

Bebauungsplan „Obsthof III“ Eutingen – Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

vom 23.02.2015 bis 06.03.2015

Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen (Abwägungsvorschlag)

Eingegangene Stellungnahmen ohne Anregungen / Einwänden gegen die Planung:

Von	(Datum)
terraneis bw	(20.02.2015)
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	(23.02.2015)
Gemeinde Tiefenbronn	(23.02.-2015)
Transnet BW	(23.02.2015)
Stadt Mühlacker	(24.02.2015)
Technische Dienste / Abfallwirtschaft	(24.02.2015)
Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 4 Straßenwesen und Verkehr, Ref. 45 SG „Techn. Straßenbauverwaltung	(25.02.2015)
Stadt Heimsheim	(25.02.2015)
Regionalverband Region Nordschwarzwald	(25.02.2015)
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	(26.02.2015)
Verband Region Stuttgart	(27.02.2015)
Gemeinde Straubenhardt	(27.02.2015)
Nachbarschaftsverband Pforzheim	(02.03.2015)
Stadt Ettlingen	(09.03.2015)
Regionalverband Mittlerer Oberrhein	(09.03.2015)
Deutsche Telekom Technik GmbH	(30.03.2015)

Eingegangene Stellungnahmen mit Anregungen / Einwänden gegen die Planung:

Von	(Datum)	Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Amt für öffentliche Ordnung	(23.02.2015)	Davon ausgehend, dass die Erschließung mit Fahrzeugen, also die Parkplatzanbindung und die Zu- und Abfahrt für Lieferfahrzeuge über den Dürrenweg erfolgt, wird von Seiten der Verkehrsbehörde der Planung zugestimmt. Eine Anbindung für den motorisierten Verkehr an die Kieselbronner Straße wird als nicht machbar eingeschätzt, da die Situation dann im Hinblick auf die vorhandenen Fußgängerquerungen, die Bushaltestelle und die vorhandenen Abbiegespuren zu den bereits vorhandenen Einmündungen zu	Zurückweisung Inzwischen wurde in Abstimmung mit dem Grünflächen- und Tiefbauamt, dem Amt für öffentliche Ordnung, und dem Bauherren eine Lösung zur Erschließung des Grundstückes gefunden. 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

	<p>unübersichtlich wäre und die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs beeinträchtigt würde. Auch eine Lösung „rechts rein – rechts raus“ über die Kieselbronner Straße würde diese Problematik nicht lösen, da eine solche Regelung nicht die erforderliche Akzeptanz erhalten wird.</p>	<p>Ausfahrt auf die Kieselbronner Straße ist nur nach rechts in Richtung Kieselbronn möglich. Die Anlieferung und Mitarbeiterstellplätze werden vom Dürrenweg aus abgewickelt.</p> <p>Die Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechen dieser Lösung.</p>
<p>Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege (26.02.2015)</p>	<p><u>Bau und Kunstdenkmalpflege:</u> Belange der Bau und Kunstdenkmalpflege sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, nicht direkt betroffen.</p> <p><u>Archäologische Denkmalpflege:</u> Wir bitten, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planung aufzunehmen: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Bauunternehmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt und unter Punkt C der Textlichen Festsetzungen übernommen.</p>
<p>Gemeinde Kieselbronn (27.02.2015)</p>	<p>Die Planungen zur Umsiedlung des bestehenden Pforzheimer Möbelfachgeschäfts Wohnfabrik aus der Innenstadt in das Gewerbegebiet Hohenacker/Obsthof können aus Sicht der Gemeinde Kieselbronn nachvollzogen werden. Es ist jedoch zu befürchten, dass – dem Beispiel des Möbelfachgeschäfts Wohnfabrik folgend – weitere Einzelhandelsbetriebe in der Nachbarschaft des Möbelzentrums Pforzheim ansiedeln möchten, um von dessen großer Sogwirkung und den Kundenströmen zu profitieren.</p> <p>Durch Rücknahme der westlich der Kieselbronner Straße ausgewiesenen Sonderbaufläche „Wohnkaufhaus Kieselbronner Straße“ (24.600 m²) wird diese Fläche wieder für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen. Aufgrund dieses Vorgangs gehen wir davon aus, dass es nicht die Absicht der Stadt Pforzheim ist, nach der Umsiedlung des Möbelfachgeschäfts Wohnfabrik weitere Einzelhandelsunternehmen im Gebiet Hohen-</p>	<p>Die umgebenden Bereiche sind im Bebauungsplan E 30 „Obsthof“ als Gewerbegebiet festgesetzt. Hier sind weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.</p> <p>Es ist nicht die Absicht der Stadt Pforzheim, in der Gewerbezone Hohenacker (Kieselbronner Straße / Obsthof) zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel anzusiedeln.</p> <p>Der Standort ist im Regionalplan als Ergänzungsstandort ausgewiesen. Dort ist grundsätzlich die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten bzw. großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Verkaufsfläche > 800 m²) mit</p>

	<p>äcker/Obsthof anzusiedeln. Vielmehr gehen wir davon aus, dass es nach wie vor erklärtes Ziel der Stadt Pforzheim ist, ihr Zentrum in der Innenstadt zu stärken und aus diesem Grund weitere Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben im Gebiet Hohenäcker/Obsthof nicht angestrebt werden. Um die Grundversorgung in der Gemeinde Kieselbronn nicht zu gefährden, ist es für uns von elementarer Bedeutung, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit grundversorgungsrelevantem Sortiment in diesem Bereich ausgeschlossen bleibt.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass sich durch die Ansiedlung der Wohnfabrik in unmittelbarer Nähe des Möbelzentrums Pforzheim keine wesentlichen Auswirkungen im Straßenverkehr durch erhöhte Kundenaufkommen ergeben werden, da durch die Rücknahme der Sonderbaufläche „Wohnkaufhaus Kieselbronner Straße“ gleichzeitig potenzieller Kundenverkehr entfällt.</p>	<p>nicht-zentrenrelevanten Sortimenten - wie zum Beispiel Möbel - möglich. Eine Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten ist nicht vorgesehen.</p> <p>Das Märkte- und Zentrenkonzept¹ empfiehlt zusätzlich für strukturprägende Gewerbegebietslagen ohne räumlichen und funktionalen Bezug zur Einkaufsinnenstadt bzw. zu den Stadtteilzentren den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- inkl. nahversorgungsrelevanten Sortimenten.</p> <p>In weiten Teilen des Gebietes Hohenäcker sind reine Einzelhandelsbetriebe bereits ausgeschlossen. Lediglich im Bereich des Bebauungsplans E30 „Obsthof“ sind im Rahmen der Gewerbegebietsfestsetzung Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Grundfläche von 1.200 m² noch zulässig. Hier werden, sobald dies durch entsprechende Anfragen und Anträge erforderlich wird, planungsrechtliche Schritte unternommen, um die Empfehlung des Märkte- und Zentrenkonzeptes¹ und die Vorgaben der Raumordnung umzusetzen.</p> <p>Dies trifft so zu.</p>
<p>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (04.03.2015)</p>	<p><u>Geotechnik</u> Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten stehen unter partieller Löss- und Verwitterungslehmbedeckung unbekannter Mächtigkeit vermutlich verkarstungsfähige Kalksteine des Oberen Muschelkalks an. Örtlich können Verkarstungserscheinungen (z.B. Spalten, Dolinen) angetroffen werden.</p> <p>Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrogeologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehrerfüllter Spalten ist bei der Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder</p>	<p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p> <p>Es wird ein entsprechender Passus als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen (Teil C 5.).</p>

¹ „Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Pforzheim aus dem Jahr 2005“ aus dem Jahr 2010 und ergänzt 2013 durch die CIMA Stuttgart

	<p>von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizont, zum Grundwasser, Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen in Form von offenen oder lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren das LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge daraus erfolgt.</p> <p><u>Geotopschutz</u> Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver-Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p> <p><u>Allgemeine Hinweise</u> Die lokalen Geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk entnommen werden, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten kann der Homepage des LGRB (www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p>	
<p>Industrie- und Handelskammer Nordschwarzwald (05.03.2015)</p>	<p>In dem uns vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird ein Sondergebiet für ein Möbelhaus mit 2.500 qm beschrieben. Grundsätzlich unterstützt die IHK Nordschwarzwald die damit geschaffene Erweiterungsmöglichkeit des Pforzheimer Möbelfachgeschäfts.</p> <p>Die IHK Nordschwarzwald begrüßt die in der Begründung dargelegte Vorgehensweise, dass die Sonderbaufläche westlich der Kieselbronner Straße in gewerbliche Fläche zurückgeändert werden soll. Ebenso halten wir die Festsetzung nach der Pforzheimer Sortimentsliste mit Ausschluss der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente bis auf ein beschränktes Randsortiment für notwendig.</p>	<p>Kenntnisnahme Der für notwendig erachtete Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten bis auf ein beschränktes Randsortiment ist wie geplant in den Textlichen Festsetzungen enthalten.</p>
<p>esp Stadtentwässerung Pforzheim (09.03.2015)</p>	<p>Da sich der Trassenverlauf des Obsthofstollens gegenüber dem Bebauungsplan E30 „Obsthof II“ vom 24.09.1996 verändert hat, bitten wir uns rechtzeitig Bescheid zu geben, damit wir die bestehende Trasse und das damit verbundene Leitungsrecht eintragen können.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. In Abstimmung mit dem esp wurde mittlerweile der aktuelle Trassenverlauf in die Planzeichnung übernommen.</p>