

Bebauungsplan „Sondergebiet Am Hauptgüterbahnhof 4“ Begründung



Inhaltsverzeichnis

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
A. Geltungsbereich	3
B. Anlass + Ziele der Planaufstellung	3
C. Verfahren	4
1. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG / artenschutzrechtliche Ersteinschätzung	4
2. Verfahrensablauf	5
D. Übergeordnete Planungen	6
1. Flächennutzungsplan	6
2. Aspekte der Raumordnung und sonstige Fachplanungen	6
E. Gebietsbeschreibung	6
1. Vorhandene Nutzungen + Bebauung	6
2. Bestehende Planungen	6
3. Rechtliche Bindungen	6
4. Prüfung der Kampfmittelfreiheit	7
5. Denkmalschutz	7
6. Altlasten	7
7. Erfassung von Eidechsenvorkommen - Artenschutzrechtliche Prüfung	9
8. Immissionen	11
F. Planungskonzept	12
1. Nutzungskonzept	12
2. Erschließung/ Ver- und Entsorgung	12
3. Grün-/ Freiraumkonzept	12
4. Geprüfte Alternativen	12
G. Auswirkungen + Folgen der Planung	13
1. Kosten	13
2. Flächenbilanz	13
3. Ergänzende Verfahren	13
H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	14
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	14
1.1. Art der baulichen Nutzung Sondergebiet	14
1.2. Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet	14
1.3. Maß der baulichen Nutzung	14
1.4. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	15
1.5. Zu- und Abfahrtsverbote	15
1.6. Leitungsrechte	15
1.7. Grünordnung	15
2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO	17
2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	17
2.2. Werbeanlagen	17
2.3. Einfriedungen	17
2.4. Niederschlagswasserbeseitigung	17

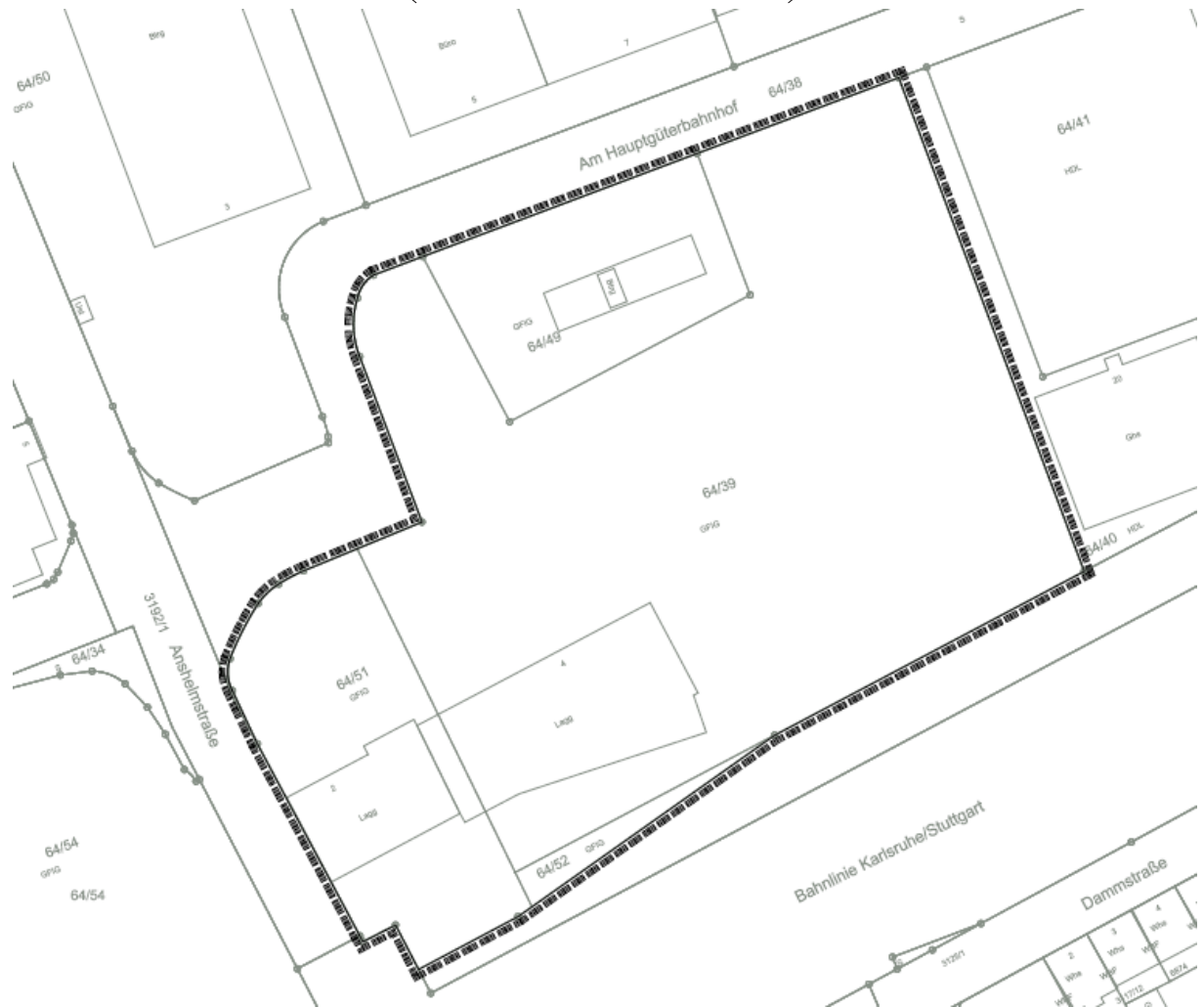
I. Anlagen	19
1a. Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG, sowie die artenschutzrechtliche Prüfung mit Datum vom 07.05.2015 und 30.11.2020 des Büros Thomas Breunig, Institut für Botanik und Landschaftskunde, Karlsruhe.	19
1b. Erfassung von Eidechsenvorkommen - Artenschutzrechtliche Prüfung vom 08.06.2015 und 30.11.2020 des Büros Thomas Breunig, Institut für Botanik und Landschaftskunde, Karlsruhe.	19
2. HPC AG, Altlastenuntersuchung, Gutachten Nr. 2121397(3) vom 05.02.2015.	19
3. Standort- und Auswirkungsanalyse für die Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittelmarktes, CIMA, Stuttgart vom Okt. 2020.	19

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Ein Umweltbericht und die Zusammenfassende Erklärung sind daher nicht erforderlich.

A. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit ca. 1,21 ha liegt im Stadtgebiet von Pforzheim und umfasst mit den Flurstücken Nr. 64/39, Nr. 64/49, 64/51 und 64/52 einen Teil des ehemaligen Hauptgüterbahnhofes. Er grenzt an die Straße „Am Hauptgüterbahnhof“ im Norden und die Bahntrasse (Strecke Karlsruhe-Pforzheim) im Süden.



Lageplan mit Geltungsbereich ohne Maßstab

B. Anlass + Ziele der Planaufstellung

Die Firma Lidl plant den Nahversorgungsmarkt vom bisherigen Standort in der Hohenzollernstraße an den Standort „Am Hauptgüterbahnhof 4“ zu verlagern. Aus Sicht des Betreibers sind sowohl die Verkaufsfläche mit ca. 960 m² als auch die PKW-Stellplatzsituation für den wirtschaftlichen Erhalt des Lebensmittelmarktes in der Hohenzollernstraße unzureichend.

Die Planung der Firma Lidl sieht die Errichtung eines neuen Lidl-Marktes „Am Hauptgüter-

bahnhof 4“ mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.450 m² sowie den erforderlichen PKW-Stellplätzen vor.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die Grundlagen für die städtebauliche Entwicklung des Geländes am Hauptgüterbahnhof geschaffen werden. Als planungsrechtliche Grundlage für die Verlagerung ist die Ausweisung des Standorts „Am Hauptgüterbahnhof 4“ als Sondergebiet erforderlich. Aufgrund der Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches besteht ein Widerspruch zu den Vorgaben der Regionalplanung in Bezug auf die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten. Im Bebauungsplanverfahren erfolgt die Abstimmung raumordnerischer Belange mit dem Regierungspräsidium und dem Regionalverband.

Auf der Fläche „Am Hauptgüterbahnhof 4“ befindet sich die denkmalgeschützte Zollgüterhalle. Die Planung der Firma Lidl integriert die Zollgüterhalle in die künftige Nutzung. Dies setzt eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung voraus.

Der Geltungsbereich beinhaltet auch das Flurstück Nr. 64/49. Auf diesem befindet sich eine Selbstwaschanlage. Mit den vorgesehenen Festsetzungen soll eine gewerbliche Nutzung des Grundstücks gesichert werden.

Der gesamte Standort „Am Hauptgüterbahnhof“ stellt einen Sonderstandort dar. Er liegt sowohl außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs als auch außerhalb des Versorgungskerns Nordstadt, dient jedoch aufgrund seiner Zusammensetzung an nahversorgungsrelevanten Angeboten trotzdem der Nahversorgung der umliegenden Stadtgebiete.

C. Verfahren

1. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG / artenschutzrechtliche Ersteinschätzung

Zusammenfassung:

Die Firma LIDL Dienstleistung GmbH & Co. KG, Neckarsulm, plant den Neubau eines Einkaufsmarktes in einem bestehenden Gewerbegebiet in Pforzheim. Das Baugrundstück liegt östlich des Zentrums von Pforzheim und nimmt eine Fläche von rund 1,1 ha ein. Die zulässige Geschossfläche des geplanten Lebensmittelmarktes beträgt rd. 2.630 m². Des Weiteren ist der Erhalt einer bestehenden alten Zollhalle und des dazugehörigen Kopfgebäudes vorgesehen, mit einer Brutto-Grundfläche von 3.150 m². Die Verkaufsfläche in diesen Gebäuden steht noch nicht fest. Gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist bei einer Geschossfläche von 1.200 bis weniger als 5.000 m² eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ (AVP) durchzuführen. Diese, sowie eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung wurden im Frühjahr 2015 durch das Institut für Botanik und Landschaftskunde durchgeführt. Im August 2020 wurde das INSTITUT FÜR BOTANIK UND LANDSCHAFTSKUNDE, Karlsruhe, mit der Aktualisierung der AVP inklusive der artenschutzrechtlichen Eidechsenbefassung beauftragt.

Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG ergibt, dass es hinsichtlich Nutzung, Versiegelungsgrad, verkehrlicher Anbindung, Ein- und Durchgrünung und sonstiger Störfaktoren (Schadstoffe, Lärm etc.) nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen kommt.

Die artenschutzrechtliche Prüfung ergibt, dass durch die Umsetzung der Planung nach gutachterlicher Beurteilung keine Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz berührt werden, sofern die Beseitigung der Gehölze außerhalb der Brutzeit eventuell betroffener Vogelarten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgt und sofern im Planungsgebiet die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden (Ergebnis der Prüfung unter E 7).

(Institut für Botanik und Landschaftskunde, Karlsruhe, 7. Mai 2015 und 30.11.2020)

2. Verfahrensablauf

Der Gemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplans im förmlichen Verfahren beschlossen weil zum Beschluss-Zeitpunkt noch keine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz)“ vorgelegen hat. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann aber gewählt werden, sofern die Allgemeine Vorprüfung die erforderlichen Voraussetzungen bestätigt. Im vorliegenden Fall hat sich die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens für den Bebauungsplan „Sondergebiet Am Hauptgüterbahnhof 4“ aufgrund der Vorprüfung als möglich erwiesen, weshalb die Planung im Verfahren nach § 13a BauGB weitergeführt wird.

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Maßnahme auf einem zentral gelegenen Standort, der mit der Wiedernutzbarmachung neu definiert werden soll.

Die Bebauungspläne gem. § 13a BauGB unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Gemäß 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige (überbaubare) Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000 qm, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
- 20.000 qm bis weniger als 70.000 qm, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Die überbaubare Grundfläche liegt im vorliegenden Fall deutlich unter dem Schwellenwert von 2.0 ha. Allerdings wird aufgrund nachfolgend dargestellter Erfordernisse aus dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) gleichwohl eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich:

Gemäß der Anlage 1 der „Liste UVP-pflichtiger Vorhaben“ zum UVPG, Punkt 18.8 in Verbindung mit 18.6, ist zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Bau NVO mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 qm bis weniger als 5.000 qm eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG durchzuführen.

Die Summe der Geschossflächen des vorliegend geplanten Einzelhandelsbetriebs liegt über dem Schwellenwert von 1.200 qm. Die Vorprüfungspflicht ist demnach gegeben. Über die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB ist zu ermitteln, ob es sich im vorliegenden Fall um ein Vorhaben handelt, welches eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert.

Für das Areal am ehemaligen Hauptgüterbahnhof wird der Bebauungsplan "Sondergebiet Am Hauptgüterbahnhof 4" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Folgende Verfahrensschritte wurden bereits durchgeführt:

D. Übergeordnete Planungen

1. Flächennutzungsplan

Der Bereich ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes der Stadt Pforzheim, der Gemeinden Birkenfeld, Ispringen und Niefern-Öschelbronn (rechtswirksam seit 10. Mai 2005) als künftige Erweiterungsfläche für Gewerbe dargestellt. Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst. Die Öffentlichkeit ist darüber zu informieren.

2. Aspekte der Raumordnung und sonstige Fachplanungen

Im gültigen Regionalplan der Region Nordschwarzwald ist das Plangebiet als geplante Gewerbefläche ausgewiesen. Für die Ansiedlung des großflächigen Nahversorgungsmarktes erfolgt eine Standort- und Auswirkungsanalyse für die Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittelmarktes, CIMA, Stuttgart vom Oktober 2020.

„In der abschließenden Bewertung der Verlagerung und Erweiterung des Lidl- Marktes vom Standort „Hohenzollernstraße“ an den Planstandort „Am Hauptgüterbahnhof“ in der Stadt Pforzheim kann festgehalten werden, dass das Planvorhaben vollumfänglich den beschlossenen städtebaulichen Zielen des kommunalen Märkte- und Zentrenkonzeptes der Stadt Pforzheim hinsichtlich einer wohnortnahen Nahversorgung sowie den landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen entspricht.“

In Anbetracht der Bewertung des Planvorhabens auf Basis der Prüfkriterien nach § 11 Abs. 3 BauNVO, des Regionalplans der Region Nordschwarzwald sowie des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg sind keine negativen Wirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die sonstigen Nahversorgungslagen im Marktgebiet bzw. in der Stadt Pforzheim insgesamt zu erwarten.“

E. Gebietsbeschreibung

1. Vorhandene Nutzungen + Bebauung

Im Bereich des ehem. Hauptgüterbahnhofs ist dies die letzte unbebaute Fläche. Auf dem Flurstück Nr. 64/39 befindet sich die denkmalgeschützte Zollgüterhalle. Angrenzend an die Straße „Am Hauptgüterbahnhof“ wird auf dem Flurstück Nr. 64/49 eine Selbstwaschanlage (gewerbliche Nutzung) betrieben.

2. Bestehende Planungen

Die benachbarten Quartiere liegen nahezu vollständig im Bereich qualifizierter Bebauungspläne und sind als "Allgemeine Wohngebiete" (§ 4 BauNVO), "Besondere Wohngebiete" (§ 4a BauNVO) oder "Mischgebiete" (§ 6 BauNVO) festgesetzt. Der direkt angrenzende Bereich ist durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Diese wurden in der Vergangenheit als Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) beurteilt und genehmigt. Für den Planbereich liegt eine Planung vom Architekturbüro P.W. Schmidt / Pforzheim vor. Diese ist Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans.

3. Rechtliche Bindungen

Für das Areal des ehemaligen Hauptgüterbahnhofs wurde der Bebauungsplan "Bebau-

ungsplan-Teilgebiet Nordstadt, Ausschnitt Östlich der Anshelmstraße" am 21.04.1998 aufgestellt. Das Verfahren ruht seit 2009. Bisher wurden Vorhaben im Planbereich gemäß § 34 BauGB beurteilt („Einfügen“). Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Am Hauptgüterbahnhof 4“ werden die im Geltungsbereich liegenden Flächen neu überplant. Es gelten nach Rechtskraft die Festsetzungen und Bauvorschriften des Bebauungsplans „Sondergebiet Am Hauptgüterbahnhof 4“ für diesen Bereich.

4. Prüfung der Kampfmittelfreiheit

Die Luftbildauswertung (kontrolliert) ergab Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass **weitere Maßnahmen** durchgeführt werden.

Az.: 16-1115.8/PF-2129

Ergebnis der Auswertung der vorliegenden Luftbilder:

.....

Der Bereich des Untersuchungsgebiets wurde vor allem am 23.2.45 mit Sprengbomben bombardiert. Nach diesem Luftangriff haben wir einen Blindgängerverdachtspunkt festgestellt. Es sind auch Bombenrichter und Gebäudezerstörungen zu erkennen. Über den festgestellten Blindgängerverdachtspunkt hinaus kann nach unserer Einschätzung das Vorhandensein anderer bzw. weiterer Sprengbombenblindgängern nicht ausgeschlossen werden.

.....

5. Denkmalschutz

Zollhalle und Zollgebäude sind vom Denkmalschutz als "erhaltenswert" eingestuft. Die Flächen für Zollhalle und Zollgebäude werden in den Bebauungsplan übernommen (nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB).

6. Altlasten

In der Vergangenheit wurden Altlasten im Geltungsbereich sind im Zuge der erfolgten Neubebauung im westlichen Teil des Geltungsbereiches "Bebauungsplan-Teilgebiet Nordstadt, Ausschnitt Östlich der Anshelmstraße" überwiegend saniert und haben nur noch abfallrechtliche Bedeutung. Aushubmaterial, sofern dieses mit Schadstoffgehalten belastet ist, die über den vergleichbaren LAGA-Werten > Z 2 liegen, ist unter Beachtung der LAGA-Kriterien zu beseitigen bzw. zu verwerten.

Veränderungen z.B. infolge von Baumaßnahmen sind mit dem Amt für Umweltschutz Pforzheim näher abzustimmen.

Eine durch die Fa. Lidl in Auftrag gegebene Altlastenuntersuchung (HPC AG, Gutachten Nr. 2121397(3) vom 05.02.2015) kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Die LIDL Vertriebs GmbH & Co. KG plant den Neubau eines Fachmarkts mit Zufahrts- und Parkplatzflächen an der Straße "Am Hauptgüterbahnhof" in Pforzheim. Die HPC AG wurde mit einer kombinierten Baugrunduntersuchung und orientierenden Altlastenerkundung beauftragt.

Die Außendienstarbeiten erfolgten im Zeitraum vom 01. - 03.09.2014 sowie eine zweite Bohrkampagne am 06.11.2014. Die Untergrundverhältnisse für die Erstellung des Gutachtens wurden anhand von 20 Rammkernsondierungen beurteilt. Es wurden Boden-, Bodenluft- und Wasserproben entnommen. Zusätzlich wurden die vor Ort vorhandenen Haufwerke beprobt.

Auf dem Grundstück befinden sich zwei bekannte Verdachtsflächen. Zum einen ein dokumentierter Ölschaden im nordwestlichen Bereich der Fläche sowie im südöstlichen Bereich eine nach Bodensanierung möglicherweise vorhandene Restbelastung. Aufgrund der Baugrundfragestellung erfolgten Untersuchungen auf dem gesamten Areal außerhalb der Verdachtsbereiche. Hierbei wurden bei einer Bohrung nördlich des Bestandsgebäudes Untergrundverunreinigungen festgestellt, welche im Rahmen der zweiten Sondierkampagne nähergehend untersucht wurden.

Im Untersuchungsbereich stehen zuoberst künstliche Auffüllungen an, welche in ihrer Mächtigkeit und Zusammensetzung deutlich wechseln. Unterhalb der Auffüllungen folgt generell ein Löss bzw. Lösslehm. Dieser wird von einem Verwitterungslehm unterlagert. Ab ca. 5,5 bis 6,5 m u. GOK wurde die Verwitterungszone des Buntsandsteins aufgeschlossen.

Die Untersuchungen ergaben für den Bereich des Ölschadens erhöhte MKW-Gehalte im Boden (max. 26.000 mg/kg) und eine 60fache Prüfwertüberschreitung eines Eluats (12.000 IJg/l). Eine aus diesem Verdachtsbereich entnommenen Wasserprobe wies jedoch geringe MKW-Konzentrationen (100 IJg/l) auf. Aus den Bodenluftuntersuchungen ergeben sich rechnerisch erhöhte BTEX- und LHKW-Konzentrationen (208 IJg/l und 24 IJg/l) für das Sickerwasser.

Im Bereich der möglicherweise, trotz Bodensanierung, vorhandenen Restbelastung wurde im Wesentlichen ein erhöhter MKW-Gehalt in einer Tiefe von 2,3 - 3,5 m ermittelt (1.100 mg/kg). Die dort entnommene Wasserprobe wies eine 6fache MKW- und eine 5fache PAK-Prüfwertüberschreitung auf.

Nördlich des Bestandsgebäudes wurden teilweise erhebliche PAK- (max. 563,8 mg/kg) und MKW-Verunreinigungen (max. 12.000 mg/kg) festgestellt. Die Bodenluft- und Eluatuntersuchungen ergaben eine geringe Benzol- (1,75 IJg/l), eine 65fache PAK-15 (12,92 IJg/l) und 100fache für MKW-Prüfwertüberschreitung (20.000 IJg/l).

Außerhalb dieser Verdachtsbereiche wurden keine wesentlichen Auffälligkeiten festgestellt. Das 60 m³-Haufwerk nördlich der Bestandsbebauung im Bereich der Einfahrt ist in die Belastungskategorie DK 111 gem. DepV. [13] einzustufen. Das 1.000 m³-Haufwerk, welches sich östlich an das Bestandsgebäude anschließt, ist in die Belastungskategorie Z 1.2 bzw. Z 1.1 gem. VwV- Boden [6] einzustufen.

Die Bewertung kommt zu folgendem Ergebnis:

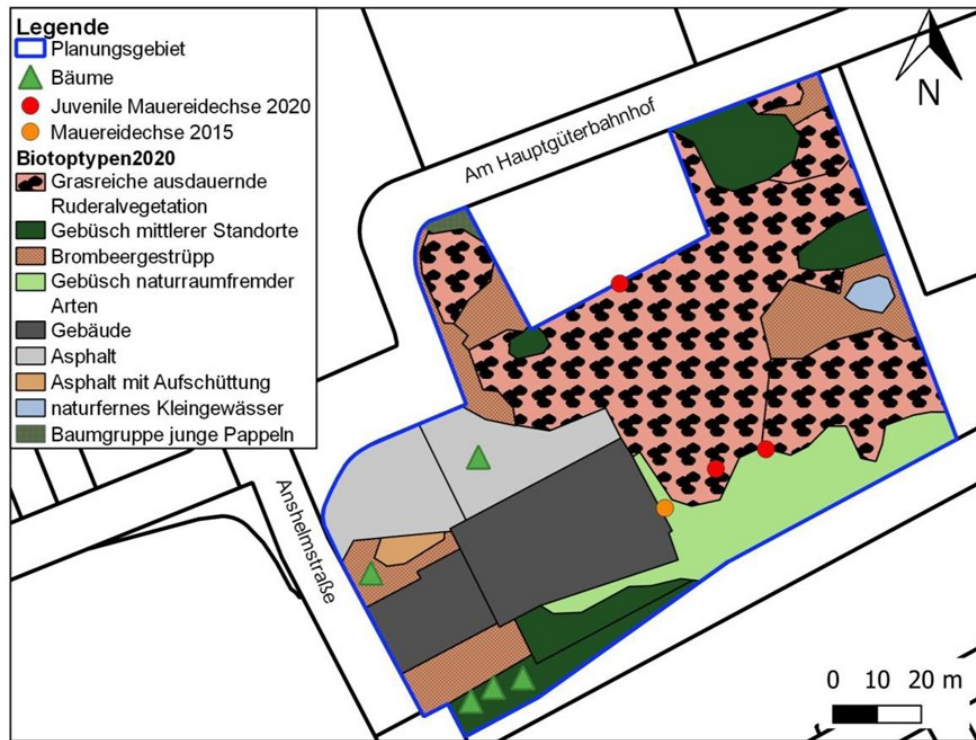
<u>Verdachtsfläche/ Bereich</u>	<u>Wirkungspfad</u>	<u>Verdacht einer SBV/Altlast</u>
Außerhalb Verdachtsbereiche	Boden – Mensch Boden – Grundwasser	ausgeräumt ausgeräumt
Ölschaden	Boden – Mensch	bestätigt (hinreichender Verdacht)
Restbelastung, nördlich Bestandsbebauung	Boden – Grundwasser	bestätigt (hinreichender Verdacht)

Die Fläche mit nutzungsbedingten, bezüglich der Wirkungspfade nach BBodSchG relevanten Bodenverunreinigungen ist, der Untersuchungsstufe entsprechend, noch nicht räumlich eingegrenzt.

In Verdachtsbereichen des Ölschadens, der Restbelastung und nördlich der Bestandsbebauung sind weitere Untersuchungen notwendig. Hierfür sind u. E. bzgl. des Wirkungspfad Boden - Mensch Bodenluftuntersuchungen und Bohrstocksondierungen notwendig. Bzgl. des Wirkungspfad Boden - Grundwasser sind horizontale und vertikale Abgrenzungsuntersuchungen notwendig (weitere Sondierkampagne und Erstellung von Grundwassermessstellen).

Gemäß Schreiben der Stadt Pforzheim vom 07.08.2014 sind weitere Maßnahmen vor der Durchführung mit dem Amt für Umweltschutz der Stadt Pforzheim abzustimmen.

HPC AG, Gutachten Nr. 2121397(3) vom 05.02.2015, Seiten 4 und 5



Fund der Mauereidechse im Planungsgebiet

Von der Auslösung eines Verbotstatbestands potentiell betroffen sind die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien. Für die anderen Artengruppen konnte dies bereits durch die Struktur-erhebung ausgeschlossen werden. Im Folgenden wird auf die Verbotstatbestände für die potentiell betroffenen Artengruppen eingegangen.

Beurteilung

Im Zuge der geplanten Baumaßnahmen kann es zur Tötung von im Planungsgebiet lebenden Mauereidechsen kommen. Um den Verbotstatbestand der Tötung zu abzuwenden, wird dafür gesorgt, dass die Eidechsen vor Beginn der Baumaßnahmen aus dem Planungsgebiet abwandern. Zu diesem Zweck wird das Gebiet durch die Entfernung der benötigten Verstecke und Jagdhabitats für die Tiere unattraktiv gemacht und die Tiere aus dem Eingriffsbereich in den angrenzenden Gleisbereich erbracht. Kommen die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen zur Anwendung, ist nicht von der Auslösung des Verbotstatbestands nach § 44 Absatz 1 Nr. 1 auszugehen.

Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidung der unbeabsichtigten Tötung von Vögeln und Fledermäusen

Maßnahme: Um eine unbeabsichtigte Tötung von Vögeln zu verhindern muss die Beseitigung von Gehölzen innerhalb der gesetzlichen Fristen nach § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln, also zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar erfolgen.

Maßnahme: Um die Nutzung des Dachstuhls mit sehr wenigen vorhandenen potentiellen Tagesverstecken für Fledermäuse während der Sanierungsarbeiten auszuschließen, sind diese von 1. Oktober bis Ende Februar, außerhalb der Aktivzeit der Tiere durchzuführen. Ist dies nicht möglich, sind vorbereitende Arbeiten durch Abbau der Strukturen im Vorfeld während des genannten Zeitraums durchzuführen, um sicherzustellen, dass sich in der Bauphase keine Tiere im Dachstuhl aufhalten.

Vermeidung der unbeabsichtigten Tötung von Mauereidechsen

Folgende Maßnahmen werden durchgeführt:

- Die Vegetation im Planungsgebiet wird mindestens 3 Wochen vor Baubeginn kurz abgemäht. Das Mahdgut wird abgeräumt. Sofern ein längerer Zeitraum zwischen Mahd und Baubeginn liegt, wird die Vegetation durch wiederholte Mahd kurz gehalten.
- Die im Planungsgebiet vorhandenen Steinhaufen werden mindestens 3 Wochen vor Baubeginn vorsichtig abgetragen.
- An der Grenze zum südlich angrenzenden Gleisbereich wird vor Baubeginn ein Folienzaun aufgestellt, um ein Rückwandern der Eidechsen ins Planungsgebiet zu verhindern. Dieser wird etwas schräg gestellt, so dass Eidechsen aus dem Baugebiet heraus, aber nicht hineingelangen können. Verwendet wird ein schwarzer, glatter Folienzaun mit einer Höhe von mindestens 50 cm. Die untersten 10 cm werden in den Boden eingegraben, um eine Unterwanderung durch Mauereidechsen zu verhindern. Um zu vermeiden, dass der Zaun überwachsen wird und dadurch von Tieren überwunden werden kann, wird die Vegetation auf einer Breite von 1 m beidseits des Zauns gemäht. Zudem muss die Funktionsfähigkeit des Zauns für die Bauzeit durch eine ökologische Baubegleitung kontrolliert werden. Die genaue Lage des Schutzzauns ist von der ökologischen Baubegleitung festzulegen. Die ökologische Baubegleitung muss durch eine naturschutzfachlich ausgebildete und versierte Person erfolgen.
- Zusätzlich werden die vorhandenen Mauereidechsen aus dem Planungsgebiet durch Fachkundige abgefangen und auf die andere Seite des Schutzzauns verbracht.
- Das Gebiet ist an drei Seiten von Straßen und Parkplätzen umgeben. Die Nachweise der Eidechsen erfolgten mehrmals nahe des im Süden angrenzenden Gleisbereichs. Daher wird davon ausgegangen, dass die Abwanderung der Tiere in Richtung des Gleisbereichs erfolgt.
- Die Maßnahmen werden Außerhalb der Ruhe- und der Fortpflanzungszeit durchgeführt. Sie erfolgen daher entweder zwischen Ende März und Anfang Mai oder zwischen Mitte August und Ende September (siehe LAUFER 2014). Eine gute zeitliche Abstimmung der Vermeidungsmaßnahmen mit den jeweiligen Schritten vor und in der Bauphase ist ausschlaggebend für die Vermeidung der Auslösung eines Verbotstatbestands.

Empfohlene Maßnahmen

Um den vorhandenen Dachstuhl im Kopfgebäude weiterhin attraktiv für Fledermäuse zu gestalten, können zum Beispiel Einflugöffnungen am Dachansatz und Fledermausverstecke zwischen Dachsparren eingebaut werden.

Fazit

Bezüglich der Artengruppen Reptilien und Amphibien werden durch das Vorhaben nach gutachterlicher Beurteilung keine Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz berührt, sofern die beschriebenen Maßnahmen durchgeführt werden.

(Institut für Botanik und Landschaftskunde, Karlsruhe, 8. Juni 2015 und 30.11.2020)

8. Immissionen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sowie für das anschließende baurechtliche Genehmigungsverfahren ist die Immissionsverträglichkeit des geplanten Vorhabens zu prüfen. Die Ergebnisse der Geräuschimmissionsprognose, rw Bauphysik, Schwäbisch Hall vom 24.10.2018 liegen vor.

Die Untersuchungsergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Durch den prognostizierten Betrieb der geplanten Handelsflächen werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten.
- Auch das ‚Irrelevanz-Kriterium‘ der TA Lärm, d.h. die um 6 dB reduzierten Immissionsrichtwerte, werden an den maßgeblichen Immissionsorten erfüllt, sofern die vorgeschlagenen

Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden. Damit kann nach TA Lärm eine Richtwert-überschreitung durch die gewerbliche Gesamtgeräuschbelastung (Vorbelastung + Zusatzbelastung) ausgeschlossen werden.

- Das Maximalpegelkriterium der TA Lärm wird an allen Immissionsorten eingehalten.

Gegen den Anlagenzielverkehr sowie tieffrequente Geräuschimmissionen bestehen keine Bedenken.

Um Immissionskonflikte zu vermeiden, sind folgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

- Die Warenanlieferung ist auf den Tageszeitraum zwischen 6-22 Uhr zu beschränken. Eine nächtliche Anlieferung ist nicht zulässig.
- Bei dem Einkaufswagendepots des Lidl-Marktes ist eine bauliche Einhausung erforderlich. Das Depot ist durch zwei begrenzende Wände in Richtung Norden und Westen sowie durch eine Überdachung zu schließen.

Die Prüfung und entsprechende Auflagen erfolgen im Genehmigungsverfahren.

F. Planungskonzept

1. Nutzungskonzept

Die Planung der Firma Lidl sieht den Neubau eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.450 m² sowie 142 PKW -Stellplätzen vor. Ergänzend kommen ggfls. noch ein Backshop und ein untergeordneter Getränkemarkt hinzu, soweit dies im Rahmen der festgesetzten Verkaufsfläche möglich ist.

Mit der Planung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes wird die Ausweisung eines Sondergebiets notwendig. Die auf der Fläche stehende Zollhalle soll ebenfalls genutzt werden.

2. Erschließung/ Ver- und Entsorgung

Die Erschließung bzw. Ver- und Entsorgung erfolgt über die vorhandenen Einrichtungen der Stadt und Versorgungsträger (Straße, Kanal, Wasser).

3. Grün-/ Freiraumkonzept

Mit dem Bauantrag wird ein Plan zur Gestaltung der Außenanlage vorgelegt. Die vorgesehenen Pflanzungen sichern ein Mindestmaß an Qualität zur gärtnerischen Gestaltung der Frei- und Grünflächen im Sondergebiet.

4. Geprüfte Alternativen

Mit der Standortverlagerung verfolgt die Fa. Lidl das Ziel, in räumlicher Nähe zum bestehenden Standort an der Hohenzollernstraße einen neuen Markt für eine bessere Grundversorgung zu errichten. Aufgrund der Lage im Gebiet und der Flächenverfügbarkeit gibt es keine Alternativen zum Standort Am Hauptgüterbahnhof 4.

G. Auswirkungen + Folgen der Planung

1. Kosten

Planungsverfahren und die Umsetzung der Planung erfolgt zu Lasten des Vorhabenträgers.

2. Flächenbilanz

Geltungsbereich (= Baugrundstücke)	ca.	12.160 qm	100 %
überbaubare Flächen (Baufenster/ Stellplätze ^(*))	ca.	10.510 qm	86 %
<small>(*) teilweise übergrünt</small>			
Flächen mit Pflanzgeboten	ca.	1.650 qm	14 %

3. Ergänzende Verfahren

Zur Realisierung der Planung ist keine Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach dem BauGB notwendig. Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Öffentlichkeit soll über die Berichtigung informiert werden.

H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung Sondergebiet

Zur Sicherung der verbrauchernahen Nahversorgung wird ein Sondergebiet (SO) für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Im Sondergebiet sind großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe (Lebensmittel-, Getränkemarkt und Back Shop) mit einer maximalen Verkaufsfläche von zusammengekommen 1.450 qm sowie betriebsbezogene Nebenanlagen wie Lagerflächen, Stellplätze, Fahrgassen, Einkaufswagenboxen zulässig. Zur Beschränkung des Verkaufs innenstadtrelevanter Sortimente gemäß „Pforzheimer Liste“ werden diese auf max. 20 % der Verkaufsfläche zugelassen.

1.2. Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet

Im Plangebiet werden Festsetzungen gem. § 8 (Gewerbegebiet) BauNVO getroffen. Die Festsetzung eines Gewerbegebiets entspricht der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung (z.B. Selbstwaschanlage) und der ursprünglichen Planungsabsicht des Bebauungsplans „Güterbahnhof östlich der Anshelmstraße“, Teilgebiet „Nordstadt“ für diesen Bereich bzw. den direkt angrenzenden Nutzungen. Für die denkmalgeschützte „Zollgüterhalle“ werden ebenfalls gewerbliche Nutzungen zugelassen.

In den ausgewiesenen Gewerbegebieten nicht zulässig sind:

- Vorhaben, die in der Anlage zu § 3 UVPG oder im Anhang der 4. BImSchV genannt werden
- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß „Pforzheimer Liste“
- Anlagen für sportliche Zwecke außerhalb von Gebäuden
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Vergnügungsstätten

Mit dem Ausschluss der vorgenannten Nutzungen können Störungen für die geplanten und benachbarten Nutzungen verhindert werden.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für sportliche Zwecke als geschlossene Gebäude.

1.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Traufhöhe (TH), Gebäudehöhe (GH) sowie die Grundflächenzahl GRZ gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Traufhöhe (TH) bzw. Gebäudehöhe (GH) ist das Maß zwischen der festgesetzten Bezugshöhe (BZH) und der Oberkante der Attika bzw. höchste Punkt der Dachhaut (bei geneigten Dächern der höhere Punkt/ First). Die BZH wird im zeichnerischen Teil als maximale, absolute Höhe über Normalnull festgesetzt und orientiert sich an den Anschlusshöhen im Bestand (öffentliche Straßen).

Im Bereich der denkmalgeschützten „Zollgüterhalle“ werden lediglich Festsetzungen zur

Nutzung und zu Höhen getroffen. Sofern hier bauliche Veränderungen innerhalb des Bestandes notwendig werden, richtet sich die Beurteilung auch nach den Bestimmungen des Denkmalschutzes (nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB). Die Höhenfestsetzungen gelten beim Wegfall des Bestands und orientieren sich an der angrenzenden Bebauung.

1.4. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Festsetzung der abweichenden Bauweise erforderlich. In der abweichenden offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. In der abweichenden Bauweise a1 ist ein anbauen ohne seitlichen Grenzabstand an die Anselmstraße und Gebäude im angrenzenden Sondergebiet zulässig. In der abweichenden Bauweise a2 ist ein anbauen ohne seitlichen Grenzabstand an Gebäude im angrenzenden Gewerbegebiet (Kulturdenkmal „Zollgüterhalle“) und die südöstliche Grundstücksgrenze (zur Bahn) bis zum Abstand von 0,5 m zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über Baugrenzen definiert. Im Einzelfall kann von der Einhaltung der zulässigen GRZ abgesehen werden, wenn die Überschreitung der Versiegelung von Flächen mit zu belassenden Altlasten dient. Zur Flexibilisierung der vorgesehenen Nutzung sind Stellplätze, Nebenanlagen für Fahrräder und betriebsbezogene Nebenanlagen für die Aufstellung von Einkaufswagen (Einkaufswagenboxen) auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.5. Zu- und Abfahrtsverbote

In der Planzeichnung sind zur Vermeidung von verkehrlichen Beeinträchtigungen die beiden Bereiche für Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Weitere Ein-/ Ausfahrten sind unzulässig.

1.6. Leitungsrechte

Für die im Bereich vorh. Versorgungsleitung werden im zeichnerischen Teil folgende Leitungsrechte festgesetzt:

- L 1 zugunsten des öffentlichen Kanals (Eigenbetriebe Stadtentwässerung).
- L 2 zugunsten der vorhandenen Erschließung (Kanal und sonst. Leitungen) des benachbarten Flst. 64/49. Dieses Leitungsrecht ist bereits gesichert (Grunddienstbarkeit).

Im Bereich des Leitungsrechtes sind Bäume, Zäune und sonstige bauliche Anlagen, mit Ausnahme von Stellplätzen und deren Zufahrten, nicht zulässig. Ausnahmen können in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgern bzw. Leitungsberechtigten zugelassen werden.

1.7. Grünordnung

Die geplanten Festsetzungen zur Grünordnung sichern ein Mindestmaß an Qualität zur gärtnerischen Gestaltung der Frei- und Grünflächen im Sonder- und Gewerbegebiet. Bäume und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Verlust durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen.

Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

Stellplatzbegrünung:

Kfz-Stellplätze sind mit hochstämmigen Laubbäumen zu begrünen. Je 6 Kfz-Stellplätze ist ein solcher Baum zwischen oder entlang der Parkstände anzuordnen und dauerhaft zu erhalten. Dies gilt nicht, sofern Stellplätze entlang von Gebäuden errichtet werden, da hier Bäume entweder zu nahe am Gebäude stehen würden bzw. Stellplätze z.T. überdacht (Bereich Zollgüterhalle) sind.

Jedem Baum ist eine mindestens 16 m² große Pflanzfläche oder alternativ ein mindestens 2 m breiter Pflanzstreifen zur Verfügung zu stellen. Bäume haben neben der Gestaltungswirkung auch eine hohe luftklimatische Filterfunktion. Zudem bilden sie Lebensraum für die unterschiedlichsten Tierarten. Mit der Festsetzung der Mindestgrößen für die Pflanzfläche soll ein gesundes Wachstum und dauerhafter Erhalt der Vegetation gesichert werden.

Dachbegrünung:

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 10°. Diese sind mit mindestens 15 cm Substrat (gem. den planungsrechtlichen Festsetzungen) zu bedecken und extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Flächen für Dachterrassen und begehbare Flächen, die für die Wartung und Revision des Flachdachs oder technischer Anlagen erforderlich sind. Sie dürfen maximal 1/3 der Dachfläche einnehmen. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.

Dachbegrünungen tragen durch verminderte Wärmerückstrahlung und ihre Verdunstung zur Minderung klimatisch nachteiliger Effekte von Baukörpern bei. Begrünte Dächer können als ‚Staubsenke‘ wirken und vor allem zur Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens beitragen.

Im Hinblick auf den Boden haben sie nur bedingt ausgleichende Wirkung. Bei vorrangiger Verwendung extensiver Begrünungsverfahren mit Gras- und Staudenvegetation können Dachbegrünungen hervorragende Sekundärbiotope für an die speziellen Lebensbedingungen angepasste Tiere und Pflanzen darstellen.

Des Weiteren wird die Verdunstung begünstigt und die Menge des anfallenden Niederschlagswasser aufgrund der erfolgenden Verdunstung um ca. 40 % reduziert. Die Abgabe der verbleibenden ca. 60 % des Niederschlagswassers erfolgt aufgrund der Pufferwirkung der Substratschicht mit einer zeitlichen Verzögerung in die nachgeschaltete Kanalisation oder ggf. in Versickerungsanlagen.

Eine extensive Begrünung von flachgeneigten Dächern ist für die Grundstückseigentümer im Vergleich mit nicht-begrünten Dächern zwar mit geringfügig höheren Aufwendungen für die Konstruktion und die bauliche Ausführung verbunden. Aufgrund der erwarteten positiven Auswirkungen auf das Mikroklima und die Reduktion des abzuleitenden Niederschlagswassers wird der erhöhte Aufwand jedoch als angemessen eingeschätzt.

Eine Ausnahme bezügl. Dachformen und Begrünung gilt für das Kulturdenkmal „Zollgüterhalle“

2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

Folgende Vorschriften sind vorgesehen:

2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachgestaltung:

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 Grad Dachneigung. Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 10°.

Eine Ausnahme bezügl. Dachformen und Begrünung gilt für das Kulturdenkmal „Zollgüterhalle“.

2.2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind mitbestimmend für die Außenwirkung des Plangebietes und insofern aus gestalterischen Gründen im festgesetzten Umfang zu reglementieren.

Werbeanlagen sind unzulässig in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Oberkante der Werbeanlagen dürfen die jeweiligen Oberkanten der Gebäude nicht überschreiten. Die Anbringung von Werbeanlagen auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig.

Jede Werbeanlage darf maximal 4 qm groß sein. Je Fassadenseite darf die Summe der Werbeanlagen 10 % der Fassadenfläche nicht überschreiten.

Je Gewerbebetrieb sind je angefangene 2.000 m² Grundstücksfläche zwei Fahnen zulässig, ein angemessener Abstand zu den denkmalgeschützten Gebäuden ist einzuhalten.

Im Sondergebiet sind eine freistehende Werbeanlagen (z.B. Pylon) als Ausnahme auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei ist ein Mindestabstand von 2,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Die maximal zulässige Höhe für freistehende Werbeanlagen und Fahnen beträgt 7 m. Die maximale Werbefläche je freistehender Werbeanlage beträgt 6 m².

Weiterhin sind als Ausnahme am Gebäude bis zu 3 Werbetafeln mit jeweils max. 9 m² zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

2.3. Einfriedungen

Entlang der Grenze zu den Bahnanlagen ist eine dauerhafte Einfriedung als geschlossener Zaun mit einer Höhe von mind. 1 m über Gelände zu errichten.

Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

2.4. Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser soll im Rahmen des Möglichen nach gesondertem Konzept vor

Ort durch Versickerung beseitigt werden, soweit andere Rechtsbestimmungen nicht entgegenstehen. Bei einer dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser gewerblich genutzter Flächen ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Entwässerungskonzept für die geplante Maßnahme „Lidl“. Planungsbüro für Haustechnik. VDI, Speyer vom 27.10.2020:

Nach Vorlage des Baugrund- und Altlastenuntersuchungsbericht der Fa. HPC AG, Stuttgart-Degerloch, ist der Boden nur gering durchlässig ($k < 10E-6$ m/s). Zudem sprechen auch die vorhandenen Schadensbereiche (Altlasten) auf der östlichen Grundstückseite gegen eine Versickerung von Niederschlagswasser. Aufgrund der vorliegenden Untersuchungen, ist eine oberflächige Versickerung mittels Versickerungsmulden nicht realisierbar.

Um den städt. Entwässerungskanal bei der Einleitung von Niederschlagswasser zu entlasten, wird die Variante der Regenwasserrückhaltung und der gedrosselten Einleitung in den Kanal gewählt. Anfallendes Regenwasser wird mittels Rohrleitungen (Grundleitungen) gesammelt und einer unterirdischen Blockrigole zugeführt.

Vorgaben zum Drosselabfluss erfolgen von der Stadt (Stadtentwässerung, Tiefbau).

I. Anlagen

- 1a. Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG, sowie die artenschutzrechtliche Prüfung mit Datum vom 07.05.2015 und 30.11.2020 des Büros Thomas Breunig, Institut für Botanik und Landschaftskunde, Karlsruhe.
- 1b. Erfassung von Eidechsenvorkommen - Artenschutzrechtliche Prüfung vom 08.06.2015 und 30.11.2020 des Büros Thomas Breunig, Institut für Botanik und Landschaftskunde, Karlsruhe.
2. HPC AG, Altlastenuntersuchung, Gutachten Nr. 2121397(3) vom 05.02.2015.
3. Standort- und Auswirkungsanalyse für die Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittelmarktes, CIMA, Stuttgart vom Okt. 2020.

Pforzheim, 01.12.2020