

Bebauungsplan „Obsthof III“, Eutingen – Offenlage

vom 02.11.2015 bis 04.12.2015

Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen

Eingegangene Stellungnahmen ohne Anregungen / Einwänden gegen die Planung:

Von	(Datum)
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	(02.11.2015)
terraneis bw GmbH	(02.11.2015)
Polizeipräsidium Karlsruhe, Außenstelle Pforzheim	(03.11.2015)
Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 45, „Technische Straßenbauverwaltung“	(04.11.2015)
SWP Stadtwerke Pforzheim GmbH & Co. KG	(03.11.2015)
Eigenbetrieb Pforzheimer Verkehrsbetriebe	(12.11.2015)
Transnet BW	(12.11.2015)
Handwerkskammer Karlsruhe	(12.11.2015)
Nachbarschaftsverband Pforzheim	(27.11.2015)
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	(03.12.2015)

Eingegangene Stellungnahmen mit Anregungen / Einwänden gegen die Planung:

Von	(Datum)	Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Gemeinde Kieselbronn (02.11.2015)		Die Gemeinde Kieselbronn hält ihre Stellungnahme zur Frühzeitigen Beteiligung inhaltlich aufrecht.	Kenntnisnahme Die Stellungnahme wurde bereits abgewogen (siehe unten)
		<p><i>Stellungnahme vom 27.02.2015</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p><i>Die umgebenden Bereiche sind im Bebauungsplan E 30 „Obsthof“ als Gewerbegebiet festgesetzt. Hier sind weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.</i></p> <p><i>Es ist nicht die Absicht der Stadt Pforzheim, in der Gewerbezone Hohenacker (Kieselbronner Straße / Obsthof) zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel anzusiedeln.</i></p>

	<p><i>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 Hohenäcker/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.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p><i>Der Standort ist im Regionalplan als Ergänzungsstandort 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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Dies trifft so zu.</i></p>
<p>Stadt Pforzheim Amt für öffentliche Ordnung (02.11.2015)</p>	<p>Zum Entwurf des B-Planes hat die Verkehrsbehörde bereits Stellung genommen (23.2.15). Im „Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen“ wird auf unsere dargestellten Bedenken eingegangen und festgestellt, in Abstimmung mit dem GTA und dem Bauherrn sei eine Lösung gefunden worden. Ob dies tatsächlich so der Fall ist, entzieht sich unserer Kenntnis. In der Abstimmungsbesprechung mit dem Bauherrn wurde lediglich festgestellt, dass „eine Zufahrt von Norden kommend, links rein, unter gewissen Umständen vorstellbar erscheint.“ Die von der Bauherrschaft in Aussicht gestellte Planung durch ein Fachbüro, an Hand derer die Realisierbarkeit dargestellt werden sollte, liegt uns nicht vor, wir wissen auch nicht, ob diese Planung erstellt wurde.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Bebauungsplan eröffnet durch seine Festsetzungen die Möglichkeit die erörterte Erschließung des Grundstückes auch realisieren zu können. Die Festsetzungen wurden aufgrund einer Vorentwurfsplanung getroffen. Die detaillierte Planung der Zufahrt in Abstimmung mit den zuständigen Ämtern, muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.</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>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (20.11.2015)</p>	<p>Verweis die weiterhin gültige Stellungnahme vom 04.03.2015. Ergänzend dazu sind keine weiteren Hinweise und Anregungen vorzubringen.</p>	
	<p><i>Stellungnahme vom 04.03.2015:</i></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.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder 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 lehrerfüllten 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><i>Die Hinweise werden berücksichtigt.</i></p> <p><i>Es wird ein entsprechender Passus als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen (Teil C 5.).</i></p>

<p>Stadt Pforzheim Amt für Umweltschutz (27.11.2015)</p>	<p>Bodenschutz und Altlasten</p> <p>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.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>In der Begründung wurden unter Teil I Punkt E 7. Ausführungen zu den Altlasten ergänzt.</p>
--	--	---