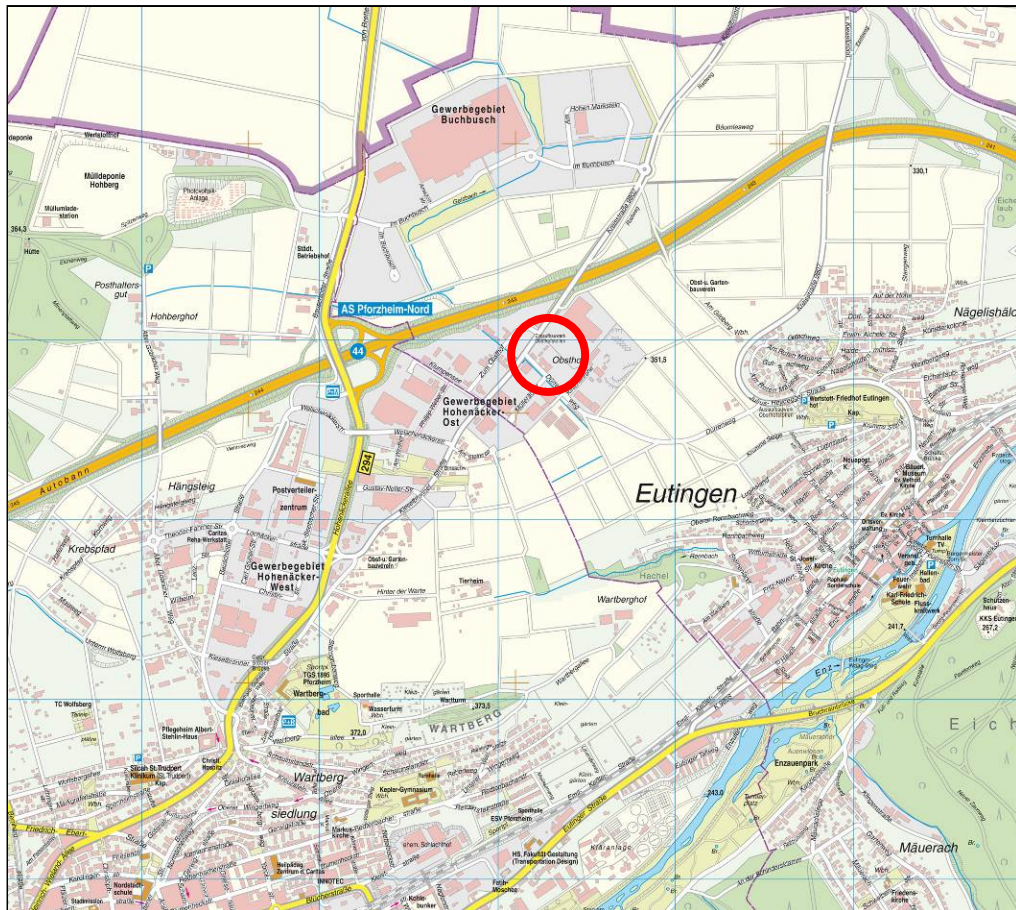


# Bebauungsplan

## „Obsthof III“ Eutingen

### - Zusammenfassende Erklärung -



### **A. Ziel der Planung**

Um die geplante Umsiedlungswünsche eines Pforzheimer Möbelhauses zu unterstützen, soll das Planungsrecht angepasst werden. Die Zulässigkeit von Verkaufsflächen in der geplanten Größenordnung von ca. 3.500 m<sup>2</sup> 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 werden bis auf die in Möbelhäusern üblicherweise angebotenen Randsortimente. Diese werden auf ein verträgliches Maß von 800 m<sup>2</sup> begrenzt.

### **B. Berücksichtigung der Umweltbelange**

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.

### **C. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in den Abwägungsprozess aufgenommen.

Im Zuge der beiden Beteiligungsschritte (frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung und Offenlage) gab es Einwände zu folgenden Themenblöcken:

#### Art der baulichen Nutzung:

- Befürchtung der Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe.  
=> Die umgebenden Bereiche sind im Bebauungsplan E 30 „Obsthof“ als Gewerbegebiet festgesetzt. Hier sind weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

#### Verkehr:

- Erschließung soll nur über Dürrenweg erfolgen  
=> In Abstimmung mit den beteiligten Ämtern und dem Vorhabenträger wurde eine Lösung zur Erschließung auch über die Kieselbronner Straße erarbeitet. Diese findet sich auch in den Festsetzungen wieder.

#### Altlasten:

- Hinweis auf Altstandort, der in der Altlastendatei geführt wird. Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind belegt.  
=> Entsprechende Ausführungen wurden in die Begründung übernommen.

**D. Abwägung mit möglichen Planungsalternativen**

Die Verlagerung des Möbelhauses ist für genau diesen Grundstücksteil beabsichtigt, insofern stellen sich keine räumlichen Alternativen. Auch Nutzungsalternativen gibt es keine, da hier die Ansiedlung eines Möbelhauses beabsichtigt ist. Auch zu den zusätzlich zulässigen gewerblichen Nutzungen gibt es keine Alternativen, da sich andere Nutzungen städtebaulich nicht in die umgebenden Nutzungen einfügen würden.

**E. Verfahrensablauf**

<b>von</b>	<b>bis</b>	<b>Verfahrensschritt</b>
19.11.2014		Anhörung des Ortschaftsrates Eutingen zum Aufstellungsbeschluss (Vorlage Q 0102)
03.12.2014		Beschlussfassung des Aufstellungsbeschlusses 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		Beschlussfassung des Entwurfs- und Offenlagebeschlusses 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
20.01.2016		Anhörung Ortschaftsrat Eutingen zum Satzungsbeschluss (Vorlage Q 0582)
27.01.2016		Vorberatung des Satzungsbeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage Q 0582)
16.02.2015		Satzungsbeschluss im Gemeinderat (Vorlage Q 0582)

Pforzheim, 11.02.2016  
62 SH