

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
*Obsthof II - 1. Änderung, Pforzheim-Eutingen***

Beitrag zur Berücksichtigung der
Umweltbelange in der Abwägung

ENTWURF

Stand: 12.07.2022

Juli 2022

Bearbeitung

arguplan GmbH
Vorholzstraße 7
76137 Karlsruhe

Tel. 07 21/16 11 0-21
juris@arguplan.de

Vorhabensträgerin

NH-Immobilien GmbH
Mergentheimer Str. 59
97084 Würzburg

Tel. 09 31/6106-

Inhaltsverzeichnis

1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans -----	1
2	Rechtshintergrund -----	1
3	Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung -----	1
4	Aktueller Gebietszustand -----	2
5	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtverwirklichung der Planung -----	5
6	Umweltauswirkungen im Sinne von § 1 (6) Nr. 7 BauGB -----	6
7	Berücksichtigung der Bodenschutzklausel -----	7
8	Erforderliche Gestaltungs- und Sicherungsmaßnahmen -----	8

1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Im Gewerbegebiet *Hohenäcker* in Pforzheim-Eutingen ist im Standortumfeld des bestehenden Möbelzentrums Pforzheim die Ansiedlung eines Möbelmitnahmemarktes (Mömax) mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 6.500 m² geplant.

Im Bereich des geplanten Vorhabens gilt der Bebauungsplan E 33 *Obsthof II, Eutingen*. Dieser setzt ein „Sondergebiet - Wohnkaufhaus“ mit Verkaufsflächen-/Sortimentsbegrenzungen und den überbaubaren Bereichen in Form von Baufenstern fest. Das geplante Vorhaben soll außerhalb des Baufensters errichtet werden und die geplanten zentrenrelevanten Randsortimente sind nicht von den bestehenden Festsetzungen abgedeckt. Für die geplante Ansiedlung muss das Planungsrecht entsprechend angepasst und der bestehende Bebauungsplan geändert werden.

2 Rechtshintergrund

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Pforzheim hat die Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Grundsätzlich sind auch bei Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren die umweltbezogenen, abwägungserheblichen Belange sachgerecht zu ermitteln und in der Begründung darzustellen. (§1 Abs.6 Nr.7 und Abs 7)

Zur Ermittlung der abwägungserheblichen Umweltbelange wird der Bestand schutzgutbezogen erfasst und bewertet, eine schutzgutbezogene Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Umsetzung der Planung erstellt, Ausgleichs- sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen dargestellt und fachrechtliche Regelungen zum Artenschutz formuliert

Die Methodik zur Ermittlung der abwägungserheblichen Umweltbelange orientiert sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs.4 und § 2a BauGB. Dabei werden die Schutzgüter in Einschätzung ihrer Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeit gegenüber den vorhabenspezifischen Auswirkungen und sich daraus ergebende Konflikte beschrieben und bewertet.

Im Ergebnis werden Maßnahmen zur Vermeidung und des Ausgleichs festgelegt, welche die Erheblichkeit und den Umfang des Eingriffs reduzieren. Außerdem werden Festsetzungen zur Aufnahme in den Bebauungsplan formuliert.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Unabhängig von den Regelungen des § 13a BauGB gilt § 1 (6) Nr. 7 BauGB „Umweltbelange in der Abwägung“ uneingeschränkt weiter, d.h. es sind für eine sachgerechte Abwägung auch die üblicherweise ggf. notwendigen Fachgutachten (z.B. zu Lärm, Altlasten, Emissionen/Immissionen, Hochwasserschutz o.ä.) beizubringen, soweit erforderlich.

Insbesondere sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in folgendem Umfang zu berücksichtigen:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

Darüber hinaus soll dabei nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen, die Wiedernutzbarmachung von Flächen berücksichtigt und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Nach der notwendigen kurzen Darstellung des derzeitigen Landschafts- bzw. Gebietszustandes werden diese Einzelaspekte abgeprüft, um die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB geforderte angemessene Berücksichtigung umweltschützender Belange zu gewährleisten. Diese unterliegen wie andere Belange auch dem bauplanungsrechtlichen Grundsatz der Konfliktbewältigung und damit der sachgerechten Abwägung nach BauGB. Voraussetzung dafür ist eine sachgerechte Aufbereitung des Abwägungsmaterials, wozu dieser Beitrag dient.

4 Aktueller Gebietszustand

Grundlagen für die Gebietsbeschreibung sind vorhandene Planungs- bzw. Rauminformationen, der Umweltbericht zum Ursprungsbebauungsplan *Obsthof II* (STADT PFORZHEIM 2007) sowie eine am 31.05.2022 durchgeführte Ortsbegehung.

4.1 Mensch / Wohnen / Erholung

Innerhalb des Plangebietes und dessen Umfeld sind keine Wohnfunktionen gegeben. Die nächstgelegenen Wohnbauflächen liegen ca. 600 m östlich des Vorhabensbereichs. Das Plangebiet erfüllt keine besonderen Aufgaben der örtlichen bzw. wohnumfeldbezogenen Naherholung für die Öffentlichkeit.

Vorbelastungen sind insbesondere durch den Verkehr auf der nördlich des Plangebiets verlaufende BAB 6 gegeben.

4.2 Kultur- und Sachgüter

Entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft der, der Entwässerung dienende Obsthofstollen (s. Abb. 2).

4.3 Tiere / Pflanzen / Lebensräume einschließlich der biologischen Vielfalt

Strukturen wie z.B. Stein- oder Reisighaufen, Kleingewässer, trocken-warme Rohböden u.a., die das Vorkommen besonders oder streng geschützter Tier- oder Pflanzenarten wie z.B. Amphibien oder Reptilien begünstigen könnten, sind vor Ort nicht vorhanden. Solche Vorkommen können aufgrund der gegebenen Nutzungen bzw. des aktuellen Gebietszustandes hier auch hinreichend sicher ausgeschlossen werden.

Die jüngeren Bäume (s. Abb. 1) weisen keine Strukturen (Hohlräume) auf, die als Bruthabitate für höhlenbrütende Vogelarten oder für Fledermäuse geeignet wären. Nester wurden in den Bäumen ebenfalls nicht gesichtet. Dies ist vermutlich auf das hohe Störungsregime durch den Autoverkehr und die häufige Anwesenheit von Menschen im unmittelbaren Umfeld der Bäume zurückzuführen.

Die übrigen Flächen haben keine Eignung für artenschutzrechtlich relevante Tierarten.

Insgesamt ist innerhalb des Plangebietes aufgrund der gegebenen Boden-, Nutzungs- und Vegetationsstrukturen keine besondere bzw. höhere biologische Vielfalt gegeben.



Abb. 1: Parkplatz mit kleinen Grünflächen, Baumbestand und Gebäude des bestehenden Möbelmarktes



Abb. 2: Entwässerungsmulde des Obsthofstollens

4.4 Boden

Die Böden innerhalb des Vorhabensbereichs sind durch die bereits erfolgten Bautätigkeiten zur Errichtung des Möbelmarktes und des zugehörigen Parkplatzes bereits anthropogen überprägt. Funktionen des Bodenluft- und Bodenwasserhaushalts erfüllen allenfalls die kleinen Grünflächen zwischen den Parkplätzen.

4.5 Wasser

Natürliche oder naturnahe Stillgewässer sind weder innerhalb des Plangebietes noch außerhalb angrenzend vorhanden, auch sind hier keine wasserrechtlichen Schutzgebiete gegeben. Das anfallende Niederschlagswasser wird größtenteils dem Obsthofstollen zugeleitet und kann dort versickern oder wird abgeleitet.

Der Vorhabensbereich liegt innerhalb der Zone IIIB (weitere Schutzzone) des Wasserschutzgebietes *Bretten, Bauschlotter Platte* (WSG-Nr. 215205).

Wasserentnahme, Aufstau, Absenkung oder Umleitung von Grundwasser finden nicht statt.

4.6 Klima und Luft

Im Bereich des Plangebietes kann es aufgrund der Wärmespeicherfähigkeit der befestigten Flächen während austauschschwacher, bewölkungsarmer Wetterlagen zu einer stärkeren Aufwärmung der bodennahen Luftschicht kommen.

5 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtverwirklichung der Planung

Die aktuell im Bereich des Plangebietes und seiner Umgebung gegebenen Nutzungen sind seit längerem gegeben bzw. stabil. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im betroffenen Raum unabhängig vom geplanten Vorhaben für das Plangebiet keine wirtschaftlichen, verkehrlichen, technischen, planerischen oder sonstigen Entwicklungen zu erwarten, die zu einer erheblichen Veränderung des jetzigen Umweltzustandes im Plangebiet führen könnten. Eine weiterführende Prognose der durch das Vorhaben zu erwartenden Umweltauswirkungen aufgrund veränderter Ausgangsbedingungen ist daher nicht notwendig. Beurteilungsgrundlage bleibt der aktuelle Umweltzustand, wie vorstehend beschrieben.

6 Umweltauswirkungen im Sinne von § 1 (6) Nr. 7 BauGB

Vorbemerkung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 33 *Obsthof II* werden keine völlig neuen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Eine Bebauung der überplanten Flächen ist bereits seit Rechtskraft des Ursprungsbebauungsplanes aus dem Jahr 2006 gegeben. Ohne die Änderung dieses Ursprungsbebauungsplanes können die nun beabsichtigten Entwicklungsziele bzw. Nutzungen nicht realisiert werden.

Es handelt sich also nicht um die Überplanung unbebauter Landschaft, sondern um eine planerische Neustrukturierung innerhalb bereits überplanter und bebauter Gewerbeflächen.

6.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Innerhalb des Baufensters werden die dort vorhandenen Bäume beseitigt. Die Fläche wird mit dem Möbelmarkt überbaut. Das bedeutet den Teilverlust der kleinflächigen Grünstrukturen. Aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung eines Großteils der Vorhabensfläche werden die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Klima und Luft durch die Vorhabensfolgen nicht mehr belastet werden, als durch den derzeitigen Zustand der Fläche.

Obwohl im Rahmen der Ortbegehung keine Vogelbruten oder Hinweise darauf festgestellt wurden, sollten die Gehölze außerhalb des in § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG benannten Zeitraumes zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres erfolgen. Weiterführende artenschutzrechtlich relevante Sachverhalte sind nicht erkennbar.

Da außerdem die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im vorliegenden Fall nicht greift, sind keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich

6.2 Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG

Entsprechende Gebiete sind im Vorhabensbereich und dem angrenzenden Umfeld nicht vorhanden.

6.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

Das Vorhaben lässt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen erwarten.

6.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

6.5 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die aus der zukünftig beabsichtigten Bebauung zu erwartenden Abfälle und Abwässer werden über die bereits gegebenen Strukturen entsorgt.

6.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

XXX

6.7 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Aussagen derartiger Pläne mit konkreten umweltbezogenen Zielaussagen liegen für den Änderungsbereich nicht vor.

6.8 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen

Ein solches Gebiet liegt hier nicht vor, eine Betroffenheit ist daher nicht gegeben.

6.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Diese Einschätzung ist gekoppelt an die Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie den Sachverhalt, dass im Plangebiet bereits nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine Bebauung zulässig ist.

7 Berücksichtigung der Bodenschutzklausel

Das Baugesetzbuch enthält in § 1a (2) ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Danach gilt: *Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur*

Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken.

Diesem Anspruch genügt die hier mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 *Obsthof II* beabsichtigte Planung, weil keine bislang völlig unbebaute bzw. planungsfreie Offenlandschaft in Anspruch genommen wird. Durch die Überbauung bereits versiegelter Flächen wird das bislang schon gegebene Maß an Überbauung und Befestigung lediglich geringfügig höher ausfallen als bisher.

Der Schutz des Oberbodens (Mutterbodens) nach § 202 BauGB wird bei der konkreten Umsetzung von Baumaßnahmen zu gewährleisten sein.

Überschüssige neutrale Bodenmassen müssen im Rahmen der geltenden Bestimmungen schadlos beseitigt werden, sofern sie nicht anteilig innerhalb des Plangebietes z.B. zur Gestaltung wieder eingebaut werden können.

8 Erforderliche Gestaltungs- und Sicherungsmaßnahmen

Gestaltung

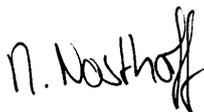
- Anpflanzung von Bäumen und Anlage kleiner Grünflächen zwischen den Parkplatzreihen
- Dach- und Fassadenbegrünung

Sicherung / Erhaltung

- Erhalt der Bäume außerhalb des Baufensters

Im Entwurf

Karlsruhe, den 12.07.2022



i.A. M. Nosthoff, Dipl.-Biol.
arguplan GmbH