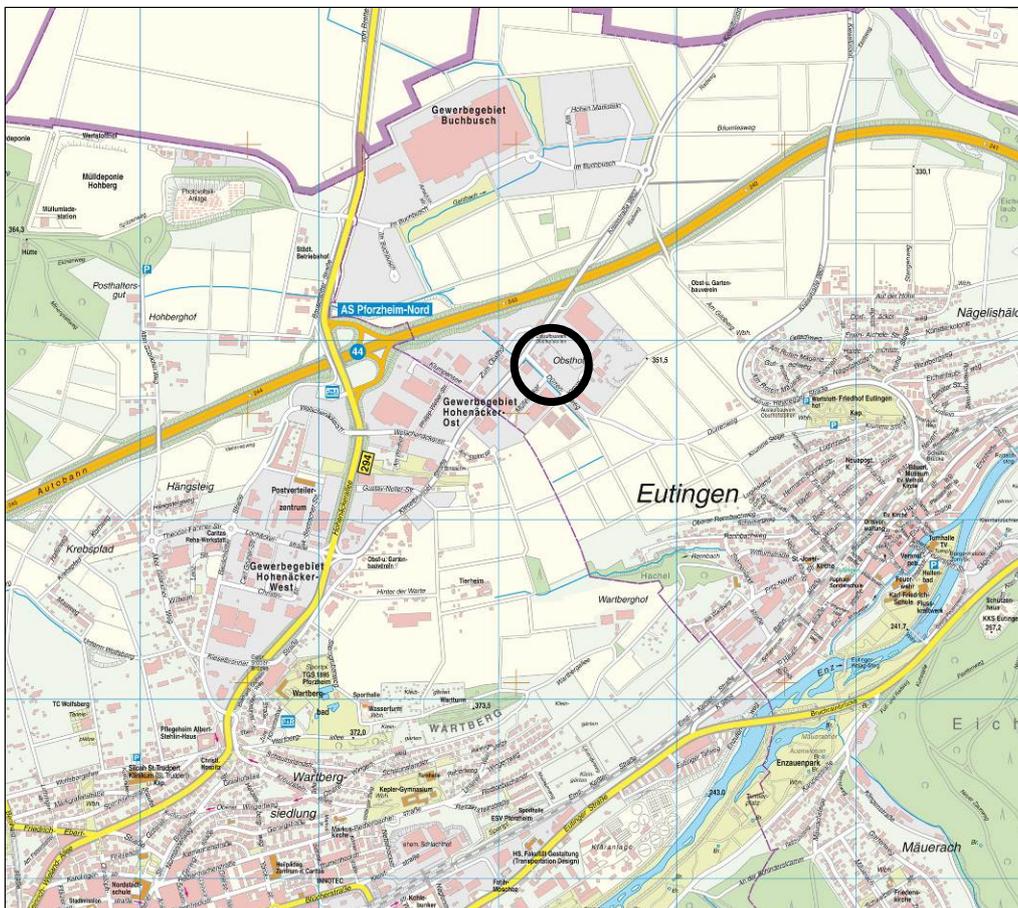


Bebauungsplan

„Obsthof III“ Eutingen

- Begründung -



**Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB**

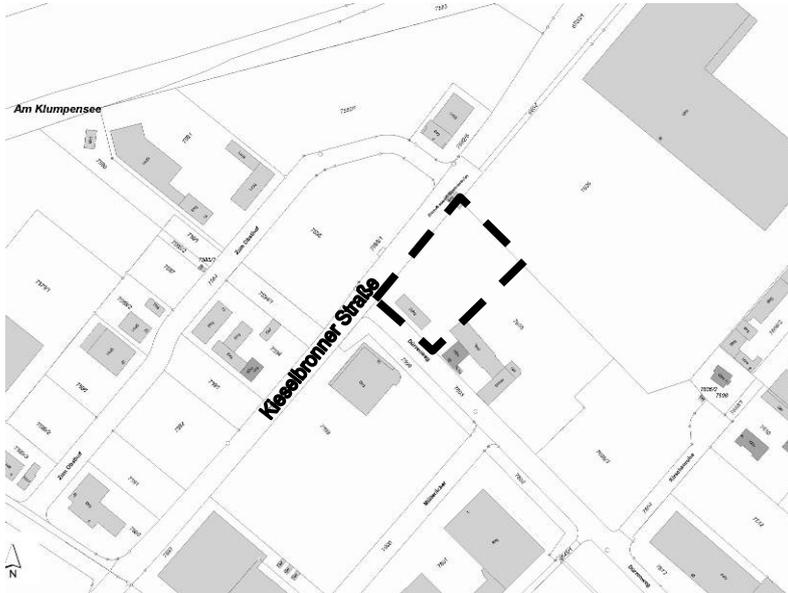
Inhalt:

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	- 4 -
A. Geltungsbereich	- 4 -
B. Anlass + Ziele der Planaufstellung	- 4 -
C. Verfahrensablauf	- 5 -
D. Übergeordnete Planungen	- 5 -
1. Landes- und Regionalplanung	- 5 -
2. Flächennutzungsplan und Landschaftsplanung	- 6 -
E. Gebietsbeschreibung	- 7 -
1. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets	- 7 -
2. Vorhandene Nutzungen + Bebauung	- 7 -
3. Bestehende Planungen	- 7 -
4. Märkte- und Zentrenkonzept	- 7 -
5. Rechtliche Bindungen	- 8 -
6. Prüfung der Kampfmittelfreiheit	- 8 -
7. Altlasten	- 9 -
F. Planungskonzept	- 9 -
1. Nutzungskonzept	- 9 -
2. Erschließung	- 9 -
3. Ausgleichskonzept	- 9 -
G. Auswirkungen + Folgen der Planung	- 10 -
1. Kosten	- 10 -
2. Flächenbilanz	- 10 -
H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	- 10 -
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	- 10 -
1.1. Art der baulichen Nutzung	- 10 -
1.2. Maß der baulichen Nutzung	- 10 -
1.3. Bauweise	- 10 -
1.4. Flächen für Nebenanlagen und Garagen	- 11 -
1.5. Leitungsrecht	- 11 -
1.6. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	- 11 -
1.7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	- 12 -
2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO	- 12 -
2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	- 12 -
2.2. Werbeanlagen	- 12 -

Teil II. Umweltbericht	- 13 -
A. Einleitung	- 13 -
1. Erfordernis/Methodik der Umweltprüfung	- 13 -
2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	- 13 -
3. Ziele des Umweltschutzes aufgrund von Fachgesetzen und -plänen	- 13 -
3.1. Regionalplan	- 13 -
3.2. Landschaftsplan	- 13 -
3.3. Schutzgebiete	- 13 -
3.4. Artenschutz	- 14 -
B. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	- 14 -
1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	- 14 -
2. Übersicht über die geprüften Alternativen	- 15 -
3. Überblick über die Schutzgüter, die zu erwartenden Auswirkungen und deren Bewertung	- 15 -
4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich Wechselwirkungen sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen	- 15 -
C. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen	- 17 -
D. Zusammenfassung des Umweltberichtes	- 17 -

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

A. Geltungsbereich



Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt südlich der BAB 8 im Gewerbegebiet „Hohenäcker“. Es befindet sich auf Flächen der Gemarkung Eutingen. Es liegt nordöstlich der Einmündung des Dürrenwegs in die Kieselbronner Straße und südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Obsthof II“. Die Größe des Plangebiets umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha.

B. Anlass + Ziele der Planaufstellung

Am 03.12.2014 hat der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Pforzheim die Aufstellung des Bebauungsplans „Obsthof III“ auf einem Teilbereich des Flurstücks Nr. 7605 östlich der Kieselbronner Straße beschlossen. Anlass ist die geplante Expansion eines Pforzheimer Möbelfachgeschäftes, das an seinem innerstädtischen Standort keine Entwicklungsmöglichkeiten hat. Daher plant das Unternehmen einen Neubau des Möbelhauses im Gewerbegebiet Hohenäcker mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.500 m². Der neue Standort liegt unmittelbar südlich des im Jahr 2014 neu eröffneten Möbelzentrums Pforzheim. Im Bereich des geplanten Vorhabens gilt der Bebauungsplan E 30 „Obsthof“. Dieser setzt dort als Nutzungsart ein Gewerbegebiet fest. In Gewerbegebieten sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Die Realisierung eines Möbelhauses in der geplanten Dimension ist im bestehenden Planungsrecht nicht möglich.

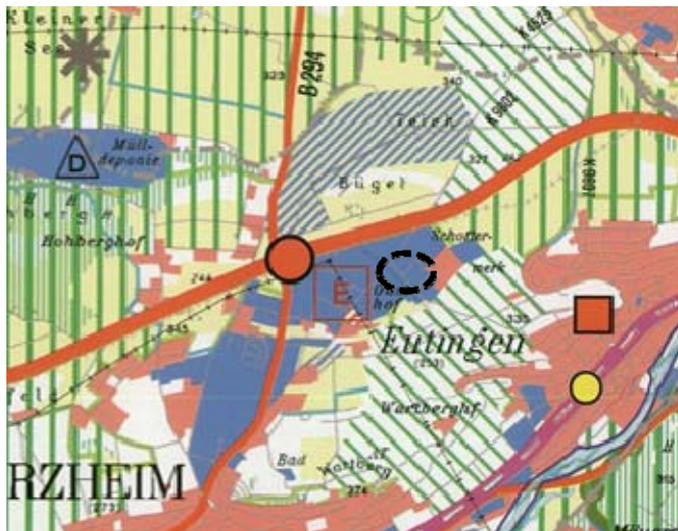
Um die geplante Ansiedlung zu unterstützen, soll das Planungsrecht angepasst werden. Die Zulässigkeit von Verkaufsflächen in der geplanten Größenordnung von ca. 3.500 m² erfordert die Festsetzung eines Sondergebietes. Es gibt in Anlehnung an die Pforzheimer Sortimentsliste Regelungen zur Zulässigkeit von Sortimenten. Zum Schutz der Innenstadt und der wohnortnahen, integrierten Nahversorgungszentren wird der Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen bis auf die in Möbelhäusern üblicherweise angebotenen Randsortimente. Diese werden auf ein vertragliches Maß von max. 10 % der Ausstellungs- und Verkaufsfläche begrenzt.

C. Verfahrensablauf

von	bis	Verfahrensschritt
19.11.2014		Anhörung des Ortschaftsrates Eutingen zum Aufstellungsbeschluss (Vorlage Q 0102)
03.12.2014		Aufstellungsbeschluss im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage Q 0102)
23.02.2015	06.03.2015	Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
16.09.2015		Anhörung Ortschaftsrat Eutingen zum Entwurfs- und Offenlagebeschluss (Vorlage Q 0425)
07.10.2015		Entwurfs- und Offenlagebeschluss im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage Q 0425)
02.11.2015	04.12.2015	Offenlage des Planentwurfs sowie Beteiligung der Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange

D. Übergeordnete Planungen

1. Landes- und Regionalplanung



Im aktuellen „Regionalplan 2015“ ist das Gebiet als Gewerbe/Industrie ausgewiesen. Der Bereich „Hohenacker“ ist außerdem als Ergänzungsstandort (E) ausgewiesen. Dort ist grundsätzlich die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten bzw. großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Verkaufsfläche > 800 m²) mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten - wie zum Beispiel Möbel - möglich. Eine Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten ist nicht vorgesehen.

Im Rahmen einer Vorabstimmung zum Bebauungsplanverfahren „Obsthof III“ hat das Regierungspräsidium, Abt. 2, am 03.11.2014 zur Frage der Raumordnung mitgeteilt, dass kein Raumordnungsverfahren erforderlich ist und auch die Erstellung eines neuen Gutachtens nicht gefordert wird, wenn

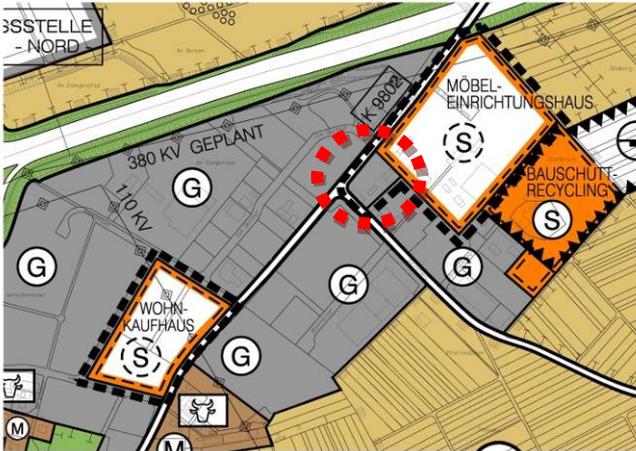
- die Rahmenbedingungen, die dem Raumordnungsverfahren für das Möbelzentrum Birkenfeld zugrunde lagen (Raumordnerische Beurteilung vom 07.10.2011¹), sich nicht wesentlich geändert haben (d. h. z. B. keine größeren neuen Verkaufsflächen für Möbel) und

¹ Am 07.10.2011 hat das Regierungspräsidium als untere Raumordnungsbehörde als Ergebnis des Raumordnungsverfahrens festgestellt, dass die geplante Verlagerung und Erweiterung des Möbelzentrums Birkenfeld den Erfordernissen der Raumordnung entspricht, wenn der Umfang der Verkaufsfläche sortimentsbezogen begrenzt wird auf max. 24.360 m² für Möbelkernsortimente, max. 630 m² für Teppiche, max. 810 m² für Leuchten und max. 800 m² für die Möbelrandsortimente Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat und Heimtextilien/Gardinen/Bettwaren. Weitere Sortimente sind nicht zulässig. Das Ergebnis ist in den nachfolgenden

- in der Begründung ausführlich erläutert wird, dass der Bebauungsplan „Wohnkaufhaus Kieselbronner Straße“ nicht weitergeführt wird und die dort untersuchten ca. 24.000 m² Verkaufsfläche für Möbel daher wieder „frei“ sind.

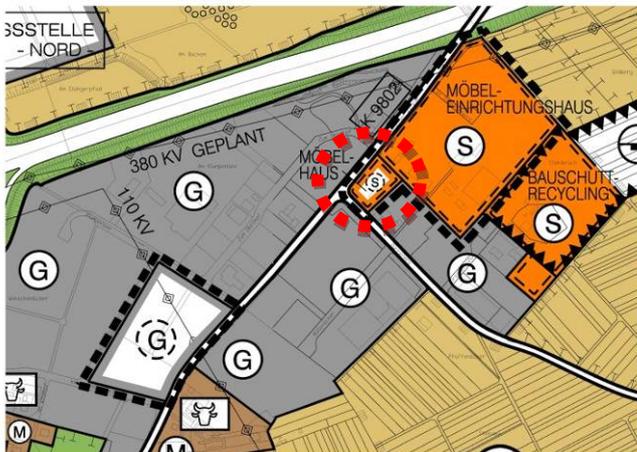
Die Voraussetzungen werden beide erfüllt: Die neu geplante Sonderbaufläche „Möbelhaus“ unterschreitet die im Raumordnungsverfahren untersuchte Verkaufsflächengröße deutlich und die bestehende Sonderbaufläche westlich der Kieselbronner Straße wird im Rahmen einer FNP-Einzeländerung in gewerbliche Baufläche zurückgeändert. Außerdem muss geprüft werden, ob im Einzugsbereich in der Zwischenzeit große Möbelhäuser entstanden sind. Hierzu ist nichts bekannt. Es ist daher kein Raumordnungsverfahren erforderlich.

2. Flächennutzungsplan und Landschaftsplanung



wirksamer Flächennutzungsplan
(vom 29.04.2005, neu bekanntgemacht am 26.06.2015)

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Gewerbefläche ausgewiesen.



geplante Flächennutzungsplanänderung

In der parallel laufenden Flächennutzungsplanänderung soll die Fläche als Sonderbaufläche Möbelhaus ausgewiesen werden.

Im Gegenzug wird die weiter südwestlich gelegene Fläche, die im wirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche Wohnkaufhaus ausgewiesen ist, in eine Gewerbefläche umgewandelt.

Planungen zu berücksichtigen. Die Sortimente und die maximalen Verkaufsflächenzahlen sind festzuschreiben. Eine UVP wurde im Raumordnungsverfahren nicht durchgeführt. Umweltrelevante und verkehrliche Auswirkungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens zu behandeln. Im Bebauungsplan der Stadt Pforzheim müssen die zulässigen Sortimente und die jeweiligen maximal zulässigen Verkaufsflächen festgesetzt werden.

E. Gebietsbeschreibung

1. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets

Die Umgebung des Plangebiets ist größtenteils gewerblich geprägt. Das Plangebiet zeichnet sich durch eine verkehrsgünstige Lage aus. Über die Bundesstraße 294 ist eine direkte Anbindung an die Pforzheimer Innenstadt sowie an die BAB 8 gegeben. Die Anschlussstelle Pforzheim-Nord befindet sich in unmittelbarer Nähe.

2. Vorhandene Nutzungen + Bebauung

Ein großer Teil des umgebenden Gewerbegebietes ist bereits besiedelt.

Die Sonderbaufläche im Nordosten des Plangebietes ist mit dem Möbelzentrum Pforzheim und seinen Parkplatz- und Erschließungsflächen bebaut. Das südlich anschließende Grundstück ist mit Schuppen bebaut und wird ansonsten als Parkplatz und Lagerfläche genutzt. Gegenüber auf der westlichen Seite der Kieselbronner Straße liegen Grundstücke brach. Südlich des Dürrenwegs steht ein Gewerbegebäude.

Im Bereich westlich der Kieselbronner Straße sind viele Grundstücke bereits mit Gewerbebetrieben bebaut.

3. Bestehende Planungen



Der momentan rechtsgültige Bebauungsplan „Obsthof“ Nr. E 30 vom 24.09.1996 setzt für die Fläche ein Gewerbegebiet fest.

4. Märkte- und Zentrenkonzept

Die „Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2005“ wurde im Auftrag des Eigenbetriebs Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing Pforzheim (WSP) von der CIMA 2010 erarbeitet und 2013 ergänzt. (Im Januar 2013 wurden in Abstimmung mit dem WSP, dem Regionalverband und dem Regierungspräsidium klarstellende Erläuterungen im Märkte- und Zentrenkonzept 2010 ergänzt.)

Das Märkte- und Zentrenkonzept bearbeitet folgende Themenbereiche:

- Analyse der marktstrukturellen Ausgangssituation
- Aufnahme + Bewertung der gegenwärtigen Angebotsstruktur (Einzelhandel + Ladenhandwerk)

- Abgrenzung des Einzugsgebietes für den Einzelhandel, Berechnung der Kaufkraftpotenziale und der gegenwärtigen Marktposition des Pforzheimer Einzelhandels
- Ermittlung der Umsatz- und Verkaufsflächenpotenziale
- Qualitative Bewertung der Angebotsstruktur und Portfolio-Analyse des Branchenmix für die Innenstadt
- Erarbeitung einer Konzeption für die künftige Einzelhandelsentwicklung (Standortkonzept, Branchen- und Betriebstypenkonzept, Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche)

(vgl. CIMA 2010 „Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahre 2005“, – ergänzte Fassung Januar 2013, S. 7).

Wesentliche Ergebnisse der Bestandsanalyse waren, dass die Einzelhandelsentwicklung Pforzheims seit Jahrzehnten von einer uneinheitlichen Zentralität gekennzeichnet ist. Bei der Ermittlung der Verkaufsflächen nach Sortimentskategorien wurde deutlich, dass von den Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente lediglich 56 % in der Einkaufsinnenstadt ansässig sind. Die weiteren 44 % werden in Gewerbegebieten und sonstigen Lagen angeboten, wobei 29 % in Gewerbegebieten liegen.

Um einer weiteren Schwächung der Innenstadt vorzubeugen, wurden im Märkte- und Zentrenkonzept Entwicklungsperspektiven für die Pforzheimer Einzelhandelsstandorte formuliert. Diese konzentrieren sich auf:

- übergeordnete Zielsetzungen für die Standortentwicklung
- die Entwicklung der Einkaufsinnenstadt
- die Entwicklung der Gewerbe- und Sondergebietslagen

(vgl. CIMA 2010 „Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahre 2005“ – ergänzte Fassung Januar 2013, S. 60-79).

Des Weiteren wird mit Hilfe einer Pforzheimer Sortimentsliste bestimmt, welche Produktgruppen zu den zentrenrelevanten Sortimenten, den nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die eine Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente bilden, sowie zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten gehören.

Das Märkte- und Zentrenkonzept empfiehlt für strukturprägende Gewerbegebietslagen, wie im Bereich des Obsthofes, ohne räumlichen und funktionalen Bezug zur Einkaufsinnenstadt bzw. zu den Stadtteilzentren den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- inkl. nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

5. Rechtliche Bindungen

Innerhalb des Planbereichs liegen städtische Kanäle (Obsthofstollen) und entlang der Kieselbronner Straße befindet sich der Zugang zum Obsthofstollen (Stollenoberhaupt) mit Treppenanlage. Die Kanal- bzw. Stollentrasse ist durch Eintrag einer Grunddienstbarkeit gesichert. Ein entsprechendes Leitungsrecht wird im Bebauungsplan festgesetzt.

6. Prüfung der Kampfmittelfreiheit

Die Luftbilddauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Weitere Maßnahmen sind nach Kenntnisstand des Kampfmittelbeseitigungsdienstes nicht erforderlich.

7. Altlasten

Das Grundstück Flst. Nr. 7605 ist in der Altlastendatei als Altstandort aufgeführt, da es jahrzehntelang durch altlastrelevante Branchen (Baufirmen) genutzt wurde. Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind belegt. Vor einer Bebauung sollte deshalb die genaue Lage der ehemaligen Tankanlage recherchiert werden. Für Eingriffe in den Boden ist eine bodenschutzrechtliche bzw. abfalltechnische Überprüfung erforderlich.

Im Rahmen von Eingriffen kann es zu erhöhten Entsorgungskosten kommen.

F. Planungskonzept

1. Nutzungskonzept

Es ist ein Möbelhaus mit 3.500 m² Verkaufsfläche auf 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss mit zugehörigen Lager- und Büroflächen geplant. Es umfasst überwiegend die Sortimente Möbel und Antiquitäten.

Zusätzlich ist eventuell noch eine Cafeteria/Bistro geplant, um den Kunden einen ansprechenden Wartebereich zur Kundenberatung zur Verfügung zu stellen. Dieser Bereich soll in die Produktpräsentation mit eingebunden werden.

Ergänzend soll die Möglichkeit bestehen, auch möbel- und ausstattungsaffine Handwerksbetriebe (z.B. Raumausstattung) in das Konzept Möbelhaus integrieren zu können.

2. Erschließung

Das Gelände ist erreichbar über die Kieselbronner Straße und über den Dürrenweg. Es wird eine Möglichkeit geben von der Kieselbronner Straße aus Richtung Kieselbronn kommend unter Mitbenutzung der Linksabbiegespur in den Dürrenweg in das Grundstück einzufahren. Aus Richtung Pforzheim kommend, besteht die Möglichkeit von der Kieselbronner Straße rechts auf das Grundstück einzubiegen. Eine Ausfahrt auf die Kieselbronner Straße ist nur nach rechts in Richtung Kieselbronn möglich. Die Anlieferung und Mitarbeiterstellplätze werden vom Dürrenweg aus abgewickelt.

3. Ausgleichskonzept

Die Überplanung mit der veränderten Art der baulichen Nutzung und dem Richtung Kieselbronner Straße erweiterten Baufenster lässt gegenüber dem bestehenden Planungsrecht keine wesentlichen negativen Umweltauswirkungen erwarten. Insofern ergibt sich kein Ausgleichsbedarf.

Es entfallen die im Bebauungsplan E 30 zeichnerisch festgesetzten acht Bäume. Sie werden durch die Festsetzungen in den Pflanzgebotstreifen sowie der Festsetzung zur Begrünung der Kfz-Stellplätze kompensiert.

G. Auswirkungen + Folgen der Planung

1. Kosten

Der Stadt entstehen keine Kosten, da alles, auch die Straßenumbaumaßnahmen, durch einen privaten Investor umgesetzt wird.

2. Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche in m²	Fläche in %
Sondergebiet	3.975	89,7
Straßenverkehrsfläche	350	7,9
Straßenbegleitgrün	85	1,9
	20	0,5
Summe	4.430	100,0

H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. *Art der baulichen Nutzung*

Festgesetzt wird ein Sondergebiet Möbelhaus gemäß § 11 (3) BauNVO. Es handelt sich bei dem Kernsortiment um nicht-zentrenrelevante Warenbereiche. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente, die zusätzlich im Randsortiment angeboten werden, wurde in Anlehnung an den Bebauungsplan „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ auf 10 % beschränkt. Die Innenstadtverträglichkeit soll somit gewährleistet werden. Um zukünftige Umnutzungen oder die Integration von kleinen Handwerksbetrieben in das Konzept Möbelhaus nicht zu erschweren, sind zusätzlich gewerbliche Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig.

1.2. *Maß der baulichen Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Entsprechend der Obergrenze des § 17 der BauNVO beträgt die Grundflächenzahl GRZ 0,8. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf vier Vollgeschosse begrenzt. Die maximale Gebäudehöhe liegt bei 21,5 m. Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ liegt bei 2,2. Diese Festsetzungen orientieren sich an dem angrenzenden Bebauungsplan.

1.3. *Bauweise*

Es gilt eine abweichende Bauweise, die zwar seitliche Grenzabstände vorsieht, jedoch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässt. Damit wird auch den Festsetzungen im Umfeld Rechnung getragen. Des Weiteren wird eine gute Ausnutzbarkeit des Grundstücks ermöglicht, die den Anforderungen des Betriebes gerecht wird.

1.4. *Flächen für Nebenanlagen und Garagen*

Um eine klare Gebäudekante und Sichtkante zur Kieselbronner Straße hin zu erhalten, sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Eine Ausnahme bilden die Werbeanlagen. Diese sind auch außerhalb des Baufensters im Bereich für Garagen und Stellplätze zulässig.

Stellplätze sind nur innerhalb des Baufensters und des für Stellplätze gekennzeichneten Bereiches zulässig. Dies dient der städtebaulichen Ordnung des Gebietes.

1.5. *Leitungsrecht*

Das festgesetzte Leitungsrecht beinhaltet den Obsthofstollen des Eigenbetriebs Stadtentwässerung Pforzheim. Es umfasst die Befugnis der Entsorgungsträger, unterirdische Entsorgungsanlagen herzustellen und zu unterhalten.

1.6. *Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*

Entlang der Kieselbronner Straße wird ein 5 m breiter Pflanzgebotsstreifen festgesetzt, um die interne Gliederung durch Pflanzungen des bestehenden Bebauungsplanes fortzuführen und den öffentlichen Straßenraum zu gestalten. Das Pflanzgebot setzt die Gehölzpflanzung auf dem nördlich gelegenen Grundstück fort.

Im nördlichen Abschnitt (PFG 1) ist eine dichte Strauchhecke zu entwickeln, in der auch Bäume stehen. Um Vogelarten Nahrungshabitate zu schaffen, werden dort entsprechende Straucharten empfohlen. Für die Bäume sollen ebenfalls standortgerechte und heimische Arten gewählt werden, es können auch Obstbäume gepflanzt werden.

Im Abschnitt südlich der geplanten Zufahrt sind im PFG 2 ebenfalls Sträucher und Laub- oder Obstbäume zu pflanzen. Hier können aber auch niedrige Straucharten gewählt werden, um den Blick auf das Möbelhaus zu ermöglichen. Dies gestaltet den Übergang zu den südlich anschließenden Grundstücken.

Je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter großer Laubbaum (Obstbaum) zu pflanzen. Die Pflanzungen auf den Pflanzgebotsflächen werden angerechnet. Die festgesetzten Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze werden nicht angerechnet.

Je acht nicht überdachte Kfz-Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum in eine ausreichend große Pflanzfläche zu pflanzen.

Es wird eine extensive Dachbegrünung für Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 10° festgesetzt, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren und eine weitere Zunahme der versiegelten Fläche und der abzuleitenden Regenwassermenge zu vermeiden. Zugleich wird der Verlust an Lebensraum minimiert und eine positive Wirkung auf das Klima im Umfeld erzielt. Für die Substratschicht wird eine Dicke von mindestens 8 cm bzw. ein Abflussbeiwert des begrüntes Daches von 0,6 festgesetzt, um die gewünschte Rückhaltung des Regenwassers und eine gute Qualität der Begrünung zu gewährleisten.

Die Festsetzung von Bäumen auf oberirdischen Kfz-Stellplätzen und auf dem Baugrundstück soll den Eingriff in Natur und Landschaft minimieren und eine Nutzung der

nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünfläche ermöglichen. Genauso wie bei der Dachbegrünung wird eine weitere Zunahme der versiegelten Fläche und der abzuleitenden Regenwassermenge vermieden. Zugleich wird Lebensraum für Arten geschaffen. Die Bäume wirken zudem als Schattenspende und Staubfilter positiv auf das Klima im Umfeld.

Um die Nachhaltigkeit der getroffenen Maßnahmen zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass alle zu pflanzenden Bäume dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen sind.

Die Festsetzung von Straßenbäumen dient der Erhaltung der Baumallee entlang der Kieselbronner Straße.

1.7. *Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*

Kfz-Stellplätze, Zufahrten zu Kfz-Stellplätzen und Garagen sowie Zugänge sind als wasserdurchlässige Flächen herzustellen. Mit dieser Festsetzung soll der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert werden und eine Zunahme der versiegelten Fläche und der abzuleitenden Regenwassermenge vermieden werden.

Zum Schutz eventuell ansässiger Fledermäuse müssen vor dem Abriss des Schuppens am Dürrenweg Firmenschilder, Holz- und Wellblechverkleidung unter Aufsicht einer ökologischen Baubegleitung manuell entfernt werden. Sollten Fledermäuse gefunden werden, wird das Amt für Umweltschutz in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung dann festlegen, wie weiter zu verfahren ist.

2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

2.1. *Äußere Gestaltung baulicher Anlagen*

Um für das Gesamtgebiet auch mit Obsthof/Hohenacker ein gewisses einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, werden die örtlichen Bauvorschriften erlassen. Gerade an der Stadteinfahrt ist es wichtig, auf den äußeren Eindruck besonderen Wert zu legen. Die Dachform und die Fassadengestaltung prägen das Erscheinungsbild.

2.2. *Werbeanlagen*

Ohne Einschränkungen der Lage, Ausführung, Anzahl und Größe von Werbeanlagen besteht die Gefahr, dass Werbeanlagen überhand nehmen und das Stadtbild negativ beeinträchtigen. Die Erfahrungen aus anderen Gewerbegebieten haben dies bestätigt. Daher wurden hier Vorschriften erlassen.

Teil II. Umweltbericht

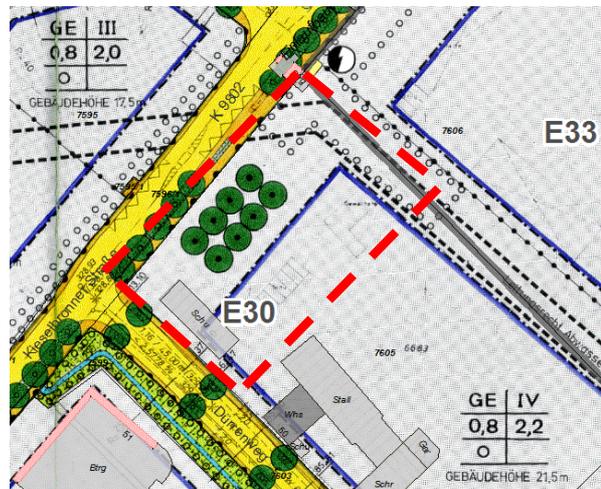
A. Einleitung

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.

2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Derzeit gilt der Bebauungsplan E30 „Obsthof II“ vom 24.09.1996. Er setzt Gewerbegebiet fest mit einer GRZ von 0,8 und einer Gebäudehöhe von 21,5 m. Der westliche Teilbereich des Grundstücks nördlich des Dürrenwegs ist nicht überbaubar, die Baugrenze hält einen Abstand von ca. 25 m zur Kieselbronner Straße. In den Festsetzungen ist eine Überschreitung der Baugrenze um 2 m Tiefe ausnahmsweise zulässig. Die Bereiche außerhalb des Baufensters können aber versiegelt werden, um sie für die Erschließung zu nutzen. Acht Bäume sind dort als Pflanzbindung festgesetzt. An der nördlichen Grundstücksgrenze ist ein Pflanzgebot zur Pflanzung einer Strauchhecke mit Bäumen festgesetzt.



3. Ziele des Umweltschutzes aufgrund von Fachgesetzen und -plänen

3.1. *Regionalplan*

Im aktuellen „Regionalplan 2015“ ist das Gebiet als Fläche für Gewerbe/Industrie ausgewiesen. Der Bereich „Hohenacker“ ist außerdem als Ergänzungsstandort (E) ausgewiesen. Dort ist grundsätzlich die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten bzw. großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Verkaufsfläche > 800 m²) mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten - wie zum Beispiel Möbel - möglich.

3.2. *Landschaftsplan*

Der Landschaftsplan stellt eine gewerbliche Baufläche dar und schlägt als Maßnahmen im Umfeld Baumpflanzungen im Straßenraum der Kieselbronner Straße und des Dürrenwegs vor. Diese wurden bereits realisiert.

3.3. *Schutzgebiete*

Das Plangebiet liegt im WSG „Bauschlatter Platte“ vom 07.09.1992 in der Zone III B. Die in der Verordnung aufgeführten Verbotstatbestände sind zu beachten.

Weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

3.4. Artenschutz

Bei einer Begehung der Flächen wurde festgestellt, dass sich Teilflächen als Biotop für geschützte Arten eignen. Daher hat die untere Naturschutzbehörde eine fachgutachterliche Einschätzung gefordert.

Im Frühjahr 2015 wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung für die Baufläche östlich der Kieselbronner Straße durchgeführt (Ökologie Planung Forschung, vom 24.06.2015).

Aufgrund des vorhandenen Lebensraumpotentials wurde insbesondere die Tiergruppe Reptilien untersucht. Es wurden keine Reptilien im Gebiet gefunden.

Es gab keine Hinweise auf eine aktuelle Nutzung der potentiellen Fledermausquartiere. Die vorhandenen Gehölze wiesen keine Baumhöhlen oder Spalten auf, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen wie auf Alt- und Totholz als Lebensraum angewiesene Käfer oder baumbewohnende Vögel oder Fledermäuse dienen könnten.

Die vorhandenen Gehölze sind potenzielle Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für Freibrüter. Da sich im räumlich-funktionalen Zusammenhang ähnliche Habitatstrukturen anschließen, ist keine erhebliche Betroffenheit zu erwarten. Dies gilt auch für die Funktion der Gehölze als Nahrungshabitat. Es besteht jedoch das Risiko, dass Individuen im Zuge der Rodungsarbeiten verletzt oder getötet werden könnten.

Das Gutachten empfiehlt, folgende Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen:

- Eingriffe in den Gehölzbestand nur zwischen 01. Oktober und 15. Februar
- Anzahl der zu entfernenden Gehölze auf das erforderliche Mindestmaß beschränken
- Ökologische Baubegleitung für den Abriss des Schuppens am Dürrenweg – bei Auffinden von Fledermäusen müssen die Abrissarbeiten unterbrochen und die untere Naturschutzbehörde verständigt werden.

Außerdem wird empfohlen, neue Gehölze, insbesondere heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen, die als Vogelnährgehölz dienen können, sowie künstliche Fledermausquartiere am Neubau zu installieren.

Die Vermeidungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt, die Empfehlungen ausgesprochen. Insofern ist davon auszugehen, dass die Planung im Hinblick auf mögliche artenschutzrechtliche Konflikte zulässig ist.

B. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

Das Grundstück kann entsprechend seiner Festsetzung als Gewerbegebiet genutzt werden. Eine Bebauung ist für den östlichen Bereich zu erwarten. Der westliche Bereich ist nicht mit Gebäuden überbaubar, kann aber für Stellplätze und Erschließungsflächen genutzt und versiegelt werden. Entsprechend der rechtskräftigen Festsetzungen sind hier

acht Bäume zu pflanzen (bislang nicht vorhanden). Auch an der Nordgrenze ist eine Bepflanzung mit Gehölzen festgesetzt.

2. Übersicht über die geprüften Alternativen

Die Verlagerung des Möbelhauses ist für genau diesen Grundstücksteil beabsichtigt, insofern stellen sich keine räumlichen Alternativen. Aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes ist das unproblematisch, da es sich um eine Fläche innerhalb eines festgesetzten Gewerbegebietes handelt.

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

Da die Fläche im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt, sind die Beeinträchtigungen im Vergleich zwischen den bestehenden und den geplanten Festsetzungen zu ermitteln. Die Eingriffe des bestehenden Gewerbegebietes wurden im Bebauungsplan „Obsthof“ bereits behandelt und ausgeglichen.

Festsetzungen	„Obsthof“ vom 24.09.1996	„Obsthof III“
Art der baulichen Nutzung	GE (Baufenster mit einem Abstand von ca. 25 m zur Kieselbronner Straße)	SO (Möbelhaus) (Baufenster mit einem Abstand von 10 m zur Kieselbronner Straße)
GRZ	0,8	0,8
GFZ	2,2	2,2
Zahl der Vollgeschosse	IV	IV
Maximal zulässige Gebäudehöhe	21,50 m	21,50 m
Bauweise	Offene Bauweise	Offene Bauweise
Grünordnerische Festsetzungen	<ul style="list-style-type: none"> - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebotsflächen) parallel zur Kieselbronner Straße (ca. 20 m) sowie zur Nordgrenze (Bepflanzung zur inneren räumlichen Gliederung des Gebietes und zur Einbindung von Lagerplätzen) - Pflanzbindung für acht Bäume in zwei Reihen im westlichen Teilbereich - Extensive Dachbegrünung - Herstellung der Stellplätze als wasserdurchlässige Flächen 	<ul style="list-style-type: none"> - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebotsflächen 1 und 2) parallel zur Kieselbronner Straße (ca. 80 m, dichte Gehölzpflanzung) - Je 1.000 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter großer Laubbaum zu pflanzen - Extensive Dachbegrünung - Herstellung der Stellplätze als wasserdurchlässige Flächen - Begrünung der Stellplätze mit hochstämmigen Laubbäumen (ein Baum je acht Stellplätze)

4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich Wechselwirkungen sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen

Die vorgesehene Planung entspricht im Wesentlichen dem bestehenden Planungsrecht. Abweichungen ergeben sich durch das vergrößerte Baufenster, so dass ein Hochbau näher an der Kieselbronner Straße errichtet werden kann. An dieser Stelle sind bereits nach bestehendem Planungsrecht Flächenversiegelungen zulässig. Erfahrungsgemäß werden auf Gewerbegrundstücken die Flächen nahezu vollständig versiegelt, so dass durch das vergrößerte Baufenster keine wesentlichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Außerdem verändert sich die Festsetzung zu Gehölzpflanzungen: Der Pflanzgebotsstreifen kann nicht mehr auf dem inzwischen gebauten Stollen an der nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt werden. Dafür wird das Pflanzgebot in einem 5 m breiten Streifen entlang der gesamten Grenze zur Kieselbronner Straße festgesetzt. Dort sind eine dichte Strauchhecke mit Bäumen (PFG 1) bzw. Sträucher und Bäume (PFG 2) zu pflanzen. Außerdem ist ein Baum je 1.000 m² Grundstücksfläche festgesetzt (die Pflanzung kann innerhalb der Pflanzgebotsfläche erfolgen). Es entfällt die im überplanten Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzte Pflanzung von acht Bäumen in zwei Reihen. Neu ist die Festsetzung, dass zusätzlich nicht überdachte Kfz-Stellplätze mit hochstämmigen Laubbäumen zu begrünen sind (ein Baum je acht Kfz-Stellplätze).

Einstufung der Eingriffe: (+) positiv / (o) neutral / (-) negativ / (--) erheblich negativ

Schutzgut	Bestand einschließlich Vorbelastungen	Zu erwartende Auswirkungen	Einstufung der Eingriffe
Mensch/Siedlung	Bestehendes, weitgehend aufgesiedeltes Gewerbegebiet an der Kieselbronner Straße, nördlich des Geltungsbereichs befindet sich ein Möbelzentrum	Die Planänderung lässt keine wesentlichen Auswirkungen gegenüber dem bestehenden Planungsrecht erwarten. Die Planung für ein Möbelzentrum kann gegenüber dem bisher zulässigen Gewerbebetrieb ein größeres Verkehrsaufkommen mit sich bringen, das aber im Zusammenhang des gesamten Gewerbegebietes Hohenacker mit dem bereits bestehenden Möbelhaus aufgrund der geringen Größe keine wesentlichen Verschlechterungen mit sich bringen wird. Die Pflanzgebote sichern eine Begrünung des Grundstücks und die Gestaltung des Straßenraums.	(o)
Wasser	kein Oberflächengewässer WSG "Bauschlotten Platte", IIIB planungsrechtlich Gewerbegebiet	Die Planung als Sondergebiet lässt gegenüber der gewerblichen Baufläche keinen neuen Eingriff erwarten	(o)
Arten / Biotope	Schotterfläche mit begrünter Böschung sowie Schuppen Die vorhandenen Gehölze können Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nahrung für Vögel bieten. Der vorhandene Schuppen am Dürrenweg hat Potential als Fledermaushabitat (keine Hinweise auf Wochenstuben).	Die Planänderung lässt keine wesentlichen Auswirkungen gegenüber dem bestehenden Planungsrecht erwarten, es können auch derzeit schon Gebäude errichtet und Flächen versiegelt werden. Die Pflanzgebote sichern eine Begrünung des Grundstücks. Die artenschutzrechtliche Untersuchung hat keine unüberwindlichen Konflikte ergeben. Mit Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen (bezüglich Rodung und Abriss), die im Bebauungsplan festgesetzt werden, ist eine Neubebauung artenschutzrechtlich zulässig.	(o)

Geologie / Boden	Böden mit Deckschichten, planungsrechtlich Gewerbegebiet	Die Planänderung lässt keine wesentlichen Auswirkungen gegenüber dem bestehenden Planungsrecht erwarten, es können auch derzeit schon Gebäude errichtet und Böden versiegelt werden.	(o)
Klima / Luft	Gewerbegebietsklimatop, planungsrechtlich Gewerbegebiet	Die Planänderung lässt keine wesentlichen Auswirkungen gegenüber dem bestehenden Planungsrecht erwarten, es können auch schon im Bestand Gebäude errichtet und Flächen versiegelt werden. Die Pflanzgebote bleiben im Wesentlichen erhalten, die Anordnung der festgesetzten Baumpflanzung verändert sich.	(o)
Land-schafts-bild /Erho-lungs-funktion	keine Erholungsfunktion, bestehendes Gewerbegrundstück im Gewerbegebiet, mit Schuppen bebaut und als Lagerfläche/Parkplatz genutzt	Die Veränderung der Art der baulichen Nutzung innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes lässt keine wesentlichen Auswirkungen gegenüber dem bestehenden Planungsrecht erwarten.	(o)

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

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

D. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Gegenstand der Umweltprüfung ist die Darstellung eines Sondergebietes „Möbelhaus“ anstelle einer gewerblichen Baufläche (0,4 ha) im Gewerbegebiet Hohenäcker/Obsthof südlich des bestehenden Möbelhauses.

Gegenüber dem bestehenden Planungsrecht sind durch die Planung keine wesentlichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Pforzheim, den 10.12.2015
62 SH/DA