkeit vom Verursacher zu beseitigen oder zu verlegen.

Die Kosten für alle durch die Neuplanung verursachten Trassenverlegungen sind vom Verursacher zu tragen.

3. Grün- / Freiraumkonzept

Die begrünte Böschung im Norden wird als Abgrenzung gegenüber den angrenzenden Nutzungen erhalten. Der Mühlkanal als prägendes Element wird mit seinen Uferbereichen und dem Gehölzbestand ebenfalls erhalten (mit Ausnahme der Bereiche, in die erforderliche Brückenneubauten eingreifen). Die öffentliche Grünfläche an der Habermehlstraße wird als Puffer gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung an der Büchenbronner Straße erhalten.

Die festgesetzte Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen mit einer Baumreihe und Hecke soll darüber hinaus das Erscheinungsbild insbesondere des "Eingangsbereiches" an der Straße Am Mühlkanal verbessern. Es wird eine für den Standort und das Landschaftsbild am Kanal typische Baumart (Silber-Weide) festgesetzt.

4. Ausgleichskonzept

Zum Ausgleich im Sinne des § 1 a (3) BauGB für die zusätzliche Inanspruchnahme der Böschungen am Mühlkanal für den Brückenneubau bzw. die Brückenerweiterung werden zusätzliche Baumpflanzungen in der westlichen Böschung in der Sondergebietsfläche festgesetzt.

Mit der Zwergfledermaus ist eine besonders und streng geschützte Art betroffen. Um die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin zu gewährleisten, werden geeignete Maßnahmen (Ersatzquartiere) festgesetzt.

G. Auswirkungen und Folgen der Planung

1. Raumordnerische Auswirkungen

In Absprache mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe und dem Regionalverband Nordschwarzwald kann unter folgenden Voraussetzungen für vorliegende Planung auf die Erstellung einer raumordnerischen Auswirkungsanalyse verzichtet werden:

- I. Die geplante Gesamtverkaufsfläche darf die bisherige Verkaufsfläche am Altstandort nicht überschreiten;
- II. Der geplante Anteil an zentren- und an nahversorgungsrelevanter Ware darf die jeweils bisher vorhandenen Verkaufsflächen nicht überschreiten;
- III. Am Altstandort müssen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden;
- IV. Es muss sichergestellt werden, dass die Baurechte für diese Sortimente am Altstandort aufgegeben bzw. ungültig werden.

Unter diesen Voraussetzungen kann die Planung als Umsiedlung und nicht als Neuansiedlung beurteilt werden und die Einhaltung des Kongruenzgebots sowie des Beeinträchtigungsverbots gewährleistet werden.

Die Zuordnung zu zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten erfolgt anhand der Pforzheimer Liste (siehe Textliche Festsetzungen, Kapitel C 13.). Die Pforzheimer Liste ist im Rahmen der Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzepts 2005 im Jahr 2010 von der CIMA (Stuttgart) erarbeitet worden. Die Pforzheimer Liste orientiert sich an der Sortimentsliste des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg (2001) und an der speziellen lokalen Situation. So sind in der Pforzheimer Liste die Sortimente Antiquitäten, Leuchten und Zoobedarf als nicht-zentrenrelevant eingestuft (gem. Einzelhandelserlass sind diese Sortimente als zentrenrelevant eingestuft). Die Abweichung begründet sich an der besonderen Situation vor Ort. Diese Sortimente sind in Pforzheim als nicht innenstadtprägend einzustufen.

Im Märkte- und Zentrenkonzept ist innenstadtprägend wie folgt definiert (bspw.):

- Sortimente bedürfen zentraler Lage, da sie auf eine gewisse Kundenfrequenz angewiesen sind;
- Sortimente haben vergleichsweise geringe Flächenansprüche;
- Sortimente werden vorwiegend in der Innenstadt angeboten und sind für die Innenstadt prägend;
- Sortimente weisen hohen Anteil der Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen auf;
- „Handtaschensortiment“, d.h. vom Kunden ohne Probleme transportierbar.

Die Sortimente Antiquitäten, Leuchten und Zoobedarf weisen kaum Überschneidungen mit den Einstufungskriterien für die „Zentrenrelevanz“ auf und werden deshalb in der gemeindespezifischen Liste für die Stadt Pforzheim als nicht zentrenrelevant eingestuft.

Aus folgender Tabelle geht hervor, dass am Neustandort sowohl die Gesamtverkaufsfläche sowie die Flächen für zentren- und für nahversorgungsrelevante Sortimente jeweils unter den bisher vorhandenen Flächen am Altstandort liegen.

Um die Einhaltung der Ziele der Raumordnung zu gewährleisten, werden am Altstandort parallel zum vorliegenden Verfahren folgende Maßnahmen vorgenommen:
Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung „Heinrich-Witzenmann-Straße“ wird die derzeitige Darstellung „Sonderbaufläche Einzelhandel“ in die Darstellung „gewerbliche Baufläche“ geändert. Im Rahmen des nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens „Heinrich-Witzenmann-Straße“ wird der Altstandort als Gewebegebiet mit Beschränkung der Verkaufsfläche auf 200 m² festgesetzt, wie in Pforzheimer Gewerbegebieten üblich.
Auf eine zunächst von Regierungspräsidium und Regionalverband geforderte Teilverzichtserklärung auf bestehendes Baurecht am Altstandort kann verzichtet werden, da für dieses Grundstück eine Auflassungsvormerkung für die Stadt Pforzheim existiert, d. h. eine Sicherung auf zukünftige Übertragung des Eigentums auf die Stadt Pforzheim bis spätestens 01.07.2013 (geräumt und altlastenfrei). Damit werden die Baurechte für diese Sortimente am Altstandort aufgegeben.

Gegenüberstellung Verkaufsfläche (VK) am Altstandort und am Neustandort in m²:

	Gesamt	davon <u>zentrenrelevante</u> Sortimente	davon <u>nahversorgungsrelevante</u> Sortimente	Rest
VK alt:				
SBW Kaufland*	8.200	2.000	6.000	200
Konzessionäre*	640	320	320	-
Mall/Windfang/ Rollsteige	800	400	400	-
Gesamt	9.640	2.720	6.720	200
VK neu				
SBW Kaufland*	7.600	1.900	5.500	200
Konzessionäre*	600	300	300	-
Mall/Windfang/ Rollsteige	800	400	400	-
Gesamt	9.000	2.600	6.200	200

* inkl. Kassenvorräume, vgl. Kap. H.1.1.

2. Verkehr

Ein Verkehrsgutachten der Planungsgruppe Kölz GmbH, Ludwigsburg, von Mai 2011 untersucht die Anbindung eines großflächigen Einzelhandelsobjektes an den Knotenbereich Habermehlstraße – L 562 / Kirchenstraße / Am Mühlkanal. Die Hauptanbindung, d. h. die Kundenzufahrt soll von der Kreuzung Am Mühlkanal / Kirchenstraße aus erfolgen, die dafür zu einem Kreisverkehrs umgebaut werden soll.

Eine ergänzende Stellungnahme des o. g. Gutachtens enthält eine ausführliche Erläuterung zur Vorgehensweise der Abschätzung des Verkehrsaufkommens, zur Begründung der Prognoseansätze und zur Differenzierung von Verkaufsflächen (siehe Kapitel H.1.1). Darüber hinaus wird der Planfall 0A (Entwicklung ohne Kaufland) erläutert und es werden untersuchte Erschließungsalternativen dargelegt (siehe „Neubau Kaufland Pforzheim – Ergänzende Anmerkungen zur Verkehrsprognose und zu den verkehrlichen Auswirkungen der Ansiedlung des Kauflandes“, Planungsgruppe Kölz, Ludwigsburg, 24.04.2012).

Die der Verkehrsermittlung zugrundeliegenden Parameter (siehe Gutachten Ergänzende Anmerkung vom 24.04.2012 auf S. 3) bestehen größtenteils aus Maximalwerten bzw. großzügig bemessenen Werten. So wurde z. B. für die Prognose des vom SB-Warenhaus erzeugten Verkehrs ein 90 %-iger Anteil des MIV zugrunde gelegt, obwohl der Markt im Zuge der Umsiedlung in das Plangebiet näher an die Brötzinger Ortsmitte rückt. Da zudem bewusst keine verkehrsmindernden Verbundeffekte zwischen dem Frequenzbringer SB-Warenhaus und den Konzessionärsflächen angesetzt wurden, stellt die Prognose für die geplante Einzelhandelsansiedlung einen "Maximalansatz" dar, auf dessen Grundlage die Berechnungen zur Leistungsfähigkeit der Verkehrsanbindung durchgeführt worden sind.

Es wurden keine ausschließlich pauschalen Prognoseannahmen getroffen, sondern auch strukturelle Veränderungen im unmittelbaren Untersuchungsgebiet zum Ansatz gebracht, wie z. B. die Verlagerung des Bau- und Betriebshofes. Trotz dessen Verlegung wurde in der Straße Am Mühlkanal von keiner Verkehrsabnahme, sondern vielmehr von einer geringfügigen Zunahme aufgrund weiterer Entwicklungspotenziale im Areal ausgegangen. Da die sonstigen weiteren Entwicklungen im Gebiet schwer abzuschätzen sind, wurde einer diesbezüglichen Verkehrszunahme dahingehend Rechnung getragen, dass sich die Prognosen eher an den Maximalwerten orientieren.

In Anlehnung an den Verkehrsentwicklungsplan Pforzheim (VEP), der im Prognosefall 2020 für diesen Bereich von einem Wachstum zwischen 4 und 6 % ausgeht, geht das Gutachten im Planfall 0A von einer durchschnittlichen Verkehrszunahme von 5,5 % aus.

Des Weiteren wurden im Rahmen der Untersuchung keine verkehrsreduzierenden Annahmen getroffen (wie z. B. Attraktivierung ÖPNV, Radverkehr, Modal Split, Optimierung benachbarter Knotenpunkte etc.).

Die verkehrlichen Auswirkungen einer von einem benachbarten Betrieb geplanten Verkaufsflächenerweiterung um ca. 440 m² wurden im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens aus folgenden Gründen nicht gesondert untersucht:

In Anbetracht der bestehenden verkehrsintensiven Nutzungsstrukturen und der damit verbundenen hohen Verkehrsgrundbelastung erscheint die besagte Verkaufsflächenerweiterung relativ geringfügig. Lt. Verkehrsgutachter ist diese Verkaufsflächenerweiterung durch die oben beschriebenen Maximalansätze und nicht berücksichtigten verkehrsreduzierenden Maßnahmen im Rahmen der vorliegenden Verkehrsprognose bei weitem abgedeckt.

Im Rahmen der Untersuchungen zur Verkehrsanbindung des SB-Warenhauses wurden auch alternative Erschließungsmöglichkeiten betrachtet. Ziel der Planung ist, eine möglichst optimale Erschließung des geplanten Einzelhandelsstandortes zu ermöglichen, ohne den öffentlichen Verkehr gegenüber heute wesentlich zu beeinträchtigen.

Als alternative Erschließungsvariante zur Kreisverkehrslösung wurde eine Zufahrtsmöglichkeit über eine Vorfahrtskreuzung erwogen. Diese Variante funktioniert jedoch nur zufriedenstellend, wenn über diese Einmündung lediglich der einfahrende Verkehr abgewickelt wird und die Kundenausfahrt an einer anderen Stelle erfolgt. Als alternative Kundenausfahrt kommt aus Sicht der äußeren Erschließung die Zufahrt für Lieferverkehr an der Südostseite des Plangebietes in Frage. Aus Betreibersicht kann eine solche Lösung jedoch aus verkehrstechnischen und verkehrsrechtlichen Gründen sowie aus Gründen der Sicherheit nicht umgesetzt werden. Der Anlieferbereich wird neben den schweren Anliefer-LKW (40 t) auch von Leergut-LKW zur An- und Abfahrt sowie zum Rangieren und vom Personal zum händischen Transport von Leergut genutzt. Eine weitere Nutzung dieses Bereiches durch ausfahrende Kunden würde ein erhöhtes Unfallrisiko bergen und ist deshalb zum Schutz der Kunden zu vermeiden. Hinzu kommt, dass bei dieser Lösung das Risiko eines Rückstaus von LKW auf die Straße Am Mühlkanal besteht.

Die zusätzliche Belastung der Straße Am Mühlkanal und insbesondere des Bereiches vor dem Knotenpunkt Kirchen- und Habermehlstraße wird für beide Varianten gleich eingeschätzt, so dass die Notwendigkeit zur Anpassung der Signalsteuerung des Knotens L 562 – Habermehl- / Kirchenstraße und mögliche Rückstauungen in Spitzenstunden (siehe unten) beide Varianten gleichermaßen betreffen.

Laut Verkehrsgutachter weist der Anschluss der Kundenein- und Kundenausfahrt über einen Kreisverkehr im Norden des Plangebietes Vorteile in der funktionalen Abwicklung des öffentlichen Verkehrs gegenüber einer normalen Einmündung auf.

Gemäß Gutachten lässt die Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Verkehrsanbindung des geplanten neuen Einzelhandelsstandortes an die Straße Am Mühlkanal und die L 562 – Habermehlstraße folgende Schlussfolgerungen zu:

- Die Analyse der bestehenden Verkehrsstrukturen hat an einem Normalwerktag gezeigt, dass der Knotenpunkt L 562 – Habermehlstraße / Kirchenstraße für sich betrachtet leistungsfähig ist und sich lediglich der Linksabbiegerstrom aus Richtung Kirchenstraße / Brötzingen in Richtung L 562 – Habermehlstraße-Süd an der Grenze der Kapazität befindet.
- Bei den Verkehrserhebungen vor Ort konnte aber auch beobachtet werden, dass der hoch belastete Streckenabschnitt der L 562 – Habermehlstraße zwischen dem Knotenpunkt B 294 – Wildbader Straße / Kelterstraße / Dietlinger Straße im Norden und der Brötzingener Brücke im Süden durch Stauerscheinungen gekennzeichnet ist, die sich bis zum Knoten Habermehlstraße / Kirchenstraße ausdehnen können.
- Die Verkehrsprognose OHNE das neue SB-Warenhaus (Planfall 0A) kommt zu dem Ergebnis, dass eine Anpassung der Signalisierung L 562 – Habermehlstraße / Kirchenstraße / Am Mühlkanal bereits im Planfall 0A aus Gründen der Verkehrsüberlastung und –sicherheit anzustreben und sinnvoll wäre.
- Die Verkehrsprognose MIT dem neuen SB-Warenhaus (Planfall 0B) führt zu der Erkenntnis, dass die Verlagerung des Standortes von der Heinrich-Witzenmann-Straße auf das Grundstück der Technischen Dienste Am Mühlkanal folgende Konsequenzen hat:
Die Ziel- und Quellverkehre des Kauflandes müssen sich neu orientieren, was zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung im Zuge des ohnehin stark belasteten Streckenabschnittes der L 562 – Habermehlstraße beiträgt.
- Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Verkehrsanbindung des neuen Einzelhandelsstandortes hat ergeben, dass die bestehende Signalregelung des Hauptknotens L 562 – Habermehlstraße / Kirchenstraße zwingend modifiziert und ergänzt werden muss. Dabei hat sich herausgestellt, dass im Grundsatz zwar die bestehende Phaseneinteilung mit 2 Hauptphasen und innerer Mehrphasigkeit beibehalten werden sollte, jedoch für die Linksabbieger aus den Hauptrichtungen der L 562 – Habermehlstraße und die Linkseinbieger aus den Nebenrichtungen der Kirchenstraße / Am Mühlkanal separate Signalgruppen eingerichtet werden müssen, die in Verbindung mit Linksabbiegepfeilen als sogenanntes "Diagonalgrün" entsprechende Zugabezeiten erlauben, um damit eine ausreichende Leistungsfähigkeit des Gesamtknotens zu gewährleisten.
- Aufgrund der Optimierung bzw. Vergrößerung des Knotenpunktabstands zwischen der geplanten Verkehrsanbindung des Kundenparkplatzes an die Straße Am Mühlkanal und dem signalisierten Hauptknoten der L 562 – Habermehlstraße / Kirchenstraße ist festzustellen, dass eine mögliche kurzfristige Rückstauung in den Kreisel minimiert werden kann und Beeinträchtigungen des signalisierten Hauptknotenpunktes dadurch vermieden werden.

Der Gutachter weist darauf hin, dass eine Überstauung des Kreisverkehrs eher unwahrscheinlich ist, da die ermittelten Stauräume zum einen eine statistische Sicherheit gegen Überstauung von $S = 90\%$ (90% – Stau bei Rotende) berücksichtigen und zudem die prognostischen Ansätze – wie bereits erläutert – weitgehend auf maximalen Prognoseannahmen beruhen. Das heißt, dass selbst in den ungünstigsten Fällen bei rund 90% der Signalläufe bei Rotende die Staulänge geringer als der angegebene Stauraum

LSTAU ist oder gerade erreicht wird. Aber selbst wenn in 10 % der Rückstauereignisse der Kreisverkehr mit genutzt wird, bedeutet dies nicht, dass der Kreisverkehr deshalb zum Erliegen kommt.

Das Gutachten stellt zusammenfassend fest, dass die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanbindung des neuen Standortes unter Berücksichtigung folgender Maßnahmen nachgewiesen werden kann:

- I. Die bestehende Signalregelung des Hauptknotens L 562 – Habermehlstraße / Kirchenstraße muss wie im Gutachten dargestellt modifiziert und ergänzt werden, um eine ausreichende Leistungsfähigkeit des Gesamtknotens zu gewährleisten.
- II. Der Abstand zwischen dem Knotenpunkt L 562 – Habermehlstraße / Kirchenstraße und dem geplanten Kreisverkehr wird, wie im Gutachten dargestellt, optimiert, so dass eine mögliche kurzfristige Rückstauung in den Kreisel minimiert werden kann und Beeinträchtigungen des signalisierten Hauptknotenpunktes dadurch vermieden werden können.

Im Bebauungsplan wird durch die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche, die die Umsetzung des im Gutachten erarbeiteten Kreisverkehrs ermöglicht, auf das Ergebnis des Gutachtens eingegangen. Die Modifizierung und Ergänzung der Signalregelung des Hauptknotens L 562 – Habermehlstraße / Kirchenstraße kann nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Umsetzung dieser Maßnahme wird vom zuständigen Fachamt gewährleistet.

Entsprechend der Aussagen zum Verkehrsentwicklungsplan Pforzheim stellt der Bereich Habermehlstraße einen kritischen, stark be- bis überlasteten Netzabschnitt dar, der im Betrachtungszeitraum des VEP einer Überarbeitung und Entlastung bedarf. Dies betrifft insbesondere auch die Lichtsignalanlagen. Eine Überprüfung und gegebenenfalls Aktualisierung wird im Bedarfsfall von der Stadt Pforzheim vorgenommen.

Diese Aussage ist unabhängig von einer Gewerbeverlagerung, wie sie Kaufland vorsieht. Die Verlagerung von Kaufland führt vor allem zu einer Belastung des unmittelbaren Anschlussknotens Habermehlstraße/Kirchenstraße, wie es in dem entsprechenden Verkehrsgutachten beschrieben ist. Die Auswirkung auf die benachbarten Knoten lassen sich bei dem angewendeten Betrachtungsansatz jedoch nur abschätzen:

Auf Grund der Verlagerung des Standortes von Kaufland ist zu erwarten, dass der Verkehrsstrom vom und ins Obere Enztal über die Fritz-Ungerer-Straße deutlich geringer wird. Hierdurch wird speziell der Knotenpunkt K 732 nördlich der Brötzingener Brücke in wichtigen Relationen entlastet.

3. Immissionen

Die Geräuschimmissionsprognose (Planungsgemeinschaft Mörgenthaler Ingenieure, Öhringen, 05.04.2011) untersucht die Geräuschquellen Parkverkehr, Warenandienung und Haustechnik des geplanten Handelszentrums. Da die TA Lärm in einem späteren Baugenehmigungsverfahren als Beurteilungsgrundlage heranzuziehen ist und die ‚strengere‘ Richtlinie im Vergleich zur DIN 18005 darstellt, wird diese in der vorliegenden Untersuchung für die Beurteilung der Lärmsituation durch den Einzelhandelsbetrieb herangezogen. Die im Gutachten für den Bebauungsplan empfohlenen Festsetzungen werden getroffen. Damit wird sicher gestellt, dass die Immissionsrichtwerte für den geplanten Betrieb eingehalten werden und die Nachbarschaft keiner unzulässigen Lärmbelastung ausgesetzt wird. Der Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für die vorgesehenen Nutzungen müssen im Rahmen der Baugenehmigung mit einer Ge-

räuschemissionsprognose entsprechend den Regelungen der TA Lärm erbracht werden.

4. Störfallbetrieb

Die Seveso-Richtlinie der EU hat das Ziel, die Folgen und Auswirkungen chemischer Unfälle, die trotz Einhaltung des Standes der Technik auftreten, auf die Bevölkerung zu begrenzen. Zur Umsetzung ist gem. § 50 BImSchG zwischen entsprechenden Betriebsbereichen und in der Seveso-Richtlinie definierten Schutzobjekten (darunter fallen auch Einzelhandelsgroßbetriebe) angemessene Schutzabstände einzuhalten. Bei Planungen im Umfeld bestehender Betriebe soll das Sicherheitsrisiko nicht erhöht werden. Prinzipiell wäre damit keine zusätzliche Ansiedlung empfindlicher Nutzungen im Einwirkungsbereich möglich. Es können jedoch der konkret vorhandene Betrieb und seine Auswirkungen im Einzelfall untersucht werden.

Gegenüber dem geplanten Sondergebiet befindet sich ein sogenannter Störfallbetrieb, welcher der 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (12. BImSchV-Störfall-Verordnung) unterliegt. Daher wurde im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung für das Umfeld der Anlage gutachterlich geklärt, ob die geplante Nutzung innerhalb des Schutzabstandes realisierbar ist (§ 29a BImSchG-Gutachten der Müller-BBM GmbH vom 28.01.2010). Im Gutachten kam der Sachverständige zu dem Ergebnis, dass auch bei einer Störung des bestimmungsgemäßen Betriebes im direkten Umfeld der Anlage keine ernste Gefahr und somit keine Störfälle im Sinne der 12. BImSchV vom Betriebsbereich am Mühlkanal 3 in Pforzheim zu besorgen sind. Somit sind keine zusätzlichen technischen oder organisatorischen Maßnahmen für die im Umfeld angesiedelten bzw. geplanten Betriebe erforderlich. Einer Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßbetriebes in Nachbarschaft des Störfallbetriebes steht dieser demnach nicht entgegen.

Andererseits werden auch keine Einschränkungen für die Erweiterungsmöglichkeiten des am Standort bestehenden Störfallbetriebs durch die Ansiedlung des Einzelhandelsbetriebs begründet. Im Rahmen des genehmigten Umfangs des bestehenden Störfallbetriebs sind Erweiterungen möglich. Grundsätzlich würde selbst bei einer Verdoppelung der Leistung der Krätzeveraschung im Falle eines Störfalles die Konzentration den maßgeblichen Beurteilungswert nicht überschreiten. Auch wäre eine Erweiterung der Säure- und Laugelagerung - wenn auch räumlich im Bestand nur schwer darstellbar - im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung möglich. Ggf. könnte durch eine gewisse Erweiterung eine Abluftableitung an anderer Stelle notwendig werden.

Im Falle einer genehmigungspflichtigen Erweiterung/Veränderung des Betriebs wäre das bereits heute bestehende Umfeld in die Betrachtung einzubeziehen. Eine Genehmigung, die ein über die heute zulässige Störfallwirkung hinausgehendes Maß zuließe, erscheint aus Sicht der Gutachter hierbei bereits heute unwahrscheinlich - wäre jedoch durch einschränkende Schutzmaßnahmen nicht ausgeschlossen.

5. Kampfmittel

Im Oktober 2009 wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg eine multitemporale Luftbildauswertung gemacht. Der südwestliche Bereich des Plangebiets wird als „bombardierter Bereich“ deklariert, in dem auch Bombentrichter liegen. Hier kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern nicht ausgeschlossen werden.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hält die Durchführung weiterer Maßnahmen für erforderlich und empfiehlt flächenhafte Vorortprüfungen. Eine absolute Kampfmittelfreiheit kann auch für eventuell freigegebene Bereiche nicht bescheinigt werden.

6. Altlasten

Die Grundstücke, die für den Neubau genutzt werden sollen, wurden im Hinblick auf die anfallenden Bodenmaterialien und ihre Entsorgung gutachterlich untersucht (Gutachten der Töniges GmbH, Beratende Geologen und Ingenieure vom 30.11.2010). Es sind laut Gutachter keine Bodenverunreinigungen angetroffen worden, die einen weitergehenden Handlungsbedarf im Sinne einer Detailuntersuchung oder Sanierung erforderlich machen. Es wird empfohlen, den Abbruch der Bestandsgebäude mit den Oberflächenbefestigungen sowie den unterirdischen Anlagenteilen durch eine Fachfirma durchführen zu lassen. Aushubarbeiten im Bereich der Tankstelle sowie im Umfeld des Schachtes für die Befüllung der Heizzöltanks, die Auslagerung des Altöltanks sowie die Auslagerung der Abscheideranlagen sollten vorsorglich fachtechnisch überwacht werden. Aufgrund der punktuell erfolgten Probenahme und der weiten Ausdehnung der Baumaßnahme sollten die Ergebnisse des Gutachtens während der Baumaßnahme kritisch überprüft werden (Abweichungen von den Beschreibungen der Bodenproben oder geruchliche Auffälligkeiten).

7. Kosten

Die anfallenden Kosten (z. B. für notwendige Gutachten und Erschließungsmaßnahmen) trägt der Vorhabenträger, so dass auf die Stadt Pforzheim keine von der Planung ausgehende finanzielle Belastung zukommt.

8. Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche in m²	Fläche in %
Sondergebiet „Einzelhandel - Nahversorgungszentrum“	23.027	50
Gewerbegebiet	11.810	25
Verkehrsfläche	7.887	17
öffentliche Grünfläche	2.365	5
Wasserfläche	1.027	2
Versorgungsflächen	38	1
Summe	46.154	100

H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplan

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. *Art der baulichen Nutzung*

Die Art der baulichen Nutzung wird im nördlichen Teil des Geltungsbereiches als Sondergebiet Einzelhandel – Nahversorgung i. S. d. § 11 (3) BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines SB-Warenhauses inkl. Konzessionäre (zu denen neben Einzelhandelsbetrieben wie z. B. Tabak- und Zeitungsladen auch Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe wie z. B. Schlüsseldienst und Imbiss gehören).

Um negative raumordnerische Auswirkungen zu vermeiden, wird –wie in Kapitel G 1 erläutert– im Bebauungsplan die Gesamtverkaufsfläche sowie die Anteile für zentren- und für nahversorgungsrelevante Sortimente limitiert. Dies geschieht durch die Festsetzung von Verkaufsflächenzahlen als Verhältniszahlen (Quotient) aus maximal zulässiger Verkaufsfläche zu Baugrundstücksfläche. Dabei gibt die Verkaufsflächenzahl an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche maximal zulässig sind. Für die restliche Verkaufsfläche bleiben nur noch die nicht-zentrenrelevanten Sortimente, die jedoch nicht limitiert werden müssen, da sie aus raumordnerischer Sicht an diesem Standort verträglich sind.

Die Systematik der Festsetzung von Verkaufsflächenzahlen als Verhältniszahlen wird in einem Urteil des BVerwG (BVerwG 4 CN 3/07 vom 03.04.2008; siehe auch BVerwG 4 BN 63/09 vom 11.11.2009) explizit als Möglichkeit zur Regelung der Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen genannt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 9.000 m² zulässig. Die Bezugsgröße ist die Größe des Sondergebiets und beträgt 23.027 m². Aus dem Quotienten dieser beiden Werte wird zur Regelung der zulässigen maximalen Gesamtverkaufsfläche eine Verkaufsflächenzahl von 0,391 festgesetzt. Wie in Kapitel G 1 erläutert, müssen an diesem Standort die gemäß der Pforzheimer Sortimentsliste (2010) zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente so limitiert werden, dass sie die jeweiligen Verkaufsflächen am bisherigen Handelsstandort nicht überschreiten.

Somit sind innerhalb der Gesamtverkaufsfläche von 9.000 m² auf einer Verkaufsfläche von max. 2.600 m² Sortimente zulässig, die zentrenrelevant und auf einer Verkaufsfläche von max. 6.200 m² Sortimente zulässig, die nahversorgungsrelevant sind im Sinne der Pforzheimer Sortimentsliste (2011). Dies ergibt unter Anwendung der o. g. Systematik eine Verkaufsflächenzahl von 0,113 für zentrenrelevante und von 0,269 für nahversorgungsrelevante Sortimente.

Mit oben beschriebener Gesamtverkaufsfläche ist die planungsrechtlich relevante Verkaufsfläche gemeint, die gem. Urteil des BVerwG vom 24.11.2005 (4 C 10.04) folgendermaßen definiert wird:

„Zur Verkaufsfläche ist grundsätzlich all das zu zählen, was nicht Lager, sondern dazu bestimmt ist, Kunden sich dort mit dem Ziel aufhalten zu lassen, Verkaufsabschlüsse zu fördern. Einzubeziehen sind auch Bereiche, in die die Kunden aus Sicherheitsgründen (Kassen) oder solchen der Hygiene (Verkaufsstände für Fleisch, Fisch, Geflügel, Wurst) nicht eintreten dürften, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) sowie ein Windfang. Reine Lagerflächen sowie Flächen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung erfolgt, sind nicht in die Verkaufsfläche einzubeziehen.“

Laut Verkehrsgutachter (siehe „Neubau Kaufland Pforzheim – Ergänzende Anmerkungen zur Verkehrsprognose und zu den verkehrlichen Auswirkungen der Ansiedlung des Kauflandes“, Planungsgruppe Kölz, Ludwigsburg, 24.04.2012) liegt ein Unterschied zwischen der o. g. planungsrechtlichen Definition der Verkaufsfläche und derjenigen Verkaufsfläche vor, die als verkehrsrelevant, d. h. verkehrserzeugend, zu bezeichnen ist. Die dem Verkehrsgutachten zu Grunde gelegte Verkaufsfläche von 7.800 m², sozusagen die verkehrserzeugende, reine Verkaufsfläche, setzt sich entsprechend dem aktuellen Planungsstand aus allen für Kunden und Besuchern zugänglichen Flächen einschließlich der Kassenbereiche im Verkaufsbereich SB-Warenhaus sowie in vollem Umfang der Verkaufsflächen für Konzessionäre zusammen.

Nicht berücksichtigt sind in der oben genannten verkehrsrelevanten Verkaufsfläche die bauplanungsrechtlich zu berücksichtigenden Kassenvorräume, Windfänge und Rolltreppen sowie die sogenannte „Mall“ zwischen den Konzessionärsflächen und den Kassenbereichen des Verkaufsbereiches des SB-Warenhauses. Da in diesen Bereichen zum einen keine Waren ausliegen und zum anderen insbesondere die als „Mall“ bezeichnete Zwischenzone zwischen den Kassen und den eingerechneten Konzessionärsflächen vor allem erforderlich ist, um Waren einzupacken und die eigentlichen Verkaufsflächen möglichst ungehindert verlassen zu können, erfolgt die Berechnung des verkehrserzeugenden Kundenaufkommens auf der Grundlage der reinen Verkaufsfläche.

Da die planungsrechtlich relevante Verkaufsfläche nicht identisch ist mit der verkehrserzeugenden Verkaufsfläche, die dem Verkehrsgutachten zugrunde gelegt wird, wird eine weitere Verkaufsflächenzahl von 0,339 für das SB-Warenhaus inkl. Konzessionäre festgesetzt, die sich an der verkehrserzeugenden Verkaufsfläche von 7.800 m² orientiert. So wird sichergestellt, dass sich die verkehrserzeugende Verkaufsfläche nicht zulasten von nicht verkehrserzeugenden Verkaufsflächen vergrößern kann.

In Anlehnung an die Bestandsnutzung wird der südliche Bereich des Plangebiets als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die nach BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich ausgeschlossen. Es gibt bereits eine gewisse Konzentration von Einzelhandel in der Gegend und es soll verhindert werden, dass sich – ähnlich wie in der Wilferdinger Höhe – eine weitere Konzentration von Verkaufsflächen entwickelt.

Lediglich in Ausnahmefällen sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen.

Einige im Stadtgebiet vorhandene Autohäuser leiden unter ungünstigen Standortbedingungen, Konflikten mit benachbarten (Wohn-)Nutzungen und schlechten Erweiterungsmöglichkeiten. Die Verkaufs- und Ausstellungsflächen der Autohäuser stellen keine Konkurrenz für die in der Innenstadt gewünschten Betriebsarten dar. Daher gelten die besonderen Einschränkungen der Verkaufs- und Ausstellungsflächen nicht für Autohäuser.

Die Stadtverwaltung registriert seit einiger Zeit in verschiedenen Gewerbegebieten verstärkt Anträge auf Zulassung von Vergnügungsstätten, Bordellen oder sonstigen bordellartigen Betrieben. Um das Gebiet vorwiegend produzierendem Gewerbe und Dienst-

leistungsunternehmen vorzubehalten, sollen diese Betriebsformen ausgeschlossen werden.

Aus gleichem Grund werden Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen.

Aufgrund von potenziellen von der Bahnlinie ausgehenden Störwirkungen werden die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und einer maximalen Gebäudehöhe definiert. Die hier gewählten Grund- und Geschossflächenzahlen orientieren sich an der oberen Grenze der Regelungen der BauNVO, um im Sinne des Bodenschutzes und Flächensparens eine entsprechende Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Im Sondergebiet werden unterschiedliche Zahlen der Vollgeschosse und Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt, um den unterschiedlichen Höhen des Hauptgebäudes, des Technikaufbaus und eines teilweisen zweiten Geschosses im Norden und Osten des Sondergebiets Rechnung zu tragen.

1.3. Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich wird die abweichende Bauweise festgesetzt, die zwar seitliche Grenzabstände enthält, jedoch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässt. Damit wird eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke ermöglicht, andererseits aber die Entstehung von geschlossenen Gebäuderiegeln über mehrere Grundstücke hinweg vermieden.

1.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Um im Sinne des Bodenschutzes und Flächensparens eine entsprechende Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, enthält das Plangebiet ein durchgängiges Baufenster. Um die Eingrünung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zu gewährleisten, wird dort die Baugrenze etwas von der Grundstücksgrenze abgerückt.

1.5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

1.6. Grünordnerische bzw. naturschützende Festsetzungen

Mit der Erhaltung der Gehölze am Mühlkanal durch Pflanzbindung soll das Erscheinungsbild entlang der Straße und die ökologische Wohlfahrtswirkung der großen Bäume erhalten werden.

Das Pflanzgebot entlang des Kanals und am Eingangsbereich des Sondergebietes – Baumpflanzungen sowie eine Schnitthecke – soll das Straßenbild von der Habermehlstraße und der Straße Am Mühlkanal aus gestalten und das Erscheinungsbild der geplanten Nutzung aufwerten. Es wird eine für den Standort und das Landschaftsbild am Kanal typische Baumart (Silber-Weide) festgesetzt. Für die Schnitthecke werden einheimische Laubgehölzarten als Auswahlliste festgesetzt. Das Pflanzgebot beschränkt sich auf einen Kanalabschnitt, der im Bestand wenig große Gehölze aufweist. Zur Vermeidung von Schäden am Leitungsbestand sind bei der Pflanzung der Gehölze innerhalb des Pflanzgebotsstreifens die Schutzabstände zu Leitungen zu beachten, der genaue Standort für die Hecke ist mit dem betroffenen Leitungsträger abzustimmen.

Die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen erhält den Bestand und sichert ebenfalls das vorhandene Erscheinungsbild an der Habermehlstraße bzw. der Kirchenstraße.

Die Festsetzungen zur Dach- und Tiefgaragenbegrünung verbessern das Klima im Umfeld, entlasten die Kanalisation, bieten Lebensraum und tragen damit zum Umweltschutz bei. Für die Substratschicht wird eine Dicke von mindestens 8 cm festgesetzt, um die gewünschte Rückhaltung des Regenwassers und eine höhere Qualität der Begrünung zu gewährleisten. Die Dachbegrünung wird auch aus stadtgestalterischen Gründen festgesetzt. Aufgrund der vorhandenen Topographie blicken die Bewohner der höher gelegenen Gebäude (Burgstraße, Eisenbahnstraße) von oben auf die Dächer des Gewerbegebietes bzw. Sondergebietes.

In der bestehenden begrünter Böschung im Westen werden Baumpflanzungen als Ausgleich für den Eingriff im Sinne des § 1 a (3) BauGB durch die Brückenneubauten festgesetzt. Es werden großkronige, einheimische Laubgehölzarten als Auswahlliste festgesetzt. Sie sollen einen Sichtschutz gegenüber der angrenzenden Nutzung bieten. Die Auswahl einheimischer Arten wirkt sich außerdem günstig auf die Biotopfunktion aus (vgl. auch Fledermausgutachten). Die Anzahl ergibt sich aus der Berechnung nach dem Pforzheimer Standard-Biotopwertmodell (vgl. Umweltbericht, Pkt. 4). Die begrünete Böschung wird ebenfalls über eine Pflanzbindung erhalten, um den Übergang zu den angrenzenden Nutzungen zu gestalten.

Um den Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG zu vermeiden, muss die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Daher werden geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, so genannte „CEF-Maßnahmen“ (Continuous ecological functionality). Es handelt sich um Ersatzquartiere für die Zwergfledermaus, die von der unteren Naturschutzbehörde an Bäumen angebracht wurden. Diese befinden sich sowohl in der westlichen Böschung als auch am Ufer des Mühlkanals und in der Enzaue (vgl. Planzeichnung). Die Flächen werden durch entsprechende Festsetzung dauerhaft gesichert. Auch an den Fassaden von Neubauten auf der Sondergebietsfläche werden Ersatzquartiere für die Zwergfledermaus festgesetzt.

1.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die von den Betreibern der Ver- und Entsorgungsanlagen als erforderlich gemeldeten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden als Festsetzungen übernommen, um die jeweiligen Kabel- oder Leitungstrassen planungsrechtlich zu sichern.

1.8. Lärmschutz

Die im Gutachten für den Bebauungsplan empfohlenen Festsetzungen werden getroffen. Damit wird sicher gestellt, dass die Immissionsrichtwerte für den geplanten Betrieb eingehalten werden und die Nachbarschaft keiner unzulässigen Lärmbelastung ausgesetzt wird (siehe Kapitel G 3).

2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

2.1. *Äußere Gestaltung baulicher Anlagen*

Um eine aus architektonischer Sicht qualitativ anspruchsvolle Gestaltung der Gebäude zu erhalten, werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften nach LBO Bestimmungen zu Dach- und Fassadengestaltung festgesetzt. Insbesondere durch die festgesetzte Dachform mit Flachdächern und flach geneigten Dächern soll erreicht werden, dass sich Baukörper harmonisch in die bestehenden Baustrukturen einfügen.

2.2. *Werbeanlagen*

Bei einer fehlenden Regulierung wirken Werbeanlagen oft dominierend. Die Festsetzungen zur Steuerung von Werbeanlagen sollen hier regulierend wirken. Die Festsetzungen erfolgen in Anlehnung an die in anderen Pforzheimer Sonder- und Gewerbegebieten üblichen Festsetzungen. Die Abweichungen betreffen eine differenzierte Festsetzung für die Nord- bzw. die Ostseite des Plangebiets, da die Nordseite aufgrund der Einsehbarkeit von der Habermehlstraße aus eine städtebauliche Fernwirkung aufweist.

2.3. *Einfriedigungen*

Zum öffentlichen Raum hin ist die Gestaltung der Einfriedigungen besonders wichtig, insbesondere an der Nordseite des Sondergebietes, da dieser Bereich von der Kreuzung Habermehl- / Kirchenstraße aus einsehbar ist und somit über das Gebiet Am Mühlkanal hinaus wirkt.

Teil II. Umweltbericht

A. Einleitung

1. Erfordernis/Methodik der Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Wahrung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt.

Folgende Unterlagen wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung berücksichtigt:

Allgemeine Grundlagen	<ul style="list-style-type: none">– Landschaftsplan für den Nachbarschaftsverband Pforzheim
Gebietsspezifische Grundlagen	<ul style="list-style-type: none">– Bebauungspläne Nr. 380 vom 02.07.1958, Nr. 435 vom 08.04.1967 sowie Nr. 533 vom 26.04.1980– Eigene Begehung und Kartierung der Biotoptypen (04.09.2009)– Fledermaus-Kartierung (Dipl. Ing. M. Koch, 01.12.2009)– § 29a BImSchG-Gutachten (Müller-BBM GmbH, 28.01.2010)– Geräuschimmissionsprognose (Planungsgemeinschaft Mörgenthaler Ingenieure, 05.04.2011)– Gutachten zur abfalltechnischen Bewertung von Bodenmaterialien (Töniges GmbH, 30.11.2010)

Die Wahl des Untersuchungsraumes erfolgte schutzgutspezifisch und wurde den während der Durchführung der Umweltprüfung gewonnenen Erkenntnissen angepasst.

Durch das Vorhaben entstehende Wechselwirkungen wurden bei der schutzgutspezifischen Darstellung der Auswirkungen berücksichtigt.

2. Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Bisher wird das Plangebiet im Wesentlichen durch den Bau- und Betriebshof der Technischen Dienste der Stadt Pforzheim, den TÜV und die Kfz-Zulassungsstelle der Stadt Pforzheim genutzt. Der Bau- und Betriebshofs wird verlagert, damit wird ein Großteil des Grundstücks für die Nutzung durch ein SB-Warenhaus frei. Eine Handelskette plant ihren aktuell weiter westlich an der Heinrich-Witzenmann-Straße gelegenen großflächigen Lebensmittelmarkt in das Plangebiet zu verlagern.

In den derzeit gültigen Bebauungsplänen ist der südwestliche Bereich ausgewiesen als „für besondere öffentliche Zwecke vorbehalten“ und der nordöstliche Bereich als Gewerbegebiet und Verkehrsfläche. Damit das Vorhaben der Handelskette realisiert werden kann, ist eine Bebauungsplan-Änderung erforderlich. Da die Nutzung durch die Technischen Dienste, den TÜV und die Kfz-Zulassungsstelle im westlichen Teil des Plangebiets bleibt, soll dieser Bereich als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Die an das Gelände des Betriebshofs angrenzenden Wohnbaugrundstücke sowie die für die verkehrliche Erschließung des Bereichs erforderlichen Flächen werden in den Geltungsbereich einbezogen.

Die erforderliche Anpassung des Planungsrechts trägt zur Standortsicherung des Handelsunternehmens und zum Erhalt der bestehenden Arbeitsplätze sowie zu einer Verbesserung der Versorgungssituation der Bevölkerung in Pforzheim bei. Das Vorhaben ist im Sinne der Innenentwicklung, da durch die vorliegende Planung eine sonst brach fallende Fläche einer neuen Nutzung zugeführt wird.

3. Ziele des Umweltschutzes aufgrund von Fachgesetzen und –plänen

3.1. *Landschaftsplan*

Der Landschaftsplan stellt Bau- und Verkehrsflächen dar. Entlang des Mühlkanals wird die Pflanzung bzw. die Erhaltung von Gehölzreihen vorgeschlagen.

3.2. *Schutzgebiete / Besonders geschützte Biotope nach § 32 NatSchG*

Es sind keine Schutzgebiete betroffen.
Besonders geschützte Biotope sind nicht betroffen.

3.3. *Artenschutz*

Es sind besonders und streng geschützte Arten betroffen: Aufgrund von Hinweisen auf Fledermausvorkommen wurde im August und September 2009 eine entsprechende Kartierung durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass die Zwergfledermaus *Pipistrellus pipistrellus* im Plangebiet lebt. Es sind zwei Sommerquartiere (Wochenstuben) und mindestens vier temporäre Zwischenquartiere kartiert worden.

Das Plangebiet wird auch als Jagdhabitat von der Zwergfledermaus genutzt. Der große Abendsegler *Nyctalus noctula* nutzt das Gebiet ebenfalls als Nahrungsgast, lebt aber außerhalb. Beide Fledermausarten sind in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt. Sie sind besonders und streng geschützte Arten, daher verstößt die Realisierung der Planung gegen die Verbote des § 44 BNatSchG. Darüber hinaus sind die Arten gemäß der Roten Liste als gefährdet eingestuft.

Konflikte ergeben sich erst auf Ebene der Baugenehmigung aus der Zerstörung der Quartiere der Zwergfledermaus beim Abriss vorhandener Gebäude für den Neubau eines Einzelhandelsmarktes sowie – bei einem zeitlich unkontrolliert erfolgenden Abriss – durch Tötung oder Schädigung von Individuen. Außerdem gehen Nahrungshabitate durch die Beseitigung der Grünstrukturen auf dem Gelände verloren. Allerdings geht das Jagdgebiet der Fledermäuse weit über das Plangebiet hinaus, vermutlich in die Enzaunen. Daher ist laut Gutachter der Konflikt durch den Quartiersverlust bzw. die konkrete Schädigung vorrangig zu behandeln.

Um den Verstoß gegen das Verbot des § 44 BNatSchG zu vermeiden, muss die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Daher werden geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, so genannte „CEF-Maßnahmen“ (Continuous ecological functionality), gutachterlich vorgeschlagen. Dies sind Ersatzquartiere für Fledermäuse, die vor Realisierung der Planung an Bäumen bzw. bestehenden Gebäudefassaden angebracht werden. Diese Maßnahmen wurden von der unteren Naturschutzbehörde umgesetzt und werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt und gesichert. Außerdem wird der Einbau von Fledermausquartieren an den Fassaden von Neubauten auf der Sondergebietsfläche festgesetzt.

3.4. Störfall

Gegenüber dem geplanten Sondergebiet befindet sich ein sogenannter Störfallbetrieb, welcher der 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (12. BImSchV-Störfall-Verordnung) unterliegt. Der Betrieb wurde hinsichtlich der vorliegenden Planungen untersucht, siehe Kapitel G 4.

B. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nutzung als Betriebshof bzw. für den TÜV und die Kfz-Zulassungsstelle würde weitergeführt. Eine weitere Versiegelung / Bebauung des Grundstücks könnte bei Erforderlichkeit durch die bestehenden Nutzungen erfolgen. Der „grüne Rahmen“ mit den Bäumen entlang des Mühlkanals und den Bäumen auf der bewachsenen Böschung im Nordwesten, die das Grundstück gegenüber der Bahntrasse bzw. den angrenzenden Nutzungen abgrenzt, bliebe sehr wahrscheinlich erhalten. Die großen Gartenbereiche der drei Wohnhäuser könnten aber auch derzeit schon verändert (versiegelt, bebaut) werden, sie befinden sich im festgesetzten Gewerbegebiet des geltenden Bebauungsplanes Nr. 533 (GRZ 0,8, GFZ 2,0, Z III). Die Straßen entsprechen der Festsetzung im geltenden Bebauungsplan und blieben daher sehr wahrscheinlich unverändert. Die begrünte Fläche östlich der Habermehlstraße würde sich wahrscheinlich nicht verändern, im geltenden Bebauungsplan ist sie als öffentliche Grünfläche und als von der Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt.

2. Übersicht über die geprüften Alternativen

Da es um die Nachnutzung der Grundstücke wegen einer Verlagerung des Betriebshofes der Technischen Dienste geht, gibt es keine räumliche Alternative. Aufgrund einer konkreten Anfrage einer Handelskette, die ihren weiter westlich gelegenen Lebensmittelmarkt modernisieren und vergrößern möchte, gibt es auch keine Nutzungsalternative.

3. Überblick über die Schutzgüter, die zu erwartenden Auswirkungen und deren Bewertung

Aufgrund der Überplanung bestehenden Planungsrechts werden hier insbesondere die Auswirkungen auf Natur und Landschaft im Hinblick auf wesentliche Veränderungen durch die Neuplanung betrachtet. Der Abgleich mit bestehendem Planungsrecht liegt der Bewertung der Eingriffe zugrunde.

Wesentliche Veränderungen gegenüber dem bestehenden Planungsrecht:

- Das Verkehrsaufkommen an der Anbindung zur Habermehlstraße wird sich erhöhen.
- Der Neubau einer Brücke (ca. 12,80 m Breite), eines Fußgängersteiges (ca. 3,30 m breit) sowie die Verbreiterung der vorhandenen "TÜV-Brücke" (um ca. 8 m im Mittel) greifen in den Mühlkanal und seine Uferbereiche ein.
- Mit der Zwergfledermaus ist eine besonders und streng geschützte Art betroffen. Die Umsetzung der Planung (Abrissmaßnahmen) verstößt gegen § 44 BNatSchG.

Einen Überblick über die Schutzgüter und die geplanten Eingriffe gibt die folgende Tabelle.

Nachfolgend: (+) positiv / (o) neutral / (-) negativ / (--) erheblich negativ

Schutzgut	Bestand einschließlich Vorbelastungen	Zu erwartende Auswirkungen	Einstufung der Eingriffe
Mensch / Siedlung	Nutzung als Betriebshof mit entsprechenden Gebäuden und Verkehrsflächen auf einem eingezäunten Grundstück sowie Nutzung als Wohngrundstücke mit Garten auf einer untergeordneten Teilfläche an der Straße Am Mühlkanal Störfallbetrieb nach Seveso-Richtlinie in der Nachbarschaft Vorbelastungen durch Verkehr (Lärm, Schadstoffe) des Betriebshofes und der Kfz-Zulassungsstelle bzw. des TÜV	Nutzung als Sondergebiet für Einzelhandel sowie als Gewerbegebiet (Beibehaltung der derzeitigen Nutzung im Westen des Geländes: Salzhalle, TÜV, Kfz-Zulassungsstelle), Aufgabe der Wohnnutzung (kein planungsrechtlicher Eingriff, da bereits als GE festgesetzt); die öffentlichen Grünflächen an Habermehlstraße und Kirchenstraße bleiben erhalten; die Nutzung für den großflächigen Einzelhandel wird das Verkehrsaufkommen an der Anbindung zur Habermehlstraße erhöhen; Planung kann laut Gutachter in Nachbarschaft zum Störfallbetrieb realisiert werden; Neubau einer weiteren Brücke über den Mühlkanal zur Anlieferung, Verbreiterung der "TÜV-Brücke", Neubau eines Fußgängersteiges	(-)
Wasser	überwiegend versiegelte Flächen mit Ausnahme der Böschung am Nordwestrand, südlich fließt der Mühlkanal als Oberflächengewässer kein WSG	die begrünte Böschung bleibt erhalten, der Mühlkanal bleibt mit seinen Ufern weitgehend unberührt, allerdings werden eine neue Brücke sowie ein Fußgängersteg gebaut und die "TÜV-Brücke" verbreitert (für das Schutzgut Wasser ist dies jedoch nicht erheblich)	(o)
Arten / Biotope	vorherrschend sind versiegelte Flächen, Vegetationsflächen befinden sich überwiegend an den Rändern sowie in geringer Größe entlang bestehender Gebäude oder an Zäunen (schmale Rasenstreifen mit Bäumen oder niedrige Strauchbepflanzung); zu den drei Wohnhäusern gehören große Gartenparzellen, die teilweise intensiv genutzt sind, teilweise durch dichte Gehölze abgeschirmt sind; östlich der Habermehlstraße ist die dahinter liegende Wohnbebauung bzw. sind die Parkplätze durch eine Gehölzpflanzung abgeschirmt; die Grünstrukturen im Plangebiet sind Nahrungshabitat u. a. für die streng und besonders geschützten Fledermausarten, die kartiert wurden; es wurden Sommerquartiere und Zwischenquartiere der Zwergfledermaus kartiert, deren Zerstörung dem Verbot des § 44 BNatSchG unterliegt	die westliche begrünte Böschung bleibt erhalten; der Mühlkanal bleibt mit seinen Ufern überwiegend unberührt, der Gehölzbestand wird mit einer Pflanzbindung gesichert; die geplanten Brückenneubauten über den Kanal verursachen <u>Eingriffe</u> in die Uferbereiche, 1 Baum entfällt in der Erweiterungsfläche der "TÜV-Brücke", 1 weiterer ist durch die Baumaßnahme gefährdet; die Gartenflächen werden künftig entfallen (kein planungsrechtlicher Eingriff); die schmalen Grünstreifen entlang der bestehenden Gebäude werden sich verändern (kein planungsrechtlicher Eingriff und auch laut Fledermaus-Gutachten von untergeordneter Bedeutung im Hinblick auf den Artenschutz); die öffentlichen Grünflächen an Habermehlstraße und Kirchenstraße bleiben erhalten; Artenschutzbelange erfordern die Festsetzung geeigneter Maßnahmen (Ersatzquartiere für die Zwergfledermaus); positiv wirkt die festgesetzte Begrünung des Grundstücks (Baumreihe, Hecke, Dachbegrünung)	(--)
Geologie / Boden	überwiegend versiegelte Flächen; Teile des Grundstückes liegen im Bereich einer Auffüllung (Hangkante der Enzterrasse); Altlastenverdachtsfläche der HISTE, allerdings ohne konkreten Verdacht und ohne Befunde bei bereits erfolgten Sanierungen auf dem Gelände; Gutachten der Töniges GmbH hat keinen Handlungsbedarf ergeben	keine wesentliche Veränderung; kein Hinweis auf konkrete Altlasten, Empfehlung der fachtechnischen Überwachung des Abbruchs der Gebäude und der unterirdischen Anlagenteile bzw. Tanks	(o)
Klima / Luft	überwiegend versiegelte Flächen mit großen Gebäuden mit Ausnahme der schmalen Wohngrundstücke, die innerhalb der Gewerbenutzung und der Erschließungsstraßen keine wesentliche Wohlfahrtswirkung haben (planungsrechtlich bereits als GE überbaubar); untergeordnete Wohlfahrtswirkung durch den Mühlkanal (die Hauptdurchluftungsachse läuft entlang der Enz)	keine wesentliche klimatische Veränderung, das erhöhte Verkehrsaufkommen wird wahrscheinlich die lufthygienische Situation verschlechtern, was im Rahmen der Vorbelastung als nicht erheblich bewertet wird; positiv wirkt die festgesetzte Begrünung des Grundstücks (Baumreihe, Hecke, Dachbegrünung)	(-)

Schutzgut	Bestand einschließlich Vorbelastungen	Zu erwartende Auswirkungen	Einstufung der Eingriffe
Landschaftsbild / Erholungsfunktion	das Planungsgebiet liegt innerhalb gewerblicher Nutzungen, großer Erschließungsstraßen und Einzelhandelsnutzungen; es hat keinerlei Erholungsfunktion	keine wesentliche Veränderung; öffentliche Grünflächen bleiben erhalten (Böschung, Kanalufer, Gehölzinsel an der Habermehlstraße); die Pflanzbindung erhält die Gehölze am Mühlkanal; eine gewisse Verbesserung des Stadtbilds ergibt sich durch die festgesetzte Begrünung des Grundstücks (Baumreihe, Hecke, Dachbegrünung)	(o)

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter werden aufgrund des bestehenden Planungsrechts bzw. der bestehenden Vorbelastung überwiegend als nicht erheblich eingestuft.

Eine Ausnahme ist das Schutzgut Arten/Biotope, das nachfolgend gesondert betrachtet wird. Hier sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

4. Beschreibung der Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen

Nachfolgend: (+) positiv / (o) neutral / (-) negativ / (--) erheblich negativ

Schutzgut	Festsetzungen zum Ausgleich	Auswirkungen der Planung mit den Festsetzungen	Neue Einstufung der Eingriffe
Arten / Biotope	Eingriff in die Uferbereiche durch Brückenneubauten lässt sich nicht vermeiden, als Ausgleich werden Baumpflanzungen (5 Bäume) in der bestehenden westlichen Böschung festgesetzt Ersatzquartiere für die Zwergfledermaus werden im Umfeld (CEF-Maßnahmenflächen) sowie am Neubau festgesetzt	der Eingriff in die Uferbereiche durch Brückenneubau wird durch die Baumpflanzungen ausgeglichen (nach dem Bilanzwertmodell der Stadt Pforzheim wird ein bestehender großer Baum mit 50 Wertpunkten berechnet, ein neu zu pflanzender Baum mit 20 Wertpunkten) Artenschutzbelange werden durch die Festsetzung von Ersatzquartieren für die Zwergfledermaus gewahrt (vgl. Pkt. A 3.3)	(o)

5. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Festgesetzte Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a BauGB sind vom Vorhabenträger durchzuführen (§ 135 a BauGB). Sie können aber auch von der Stadt auf Kosten des Vorhabenträgers durchgeführt werden. Die Kosten für von der Stadt durchgeführte Ausgleichsmaßnahmen und der dafür erforderlichen Flächen sind gem. § 135a BauGB vom Vorhabenträger (Sondergebietsfläche) zu erstatten.

Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden als Ausgleich für den Verstoß gegen § 44 BNatSchG Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die der Sondergebietsfläche zugeordnet werden (vgl. folgende Tabelle). Die Zuordnung begründet sich durch das Verursacherprinzip. Aufgrund der Entwicklung des Sondergebiets ergeben sich die artenschutzrechtlichen Eingriffe.

Ausgleichsmaßnahme	Flst.Nr.	Fläche in m ²	Kosten der Fläche in €	Kosten der Maßnahme	Summe der Kosten
CEF-Am Mühlkanal: bereits montierte Ersatzquartiere für Fledermäuse	10992/9	2.224 m ²	keine*	2.805,66 €	
	18792/1	261 m ²	5.872,50 €		
	18190/3	991 m ²	991,00 €		
	18190/5	1.203 m ²	1.203,00 €		
	18832	3.107 m ²	3.107,00 €		
			11.173,50 €	2.805,66 €	13.979,16 €

*: interne Maßnahme im Sondergebiet, keine zusätzlichen Grundstückskosten

Diese Maßnahmen wurden bereits durchgeführt, da sie vor Realisierung der Planung funktionieren müssen (§ 44 BNatSchG).

Der Vorhabenträger muss außerdem Fledermausquartiere am Neubau auf dem Flst. Nr. 10992/9 anbringen (vgl. Pkt. B 4).

Außerdem sind Baumpflanzungen in der westlichen Böschung auf dem Flst. Nr. 10992/9 als Ausgleich für den planungsbedingten Eingriff in den Baumbestand der Uferböschung des Mühlkanals festgesetzt (vgl. Pkt. B 4). Diese Maßnahmen und Kosten sind ebenfalls vom Vorhabenträger der Sondergebietsfläche zu übernehmen, da der Eingriff der Brückenneubauten durch die Entwicklung des Sondergebiets bedingt wird.

C. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen

Die unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen werden im Rahmen der üblichen Umweltüberwachung (Immissionsschutz, Klimaaanalyse: Temperatur, Wind etc. – vgl. entsprechende Berichte wie z.B. „Umweltdaten der Stadt Pforzheim“ des Amtes für Umweltschutz) der damit befassten Umweltbehörden überprüft.

D. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Durch die Planung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel auf einer bereits überwiegend für den Bau- und Betriebshof genutzten Fläche entstehen gegenüber dem bestehenden Planungsrecht folgende Umweltauswirkungen:

- Das Verkehrsaufkommen am Knoten zur Habermehlstraße wird sich erhöhen.
- Der Neubau einer Brücke, eines Fußgängersteges bzw. die Erweiterung der "TÜV-Brücke" greift in den Uferbereich des Mühlkanals ein. Zum Ausgleich werden Gehölzpflanzungen in der westlichen Böschung festgesetzt.
- Mit der Zwergfledermaus ist eine besonders und streng geschützte Art betroffen. Um die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin zu gewährleisten, werden geeignete Maßnahmen (Ersatzquartiere) festgesetzt.
Damit werden die erheblichen negativen Umweltauswirkungen bzw. der Verstoß gegen § 44 BNatSchG ausgeglichen.

Pforzheim, 24.04.2012

62 Lis

62 DA