

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Obsthof II, 1. Änderung“

Begründung - Vorentwurf zur Frühzeitigen Beteiligung



## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen</b>	<b>2</b>
<b>A. Geltungsbereich</b>	<b>2</b>
<b>B. Anlass und Ziele der Planaufstellung - Planungserfordernis</b>	<b>2</b>
<b>C. Verfahrensablauf</b>	<b>3</b>
<b>D. Übergeordnete Planungen</b>	<b>4</b>
1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2. Aspekte der Raumordnung und sonstiger Fachplanungen	4
<b>E. Gebietsbeschreibung</b>	<b>6</b>
1. Umgebung und Vorprägung des Plangebiets	6
2. Vorhandene Nutzungen und Bebauung	6
3. Bestehende Gutachten	7
4. Rechtliche Bindungen	8
5. Prüfung der Kampfmittelfreiheit	9
6. Altlasten	9
<b>F. Planungskonzept - Vorhaben- und Erschließungsplan</b>	<b>9</b>
<b>G. Auswirkungen und Folgen der Planung</b>	<b>10</b>
1. Kosten	10
2. Flächenbilanz	10
<b>H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans</b>	<b>10</b>
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	10
1.1 Art der baulichen Nutzung	10
1.2 Maß der baulichen Nutzung	10
1.3 Bauweise	11
1.4 Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrt	11
1.5 Leitungsrecht	11
1.6 Flächen zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen	11
2. Durchführungsvertrag	11
<b>Teil II. Allgemeine Vorprüfung im Einzelfall</b>	<b>12</b>

## Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

### A. Geltungsbereich

Das ca. 4,5 ha große Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt auf Gemarkung Eutingen. Es wird im Nord-Westen begrenzt durch die Kieselbronner Straße, im Nord-Osten durch den Wirtschaftsweg Flst-Nr. 6673, im Süd-Osten durch das Steinbruch-Grundstück Nr. 7609 sowie im Süd-Westen durch das Flst-Nr. 7605. Im Westen, Süden und Osten grenzt weiterhin der Bebauungsplan Obsthof aus dem Jahr 1996 an. Der genaue Geltungsbereich wird in der Plandarstellung durch eine weiße gestrichelte Linie umrandet.



Abb. 1: Übersichtsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs

### B. Anlass und Ziele der Planaufstellung - Planungserfordernis

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die Ansiedlungswünsche für ein zusätzliches großflächiges Möbelhaus neben einem bereits bestehenden großflächigen Wohnkaufhaus auf Grundstück Flst-Nr. 7606 an der Kieselbronner Straße. Das Plangebiet liegt in einem Ergänzungsstandort der Stadt Pforzheim, in welchem nicht-zentrenrelevante Sortimente in gewissem Umfang zulässig sind und somit in dem vorgegebenen Rahmen nicht in Konkurrenz zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt stehen.

Das Ansiedlungsvorhaben ist über die bereits festgesetzten sortimentsbezogenen Verkaufsflächen mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten planungsrechtlich zulässig, da das bestehende Wohnkaufhaus die zulässige Gesamtverkaufsfläche sowie die sortimentsbezogenen Verkaufsflächen nicht kom-

plett ausschöpft. Anders sieht dies aus bei den geplanten Randsortimenten. Die 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Randsortimenten sind bereits über das bestehende Wohnkaufhaus ausgeschöpft. Damit das Kernsortiment des Möbelmitnahmemarktes ergänzt werden kann, wurde eine Auswirkungsanalyse in Auftrag gegeben. Demnach werden für die zusätzlich geplanten 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Randsortimenten keine Umsatzumverteilungseffekte in einer kritischen Größe ausgelöst. Ergänzend erfordert die Raumordnung mit Blick auf die Zunahme des Online-Handels während der Corona-Phase im Sinne der Verträglichkeit der Einkaufsfunktion der Innenstadt eine Reduzierung der Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Randsortimenten auf 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Aus der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zur planungsrechtlichen Sicherung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ergibt sich zudem das Erfordernis, zwei Sondergebiete festzusetzen.

Die mit der Ansiedlung des großflächigen Möbelhauses verbundenen Auswirkungen hinsichtlich Nutzungsdichte, Stellplatznachweis, Verkehrsaufkommen sowie Lärmbelastung bedürfen ebenfalls einer planungsrechtlichen Anpassung.

Dem Vollzug des Bebauungsplans stehen artenschutzrechtliche Belange nicht entgegen.

### **C. Verfahrensablauf**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Fortentwicklung des großflächigen Einzelhandels im Ergänzungsbereich und damit der Innenentwicklung von Pforzheim.

Da die Größe der Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 qm liegt, durch das Bebauungsplanverfahren keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura-2000-Gebieten vorliegen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind, sind die Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB gegeben. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Ein formeller Umweltbericht ist nicht erforderlich; gleichwohl sind aus materiell-rechtlicher Sicht Belange des Umweltschutzes in die Abwägung einzustellen. Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Sollte sich im Rahmen der allgemeinen Vorprüfung im Einzelfall gemäß § 10 UVPG i.V.m. Anlage 1 Nr. 18, P 6.2 und P8 die Erforderlichkeit einer UVP-Prüfung ergeben, wird das Bebauungsplanverfahren im Regelverfahren fortgesetzt.

## D. Übergeordnete Planungen

### 1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan - Neubekanntmachung Juli 2016 - stellt für das Plangebiet eine **bestehende Sonderbaufläche Möbeleinrichtungshaus** dar.

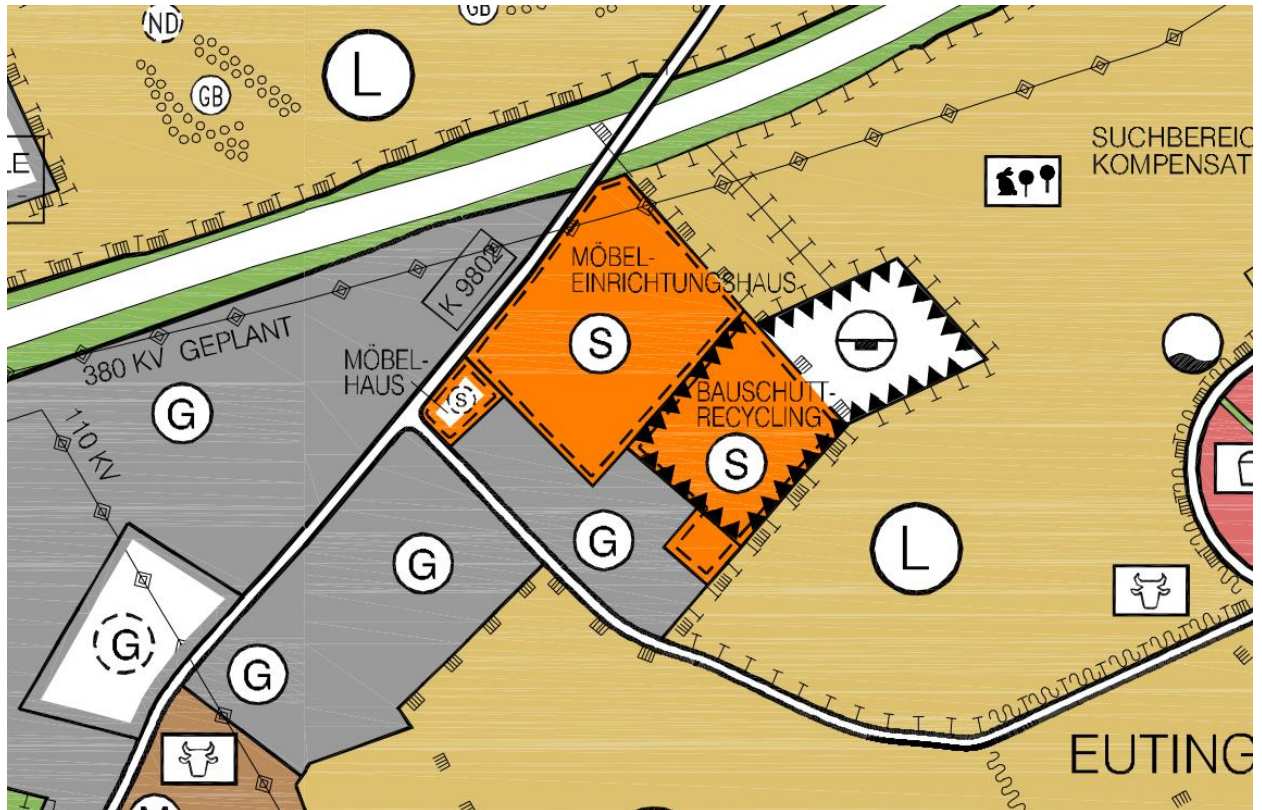


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Die Festsetzung von zwei Sondergebieten SO Wohnkaufhaus und SO Möbelmitnahmemarkt ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### 2. Aspekte der Raumordnung und sonstiger Fachplanungen

Nach dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg liegt Pforzheim im Verdichtungsraum zwischen Stuttgart und Karlsruhe sowie an den Landesentwicklungsachsen Karlsruhe - Pforzheim - Mühlacker - Stuttgart und Pforzheim - Calw - Nagold - Horb. Dementsprechend wird auch in Pforzheims spezielle Situation als Oberzentrum wesentlich von seiner Lage zwischen Karlsruhe und Stuttgart geprägt.

Pforzheim muss als Oberzentrum die Einrichtungen zur Deckung des spezialisierten höheren Bedarfs in sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht zur Verfügung stellen. Nach dem Regionalplan für den Bereich des Regionalverbandes Nordschwarzwald ist Pforzheim sowohl als Schwerpunkt für Industrie als auch als Schwerpunkt für Gewerbe ausgewiesen. Auch als Schwerpunkt für Dienstleistungseinrichtungen ist Pforzheim im Regionalplan aufgeführt. Nach den Ausweisungen des Regional-

plans ist in Pforzheim als dem Oberzentrum der Region Nordschwarzwald die Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten zulässig. Regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (hierzu gehören Möbel und Teppiche nach der Sortimentsliste in der Begründung des Regionalplans) sind den Versorgungskernen zuzuordnen. Wenn im Versorgungskern nach Prüfung keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, ist auch eine Ansiedlung außerhalb der Versorgungskerne möglich.

Der Regionalplan Nordschwarzwald hat in seinen Ausweisungen für den Planbereich nachrichtlich die Darstellungen des Flächennutzungsplans als Gewerbe/ Industrie Bestand übernommen. Zusätzlich ist der Bereich Obsthof als Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen. In Plansatz 2.9.3 (G (8)) der 1. Änderung des Regionalplans 2015 Kapitel 2.9 - Einzelhandelsgroßprojekte - vom 03.09.2010 ist dazu ausgeführt: „Außerhalb der Versorgungskerne werden in der Raumnutzungskarte Ergänzungsstandorte für regional bedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit einem Symbol (E) festgelegt. Diese Gebiete sind grundsätzlich für eine Ansiedlung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten geeignet und sollen daher bei der Standortsuche außerhalb der Versorgungskerne in Betracht gezogen werden.“

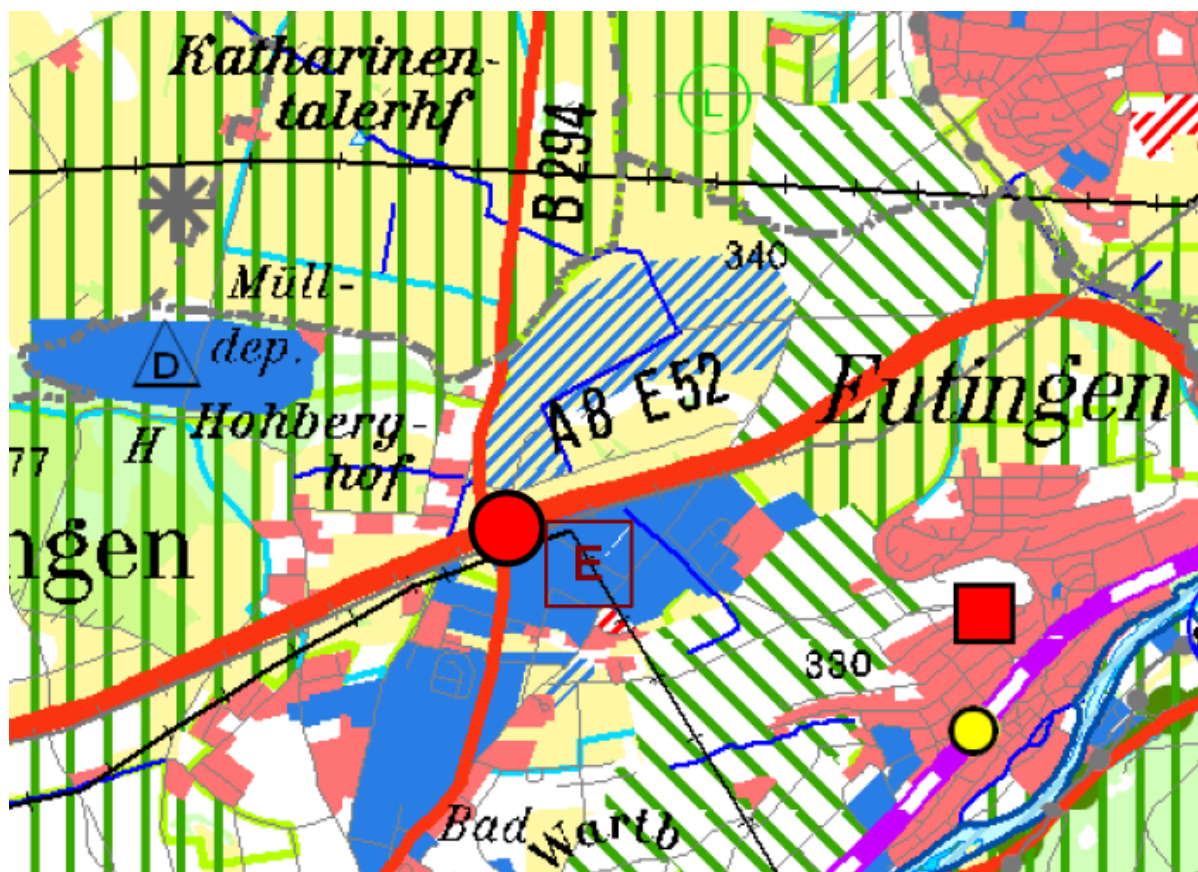


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Mit der Ansiedlung eines zweiten großflächigen Möbelmarktes werden die im **Zielabweichungsbescheid** vom 10.07.2006 ermittelten raumordnerisch verträglichen Verkaufsflächen-Höchstwerte eingehalten. Da aber die zulässige Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Randsortimente bereits mit dem bestehenden Möbelzentrum ausgeschöpft ist, wurde die geplante Ansiedlung eines zweiten großflächigen Möbelmarktes mit weiteren 800 qm Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente im Rahmen einer Auswirkungsanalyse (GMA 2019) geprüft. Demnach werden für die zusätzlich ursprünglich angesetzten 800 qm Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Randsortimenten keine Umsatzumverteilungseffekte in einer kritischen Größe ausgelöst. Auch unter Berücksichtigung

der nachweislichen Vorschädigung der Pforzheimer Innenstadt ist durch die geplant Ansiedlung eines weiteren großflächigen Möbelhauses nicht davon auszugehen, dass die Anbieter in der Innenstadt in einem Umfang beeinträchtigt werden, der die Funktionsfähigkeit der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich nachhaltig geschädigt wird. In seiner Stellungnahme vom 12.08.2020 weist der Regionalverband Nordschwarzwald darauf hin, dass durch die anhaltende Coronalage der Online-Handel an Umsatz zulegt und so zur Belastung des innerstädtischen Einzelhandels führt. Um negative Auswirkungen auf die vorgeschädigte Innenstadt gering zu halten, wurde der Anteil der Randsortimente auf 700 m<sup>2</sup> reduziert.

## E. Gebietsbeschreibung

### 1. Umgebung und Vorprägung des Plangebiets

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes wird überwiegend durch Gewerbebetriebe aus den Bereichen Entsorgung und Recycling und damit über große Lager- und Produktionsflächen geprägt:

- Erdbau- und Abbruchunternehmen,
- Baustoffaufbereitungs- und -recycling Gesellschaft in Pforzheim mbH,
- Baustoffrecycling - Asphaltmischanlage,
- Schrott- und Metallrecycling,
- Entsorgungsfachbetrieb - Recyclingbetrieb,

Nach Nord-Westen wird das Plangebiet durch einen Recyclingbetrieb sowie ein Erdbau- und Abbruchunternehmen mit jeweils großen Lagerflächen geprägt.

Nach Süd-Westen schließen ein großflächiges Möbelhaus samt Stellplatzanlage, ein Betrieb mit großer Lager- und Abstellfläche sowie ein Autohaus samt Stellplätzen und Ausstellungsfläche an.

Nach Süd-Osten grenzen eine Baustoffrecycling - Asphaltmischanlage sowie ein Schrott- und Metallrecyclingbetrieb jeweils mit größeren Lager- und Produktionsflächen an.

Nach Nord-Osten schließt die freie Landschaft, teilweise mit Obstbaumwiesen an.

Ein unmittelbar an der Kieselbronner Straße angesiedelter großflächiger Möbelmarkt sowie ein Autohaus am Dürrenweg sind dem Einzelhandel zuzuordnen.

### 2. Vorhandene Nutzungen und Bebauung

Im Plangebiet befindet sich bereits ein großflächiges Wohnkaufhaus mit einer Gesamtverkaufsfläche von 25.560 m<sup>2</sup>, zugehöriger Stellplatzanlage mit 348 Stellplätzen und interner Erschließung. Am süd-westlichen Randbereich sind zudem Retentionsmulden für die Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers angelegt.

Die Gesamtverkaufsfläche von 25.560 m<sup>2</sup> gliedert sich in

- 23.560 m<sup>2</sup> Möbel, Teppiche und Bodenbeläge,
- 1.200 m<sup>2</sup> Leuchten,
- 800 m<sup>2</sup> zentrenrelevante Randsortimente.

Das rd. 16,50 m hohe Gebäude ermöglicht 4 Vollgeschosse. Das bestehende Wohnkaufhaus schöpft den planungsrechtlichen Zulässigkeitsrahmen nicht aus.

Das bestehende Wohnkaufhaus wird über eine Ein- und Ausfahrt an die Kieselbronner Straße angeschlossen und erschließt unmittelbar die bestehende Stellplatzanlage. Ein interner Weg führt entlang der süd-westlichen und süd-östlichen Grundstücksgrenze nach Nord-Osten zum Warenlager mit Andienung und Abholung.

### 3. Bestehende Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Obsthof II“ (E33) zur seinerzeitigen Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit dem Kernsortiment Möbel (Wohnkaufhaus) im ausgewiesenen Ergänzungsstandort an der Kieselbronner Straße war zur Prüfung der Raumverträglichkeit ein Raumordnungsverfahren durchzuführen.

Da auch zentrenrelevante Sortimente angeboten werden sollten, war ebenfalls ein Zielabweichungsverfahren erforderlich. Dieses wurde parallel zum Raumordnungsverfahren durchgeführt.

Im Rahmen des Raumordnungsverfahrens wurden mehrere Gutachten erstellt, um die raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit des Ansiedlungsvorhabens zu beurteilen:

- Der **Untersuchung zur raumordnerischen Verträglichkeit** der Ansiedlung eines Wohnkaufhauses (April 2005) wurde eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 40.000 qm zugrunde gelegt, davon ca. 31.000 qm Verkaufsfläche für das Möbelkernsortiment (Möbel und Teppiche) und ca. 9.000 qm Verkaufsfläche für die Randsortimente (GPK, Hausrat, Heimtextilien, Bettwaren, Leuchten).
- Der **Verkehrsuntersuchung** (März 2005) liegt ein Wohnkaufhaus mit einer Gesamtverkaufsfläche von 38.200 qm zugrunde sowie 768 Stellplätze.

Das durch das geplante Wohnkaufhaus zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen wird größtenteils über die Autobahn A8 abgewickelt. Dementsprechend tritt nur ein geringer Anteil der Zusatzbelastung in Straßen mit empfindlichen Randnutzungen auf. Auch die untersuchten Knotenpunkte reichen hinsichtlich ihrer Dimensionierung aus, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen des geplanten Wohnkaufhauses abzuwickeln. Das geplante Stellplatzangebot ist auch für verkaufsstarke Samstage ausreichend.

Die Verkehrsuntersuchung ist in der Fortschreibung; die Ergebnisse werden bei der Entwurfsfassung des Bebauungsplans berücksichtigt.

- Das **schalltechnische Gutachten zum Raumordnungsverfahren** (März 2005) basiert auf den Verkehrszahlen der Verkehrsuntersuchung (März 2005). Die Zunahme der Verkehrsgeräusche im Sinne der TA-Lärm kann als verträglich eingestuft werden. Die Geräuscheinwirkungen an den schutzwürdigen Nutzungen sind unter Berücksichtigung des geplanten Wohnkaufhauses für die Anwohner zumutbar.

Der Entwurf der schalltechnischen Untersuchung liegt vor; eine abschließende Bewertung ist erst möglich, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Qualität einer Genehmigungsplanung bis zur Entwurfsfassung vorliegt.

- Die **Ermittlung der Kfz-bedingten Emissionen und Immissionen** für das Plangebiet (Februar 2005) basiert auf den Verkehrszahlen der Verkehrsuntersuchung (März 2005). Die durch den



Kfz-Verkehr bedingte Immissionssituation wird wesentlich von der Autobahn und den stärker frequentierten innerstädtischen Straßen geprägt. Die Jahresmittelwerte der Schadstoffkonzentrationen liegen sowohl im Ist-Zustand, als auch in den Prognosefällen unter den Grenzwerten der 22. BImSchV. Lediglich bei den Überschreitungshäufigkeiten bei der Feinstaubbelastung ist die Einhaltung der Grenzwerte nicht sichergestellt. Dies liegt unter anderem an der hoch angesetzten Hintergrundbelastung.

Durch den Quell- und Zielverkehr zum Wohnkaufhaus nimmt die Luftbelastung hauptsächlich entlang der B 294 zwischen Autobahnanschluss und Kieselbronner Straße und der Kieselbronner Straße im Bereich der Kfz-Abstellflächen zu. Die prozentuale Zunahme liegt unter 5 %.

Im Zuge der Planungen wird ein Geruchs- und Staubgutachten beauftragt. Bis zur Entwurfsfassung liegen die Ergebnisse und ggf. sich daraus ergebende Festsetzungen vor.

Im **Zielabweichungsbescheid** vom 10.07.2006 wird die beantragte Abweichung von dem im Landesentwicklungsplan und Regionalplan festgelegten Integrationsgebot nicht zugelassen.

Dem Projekt steht in an die Ziele der Raumordnung angepasster Form jedoch nichts entgegen. Am vorgesehenen Standort kann ein Möbelkaufhaus mit 31.000 qm Verkaufsfläche für Möbel, Teppiche und Bodenbeläge, 2.500 qm Verkaufsfläche für Leuchten und weitere 800 qm für zentrenrelevante Sortimente betrieben werden.

Das Wohnkaufhaus wurde unter Berücksichtigung dieser Vorgaben angepasst. Baurechtlich genehmigt und gebaut wurde ein Wohnkaufhaus mit einer Gesamtverkaufsfläche von 25.560 qm, davon 23.560 qm Verkaufsfläche Möbel, Teppiche, Bodenbeläge, 1.200 qm Leuchten und 800 qm zentrenrelevante Sortimente.

Der nun geplante Möbelmitnahmemarkt umfasst eine Gesamtverkaufsfläche von 6.500 qm, davon entfallen 700 m<sup>2</sup> auf die Randsortimente. Die übrige sortimentsbezogene Verkaufsflächenbeschränkung (Möbel, Teppiche, Bodenbeläge und Leuchten) wird final bis zur Entwurfsfassung geklärt. Gemeinsam mit dem bestehenden Wohnkaufhaus wird die raumordnerisch und städtebaulich verträgliche Gesamtverkaufsfläche von 32.060 qm immer noch unterschritten.

Durch die Überschreitung der zulässigen Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente werden laut Auswirkungsanalyse Mömax-Möbelabholmarkt vom 20.11.2019 aber keine Umsatzumverteilungseffekte in einer kritischen Größenordnung ausgelöst. Die Funktionsfähigkeit der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich wird nicht nachhaltig geschädigt.

#### 4. Rechtliche Bindungen

Der seit 07.02.2006 rechtskräftige Bebauungsplan „Obsthof II“ (E33) setzt für den Änderungsbereich ein Sondergebiet Wohnkaufhaus mit einer Gesamtverkaufsfläche von 34.300 qm fest, davon 31.000 qm Verkaufsfläche mit dem Kernsortiment Möbel, Teppiche und Bodenbeläge, 2.500 qm Verkaufsfläche für Leuchten sowie 800 qm Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente. Dies ergibt sich aus dem **Zielabweichungsbescheid** vom 10.07.2006, wonach das Vorhaben unter Einhaltung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächen raumordnerisch verträglich ist.

Das zulässige Nutzungsmaß wird definiert über die Grundflächenzahl von 0,8, die Geschossflächenzahl von 2,2, IV Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 360 m ü NN (entspricht rd. 20 m Höhe).

Auf dem Grundstück Flst-Nr. 7606 ist eine **Baulast** eingetragen. Demnach räumt der jeweilige Eigentümer des Grundstücks der Stadt Pforzheim ein Durchleitungsrecht für einen Abwasserstollen ein. Die Ausübung kann an von der Stadt Pforzheim zu benennende Dritte überlassen werden.

Südwestlich grenzt der seit 04.03.2016 rechtskräftige Bebauungsplan „Obsthof III“ an, welcher ein SO Möbelhaus mit einer Ausstellungs- und Verkaufsfläche von 3.500 qm für Möbel, Antiquitäten, Bodenbeläge/ Teppiche, Leuchten, Tapeten, Garten- und Terrassenbedarf festsetzt. Das zentrenrelevante Randsortiment darf maximal 10 % der Ausstellungs- und Verkaufsfläche betragen. Darüber hinaus ist ausnahmsweise auf untergeordneter Betriebsfläche, d.h. auf maximal 5 % der Geschossfläche des zugeordneten Betriebes, der Verkauf von selbst hergestellten Waren oder von Ersatzteilen in Verbindung mit dem Handwerks- bzw. dem produzierenden Betrieb zulässig.

#### 5. Prüfung der Kampfmittelfreiheit

Das Ergebnis der Prüfung auf Kampfmittelfreiheit liegt noch nicht vor.

#### 6. Altlasten

Das Ergebnis der Prüfung von Altlasten liegt noch nicht vor.

### F. Planungskonzept - Vorhaben- und Erschließungsplan

Das Nutzungskonzept zur Ansiedlung des Möbelmitnahmemarktes ergibt sich aus der Strukturuntersuchung Mömax Pforzheim von Rossmann + Partner vom 14.06.2021. Demnach wurde der Variante B der Vorzug gegeben als Grundlage für die weiteren Planungen.

Der Möbelmitnahmemarkt schließt nach Westen unmittelbar rechtwinklig an das bestehende Wohnkaufhaus an. Die bestehende interne Erschließung führt westlich am geplanten Möbelmitnahmemarkt vorbei; im Westen ist auch die Anlieferung und Abholung vorgesehen.

Für den Stellplatznachweis ist vorgesehen, unter dem südlichen Teil der Stellplatzanlage sowie den Möbelmitnahmemarkt eine Tiefgarage zu errichten.

Die Gebäudehöhe orientiert sich am bestehenden Möbelzentrum.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan liegt bis zur Entwurfsfassung vor.

## G. Auswirkungen und Folgen der Planung

### 1. Kosten

Aussagen zu Kosten werden im weiteren Verfahren ergänzt.

### 2. Flächenbilanz

Aussagen zur Flächenbilanz werden im weiteren Verfahren ergänzt.

## H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist die Verkaufsflächenbegrenzung als zulässige Bestimmung der Nutzungsart unzulässig. Hierdurch würde ein sog. „Windhundrennen“ ausgelöst; eine vorhabenunabhängige Kontingentierung von Nutzungsoptionen ist der Baunutzungsverordnung grundsätzlich fremd. Eine Ausnahme vom Verbot einer gebietsbezogenen Verkaufsflächenbegrenzung ist nur für den Fall zulässig, dass in dem in Frage stehenden Sondergebiet nur ein einziger Handelsbetrieb zulässig ist. Dies ist bspw. bei einem Einkaufszentrum der Fall.

Inzwischen ist auch klargestellt, dass eine Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben in einem sonstigen Sondergebiet mangels Rechtsgrundlage unwirksam ist.

Vor diesem Hintergrund ist die planungsrechtliche Sicherung der geplanten Ansiedlung eines Möbelmitnahmemarktes neben einem bestehenden Wohnkaufhaus durch Festsetzung zweier Sondergebiete vorgesehen:

- SO1 Wohnkaufhaus mit zulässiger Gesamtverkaufsfläche von 25.560 qm dient der Sicherung des baurechtlichen Bestands, davon entfallen 800 qm Verkaufsfläche auf Randsortimente. Eine Konkretisierung der übrigen sortimentsbezogenen Verkaufsflächen erfolgt im weiteren Verfahren.
- SO2 Möbelmitnahmemarkt mit zulässiger Gesamtverkaufsfläche von 6.500 qm dient der Ansiedlung des geplanten Möbelmitnahmemarktes, davon entfallen 700 qm Verkaufsfläche auf Randsortimente. Eine Konkretisierung der übrigen sortimentsbezogenen Verkaufsflächen erfolgt im weiteren Verfahren.

Die bisher für das Wohnkaufhaus zulässige Gesamtverkaufsfläche (raumordnerisch und städtebaulich verträgliche Größe) wird nunmehr auf die beiden Sondergebiete verteilt. Die Grenzziehung zwischen den beiden Sondergebieten ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Bis zur Entwurfsfassung können sich noch Änderungen ergeben.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am baurechtlichen Bestand sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Demnach ist eine Grundflächenzahl von 0,4 ausreichend; sie liegt niedriger als beim bisher geltenden Bebauungsplan. Aufgrund des hohen Anteils an Stellplatzflächen und interner Erschließung liegt die Gesamtversiegelung bei 0,8.

Die zugehörige Geschossflächenzahl unter Berücksichtigung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse liegt im SO1 bei 1,6 und im SO2 bei 1,2. Die maximal zulässige Gebäudehöhe in dem bewegten Gelände liegt bei rd. 20 m.

Die Aussagen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung basieren auf dem Strukturkonzept und der Bestandsbebauung und können sich im Zuge der Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans bis zur Entwurfsfassung noch ändern.

### 1.3 Bauweise

Es gilt eine abweichende Bauweise, die zwar seitliche Grenzabstände vorsieht, jedoch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässt. Diese Festsetzung wird aus der bisherigen Festsetzung übernommen und entspricht auch der Bauweise im Umfeld des Plangebietes. Darüber hinaus wird den gewerblichen Anforderungen an große Gebäude auf großen Grundstücken Rechnung getragen.

### 1.4 Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrt

Aussagen zu Verkehrsflächen und der Anbindung der Einzelhandelsbetriebe an die Verkehrsflächen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

### 1.5 Leitungsrecht

Aus den bisher geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen wird ein 7 m breites Leitungsrecht für einen bestehenden Abwasserstollen zugunsten des Entsorgungsträgers auf dem Grundstück Flst Nr. 7606 übernommen. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis des Leitungsträgers oder dessen Rechtsnachfolgers, den im privaten Grundstück verlegten Abwasserstollen zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern, zu verändern sowie hierzu jederzeit das Grundstück zu betreten. Der 7,00 m breite Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

### 1.6 Flächen zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen

Aussagen zu ggf. erforderlichen Flächen zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen können erst im weiteren Verfahren getroffen werden.

## 2. Durchführungsvertrag

Um die Umsetzung der Planung zu sichern, schließt die Stadt Pforzheim mit dem Vorhabenträger vor Beschluss der öffentlichen Auslegung einen Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB mit Vorhaben- und Erschließungsplan. Hierin werden die Durchführung und die Kostenträgerschaft des Verfahrens geregelt, insbesondere

- Erstellung des Möbelmitnahmemarktes,
- Übernahme der Planungskosten sowie Kosten der Gutachten,
- Bauverpflichtung zur Durchführung des beabsichtigten Vorhabens.

## **Teil II. Allgemeine Vorprüfung im Einzelfall**

Gemäß § 10 UVPG i.V.m. Anlage 1 Nr. 18 P 6.2 und P8 ist beim Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes der Prüfwert für die Vorprüfung erreicht. Bei der Änderung des Bebauungsplans „Obsthof II“ ist daher eine allgemeine Vorprüfung im Einzelfall erforderlich. Hierin muss überschlägig abgeschätzt werden, ob der Bebauungsplan erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

Der Entwurf der Vorprüfung im Einzelfall liegt vor, die Ergebnisse der erforderlichen Gutachten müssen im weiteren Verfahren eingearbeitet werden.

Pforzheim, 20.07.2022