

Bebauungsplan „Sondergebiet Am Hauptgüterbahnhof 4“ Textliche Festsetzungen



Inhaltsverzeichnis

A. Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1. Art der baulichen Nutzung	3
1.1. Sondergebiet für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel (SO)	3
1.2. Gewerbegebiet (GE)	3
1.2.1. Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen mit folgenden Einschränkungen:	3
1.2.2. Nicht zulässig sind:	3
1.2.3. Ausnahmsweise können zugelassen werden:	3
2. Maß der baulichen Nutzung	3
2.1. Grundflächenzahl	3
2.2. Höhe der baulichen Anlagen	4
3. Bauweise	4
4. Überbaubare Grundstücksflächen	4
5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	4
6. Verkehrsflächen	4
6.1. Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen	4
7. Leitungsrechte	5
8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5
8.1. Dachbegrünung	5
8.2. Beleuchtung	5
8.3. Wasserdurchlässige Beläge	5
8.4. Feuerwehrezufahrten und Rettungswege	5
9. Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (zu treffende bauliche oder technische Vorkehrungen)	6
10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhaltung	6
1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	6
2. Begrünung der Grundstücksflächen	6
11. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	6
12. Maßnahmen zum Artenschutz	7
B. Örtliche Bauvorschriften	8
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	8
1.1. Dachgestaltung	8
2. Werbeanlagen	8
3. Einfriedigungen	8
4. Niederschlagswasserbeseitigung	9
C. Hinweise	9

In Ergänzung der Planzeichnung wird gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie gemäß Landesbauordnung (LBO), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Sondergebiet für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel (SO)

(§ 11 i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO)

Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittel-, Getränkemarkt und Back Shop) mit einer maximalen Verkaufsfläche von zusammengekommen 1.450 qm sowie betriebsbezogene Nebenanlagen wie z.B. Einkaufswagenboxen. Zentrenrelevante Sortimente gemäß „Pforzheimer Liste“ (Anlage) werden auf max. 20 % der Fläche beschränkt.

Ausnahmsweise ist eine Lagerfläche bis max. 200 m² zulässig, jedoch nicht in Flächen welche an den öffentlichen Raum angrenzen.

1.2. Gewerbegebiet (GE)

(§ 8 i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO)

1.2.1. Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen mit folgenden Einschränkungen:

1.2.2. Nicht zulässig sind:

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

1.2.3. Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- a. Anlagen für sportliche Zwecke als geschlossene Gebäude.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl (GRZ) i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

2.1. Grundflächenzahl

(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Im Geltungsbereich wird durch Planeintrag eine maximal überbaubare Grundstücksfläche durch eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Im Einzelfall kann von der Einhaltung der zulässigen GRZ abgesehen werden, wenn die Überschreitung der Versiegelung von Flächen mit zu belassenden Altlasten dient.

2.2. Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch Planeintrag der maximalen Trauf- (TH) und Gebäudehöhe (GH) über der Bezugshöhe (BZH) in Meter über Normal-Null (m ü. NN) differenziert festgesetzt.

Technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile dürfen ausnahmsweise diese Höhenangaben um maximal 2,5 m überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 v.H. der Dachfläche einnehmen. Zur Gebäudeaußenkante ist mit Aufbauten und Anlagen ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es gilt die abweichende offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

a1: Der Anbau ohne seitlichen Grenzabstand an die Anselmstraße und Gebäude im angrenzenden Sondergebiet ist zulässig.

a2: Der Anbau ohne seitlichen Grenzabstand an Gebäude im angrenzenden Gewerbegebiet (Kulturdenkmal „Zollgüterhalle“) und die südöstliche Grundstücksgrenze bis zum Abstand von 0,5 m ist zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen, die Gebäude i.S.d. § 2 LBO darstellen, überdachte Stellplätze, Garagen und Hochgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze, Nebenanlagen für Fahrräder und betriebsbezogene Nebenanlagen (s. Ziff. 1.1) sind auf dem Grundstück auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1. Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen

Ein- und Ausfahrtsbereiche werden in der Planzeichnung festgesetzt. Ansonsten sind keine Ein-/ Ausfahrten zulässig.

7. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die im Bereich vorh. Versorgungsleitungen werden im zeichnerischen Teil 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.

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.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1. Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 10° sind mit mindestens 15 cm Substrat zu bedecken und extensiv zu begrünen oder so auszuführen, dass nachweislich im Jahresmittel ein Abflussbeiwert des begrüntes Daches von 0,4 erreicht wird. Dies gilt auch für die Dächer von Garagen.

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.

8.2. Beleuchtung

Es dürfen ausschließlich Insekten schonende Leuchtmittel verwendet werden.

8.3. Wasserdurchlässige Beläge

Kfz-Stellplätze, Zufahrten zu Kfz-Stellplätzen und Garagen sowie Zugänge sind als wasserdurchlässige Beläge auszuführen, sofern die Untere Wasserbehörde aus Gründen des Grundwasserschutzes keine gegenteilige Auffassung vertritt. Der Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge ist zu gewährleisten.

8.4. Feuerwehzufahrten und Rettungswege

Feuerwehzufahrten und Rettungswege, die außerhalb der befestigten Grundstücksflächen liegen, sind in wasserdurchlässiger Weise mit Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä. nach DIN 18917 herzustellen, soweit es aus Sicht des Bodenschutzes zulässig ist.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (zu treffende bauliche oder technische Vorkehrungen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Geltungsbereich können die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau- überschritten werden. Entsprechend der Gebäudenutzung ist der Nachweis der erforderlichen Luftschalldämpfung von Außenbauteilen nach DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- zu führen.

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Alle Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Verlust durch entsprechende Neupflanzung zu ersetzen. Zu erhaltende wertvolle Bäume und Vegetationsflächen sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 zu schützen. Die zu treffenden Schutzmaßnahmen sind rechtzeitig mit der UNB abzustimmen.

1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Pflanzqualität Sträucher 100-125 cm.

Standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm gemessen in 1 m Höhe. Der Wurzel- und Stammbereich der Bäume ist auf einer Fläche von mindestens 16 m² von jeder Versiegelung frei zu halten. Nach entsprechendem Nachweis von einem ausreichenden Wurzelraum kann diese Fläche verkleinert werden.

2. Begrünung der Grundstücksflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen.

Je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Die Anzahl der in den festgesetzten Flächen zur Anpflanzung enthaltenen Bäume werden angerechnet. Die Bäume im Bereich der Stellplätze werden nicht angerechnet.

Nicht überdachte 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. Jedem Baum ist eine mindestens 16 m² große Pflanzfläche oder alternativ ein mindestens 2 m breiter Pflanzstreifen zur Verfügung zu stellen.

11. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen hat der Grundstückseigentümer für die Herstellung des Straßenkörpers notwendige Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern zu dulden.

12. Maßnahmen zum Artenschutz

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.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO)

1.1. Dachgestaltung

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

Ausnahme Kulturdenkmal „Zollgüterhalle“: Hier sind andere Dachformen entsprechend dem Bestand zulässig. Die Dächer müssen nicht begrünt werden.

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

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.

Im Sondergebiet sind am Gebäude bis zu 3 Werbetafeln mit jeweils max. 9 m² ausnahmsweise zulässig.

Die maximal zulässige Höhe für freistehende Werbeanlagen und Fahnen beträgt 7 m. Die maximale Werbefläche je freistehender Werbeanlage beträgt 6 m².

Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht, Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

3. Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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.

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.

C. Hinweise

1. Werden bei der Durchführung von in den Boden eingreifenden Maßnahmen bisher unbekannte Funde oder Fundplätze (Bodenfunde) entdeckt, sind diese gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz dem Landesdenkmalamt Abt. Bodenpflege zu melden. Der Fund oder die Fundstelle sind bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Das vorhandene Kulturdenkmal „Zollgüterhalle“ ist nachrichtlich in der Planzeichnung festgesetzt (§ 9 (6) BauGB).

2. Bei Anpflanzungen im Bereich von Erdkabelleitungen ist das Merkblatt "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen, Ausgabe 1989" zu beachten. Danach ist zwischen der Achse der Erdkabelleitung und dem Baum ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten.
3. Bei der Erschließungsplanung ist, soweit möglich, der Anfall an Erdaushub zu minimieren bzw. anfallender Aushub vor Ort zu verwerten. Falls im Hinblick auf die Nutzungen der Flächen im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Das Plangebiet wurde entsprechend den Vorschriften der BBodSchVO 3-stufig untersucht. Weitere Erläuterungen und Hinweise liegen im Amt für Umweltschutz der Stadt Pforzheim vor.

Aufgrund der bisher durchgeführten Altlastenuntersuchungen (Historische Erkundung, Orientierende Erkundung, Detailuntersuchungen) kann festgestellt werden, dass im gesamten Plangebiet von einer mehr oder weniger ausgeprägten, zum Teil flächenhaft verteilten Bodenbelastung durch in der Hauptsache organische Schadstoffe auszugehen ist. Es ist daher vom Einzelfall abhängig zu beurteilen, inwiefern einzelne, durch Schadstoffe belastete Flächen durch eine geeignete Versiegelung vor der Durchsickerung mit anfallendem Oberflächenwasser gesichert sein müssen, um eine Schadstoffverlagerung in tiefer gelegene Bodenschichten zu verhindern. Eine Beteiligung des Amtes für Umweltschutz bei baurechtlich relevanten Vorhaben sowie bei einer vorgesehenen Versickerung von Niederschlagswasser ist daher erforderlich.

Im Zuge von Bautätigkeiten oder vergleichbaren Arbeiten anfallendes Aushubmaterial ist nach den einschlägigen Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu entsorgen, sofern ein Wiedereinbau vor Ort aus Gründen einer festgestellten Schadstoffbelastung oder aus sonstigen (Z.B. bautechnischen Gründen) nicht möglich ist.

4. Die dargestellte Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen hat nur nachrichtlichen Charakter.

5. Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der angrenzenden Streckengleise Karlsruhe-Mühlacker sind entschädigungslos zu dulden. Hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen. Es können keine Ansprüche gegenüber der OB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf Lärmimmissionen geltend gemacht werden.
6. Bei der Bepflanzung entlang des Bahngeländes ist das Nachbarschafts-Rechts-Gesetz des Landes Baden-Württemberg einzuhalten. Die Sicht auf Eisenbahnsignale darf nicht beeinträchtigt werden. Wegen der vorhandenen Ober- bzw. Bahnstromleitung sind außerdem die VDE-Richtlinien zu berücksichtigen.
7. Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.
8. Wegen der Nähe der künftigen Grenze zum Bahngleis wird auf die damit verbundenen Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb hingewiesen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen (z.B. Einfriedigungen) sind vom Mieter vorzunehmen und auf Dauer zu unterhalten.
9. Im Rahmen der textlichen Festsetzungen wird Bezug auf DIN-Normen genommen. Diese können im Rahmen der allgemeinen Dienststunden beim Planungsamt, Östliche Karl-Friedrich-Straße 4-6, Technisches Rathaus eingesehen werden.
10. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Güteprüfstelle der Bundeswehr. Es sind von den militärischen Liegenschaften ausgehende Lärmimmissionen am Tag und zur Nachtzeit im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu erwarten.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von der Bundeswehrliegenschaft / Standortübungsplatz / Flugplatz ausgehenden Emissionen wie Schießbetrieb etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

11. Kampfmittelabfrage (Az.: 16-1115.8/PF-2129): Der Bereich des Untersuchungsgebiets wurde vor allem am 23.2.45 mit Sprengbomben bombardiert. Nach diesem Luftangriff wurde ein Blindgängerverdachtspunkt festgestellt. Die Luftbildauswertung ergab Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden. Über eventuell festgestellte Blindgängerverdachtspunkte hinaus kann zumindest in den bombardierten Bereichen das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden. In bombardierten Bereichen und Kampfmittelverdachtsflächen sind i.d.R. flächenhafte Vorortüberprüfungen zu empfehlen.

12. Für das Plangebiet liegen folgende Gutachten vor:

- Geräuschimmissionsprognose, rw Bauphysik, Schwäbisch Hall vom 24.10.2018.
- Altlastenuntersuchung, HPC AG, Stuttgart-Degerloch vom 05.02.2015.
- Standort- und Auswirkungsanalyse für die Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittelmarktes, CIMA, Stuttgart vom Okt. 2020.
- Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorprüfung des Einzelfalls, Institut für Botanik und Landschaftskunde, Karlsruhe vom 07.05./ 08.06.2015.
- Erfassung von Eidechsenvorkommen - Artenschutzrechtliche Prüfung vom 08.06.2015 und 30.11.2020 des Büros Thomas Breunig, Institut für Botanik und Landschaftskunde, Karlsruhe.

Pforzheim, den 01.12.2020

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bekleidung ▪ Bücher ▪ Computer/Zubehör, Telekommunikation ▪ Elektroartikel (Kleinelektrowaren) ▪ Foto/Film ▪ Geschenkartikel ▪ Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat ▪ Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf ▪ Musikinstrumente ▪ Optik ▪ Schuhe ▪ Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung ▪ Papier, Büro- & Schreibwaren ▪ Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln) ▪ Sanitärwaren ▪ Unterhaltungselektronik (TV, Hifi, Video, Ton- und Datenträger) ▪ Uhren und Schmuck ▪ Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Antiquitäten ▪ Babybedarf (Kinderwagen etc., keine Bekleidung) ▪ Baustoffe/Baumarktartikel ▪ Bodenbeläge/Teppiche (inkl. Stapelware und Teppichrollen) ▪ Bürobedarf (ohne Papier, Büro- & Schreibwaren) ▪ Campingartikel ▪ Farben/Lacke ▪ Fahrräder ▪ Gartenbedarf (inkl. Pflanzen) ▪ Elektrogeräte (weiße Ware) ▪ Jagd-, Reit- und Angelausstattung, Waffen ▪ Kfz-Zubehör ▪ Leuchten ▪ Möbel (inkl. Matratzen) ▪ Sanitärwaren ▪ Sportgroßgeräte ▪ Tapeten ▪ Werkzeuge/Eisenwaren ▪ Zoobedarf
davon sind differenziert zu betrachten	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren ▪ Drogerie- und Parfümeriewaren (inkl. Apotheken) ▪ Schnittblumen ▪ Kioskbedarf/Zeitschriften 	