

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Schwarzwaldstraße 1“

- Begründung -

(Vorentwurf)



**Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB**

Inhalt:

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	- 4 -
A. Geltungsbereich	- 4 -
B. Anlass + Ziele der Planaufstellung	- 4 -
C. Verfahrensablauf	- 4 -
D. Übergeordnete Planungen	- 4 -
1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	- 4 -
2. Regionalplanung	- 5 -
E. Gebietsbeschreibung	- 6 -
1. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets	- 6 -
2. Vorhandene Nutzungen + Bebauung	- 6 -
3. Bestehende Planungen	- 6 -
4. Rechtliche Bindungen	- 6 -
5. Prüfung der Kampfmittelfreiheit	- 6 -
6. Altlasten	- 7 -
7. Lärm	- 7 -
8. Artenschutz	- 8 -
F. Planungskonzept	- 10 -
1. Nutzungskonzept	- 10 -
2. Erschließung	- 11 -
3. Grün-/Freiraumkonzept	- 11 -
4. Geprüfte Alternativen	- 12 -
G. Auswirkungen + Folgen der Planung	- 12 -
1. Kosten	- 12 -
2. Flächenbilanz	- 12 -
3. Verkehr	- 12 -
4. Einzelhandel	- 16 -
4.1. Räumlicher Einzugsbereich	- 16 -
4.2. Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet	- 17 -
4.3. Umsatzprognose	- 17 -
4.4. Kaufkraftbewegung und Umsatzumverteilung	- 18 -
4.5. Städtebauliche Auswirkungen der Einzelhandelsansiedlung	- 19 -
4.6. Verhältnis zu dem Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung	- 20 -
5. Eingriffe in Natur und Landschaft	- 22 -
H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	- 23 -
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	- 23 -
1.1. Art der baulichen Nutzung	- 23 -
1.2. Maß der baulichen Nutzung	- 24 -
1.3. Überbaubare Grundstücksfläche	- 24 -
1.4. Bauweise	- 24 -

1.5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	- 24 -
1.6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	- 25 -
1.7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	- 25 -
2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO	- 26 -
2.1. Werbeanlagen	- 26 -

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

A. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Südweststadt südwestlich des Stadtkerns von Pforzheim nahe des Übergangs von der dichten Blockrandbebauung der Kernstadt zur mehr durch Einzelhäuser geprägten Wohnbebauung der äußeren Bezirke.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 1393/1 und 1393/2 und wird im Nordwesten durch die Schwarzwaldstraße, im Nordosten durch die Hohlstraße und im Osten durch die Bleichstraße eingerahmt.

B. Anlass + Ziele der Planaufstellung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die bislang mit einer Schaltzentrale und einem Verwaltungsgebäude der Telekom bebaut ist. Da die Telekom das dreigeschossige Verwaltungsgebäude nicht mehr benötigt, steht die Fläche zur Umnutzung an. Lediglich die vorhandene Schaltzentrale am westlichen Rand des Plangebiets soll erhalten bleiben und wird von der Telekom weiterhin betrieben.

Die Fläche wurde zwischenzeitlich an die Fa. Aldi veräußert, die hier einen Lebensmittelmarkt mit 1.100 qm Verkaufsfläche errichten möchte. In den Obergeschossen sollen eine Kita, mehrere Geschosse mit betreutem Wohnen sowie in einer gemeinsamen Garagenetage die zugehörigen Stellplätze errichtet werden. Aufgrund des Höhenunterschiedes innerhalb des Plangebiets können sowohl der Einzelhandel im untersten Geschoss als auch die Kindertagesstätte zwei Etagen darüber von der jeweiligen Erschließungsstraße ebenerdig oder durch nur wenige Stufen erreicht werden.

C. Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan dient der geordneten und bedarfsgerechten Umnutzung einer bereits bebauten Fläche innerhalb der Ortslage von Pforzheim. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt,
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen,
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die Abwägung eingestellt.

D. Übergeordnete Planungen

1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim aus dem Jahr 2005 stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche dar. Die Ausweisung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel / Kita / betreutes Wohnen /

Telekommunikation“ kann daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird, kann eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ohne gesondertes Änderungsverfahren erfolgen.

2. Regionalplanung

Die Stadt Pforzheim ist Oberzentrum der Region Nordschwarzwald. Darüber hinaus werden der Stadt im Regionalplan Nordschwarzwald die Funktionen „Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe“ sowie „Schwerpunkt für Dienstleistungseinrichtungen“ zugeordnet. In der Planzeichnung des Regionalplans Nordschwarzwald ist das Plangebiet als Siedlungsfläche im Bestand dargestellt.

Bezüglich des Einzelhandels trifft der Regionalplan in seiner durch die 1.Änderung vom Juli 2009 geänderten Fassung folgende Zielaussagen zu Einzelhandelsgroßprojekten:

- Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten ist grundsätzlich nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig. Im Einzelfall sind Einzelhandelsgroßprojekte auch in Kleinzentren oder Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig, wenn
 1. sie zur Deckung des Bedarfs der wohnortnahen Grundversorgung der Gemeinde erforderlich sind oder
 2. diese Gemeinden in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.
- Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte ist so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.
- Die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbraucher-nahe Versorgung dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.
- Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur in den Versorgungskernen der Städte und Gemeinden anzusiedeln. Die Versorgungskerne werden in der Raumnutzungskarte gebietsscharf für Oberzentrum, Mittel- und Unterzentren abgegrenzt. Außerhalb der Versorgungskerne sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.
- Einzelhandelsgroßprojekte, die der Nahversorgung (wohnortnahen Grundversorgung) dienen, sind den Versorgungskernen oder Ortskernen zuzuweisen. Sie können im Einzelfall auch an Standorten außerhalb des Versorgungskerns innerhalb oder in räumlicher Zuordnung zu Wohngebieten in städtebaulich integrierten Lagen ausgewiesen, errichtet und erweitert werden. Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot sind einzuhalten.
- Agglomerationen von mehreren einzelnen für sich nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit negativen Auswirkungen insbesondere auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung, auf die Entwicklung zentraler Versorgungskerne in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild oder auf den Naturhaushalt sind wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu behandeln.
- Eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entsteht, wenn räumlich nahe beieinander liegend mehrere Einzelhandelsbetriebe errichtet werden, zu einem bestehenden Einzelhandelsbetrieb ein oder mehrere neue Einzelhandelsbetriebe hinzu treten oder bestehende Einzelhandelsbetriebe erweitert oder umgenutzt werden, so dass die Summe der Verkaufsfläche der räumlich nahe beieinander liegenden

Einzelhandelsbetriebe größer als 800 m² ist. Räumlich nahe beieinander liegen Einzelhandelsbetriebe, wenn die Luftlinie zwischen den Gebäudezugängen nicht länger als 150 m ist.

E. Gebietsbeschreibung

1. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am Rand der Kernstadt im Übergangsbereich von einer geschlossenen vier- und mehrgeschossigen Blockrandbebauung zur immer noch deutlich verdichteten aber eher durch einzelstehende Mehrfamilienhäuser geprägten Wohn- und Mischbebauung, die noch weiter stadtauswärts in Ein- und Zweifamilienhäuser übergeht.

Die Fläche ist von drei Seiten durch Straßen umgeben. Lediglich im Westen schließt ein zur Schwarzwaldstraße hin 6-geschossiges Büro- und Geschäftshaus an. Die umgebende Nutzung ist durch eine städtische Mischung aus Wohnen und Gewerbe geprägt. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Einwirkungsbereichs eines Störfallbetriebs.

2. Vorhandene Nutzungen + Bebauung

Das Plangebiet selbst ist mit einer dreigeschossigen Schaltzentrale und einem zum Abbruch vorgesehenen dreigeschossigen Bürogebäude der Telekom bebaut. Die verbleibenden Grundstücksflächen sind durchgehend als Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen genutzt und versiegelt.

3. Bestehende Planungen

Für das Plangebiet besteht aktuell kein Bebauungsplan. Das Plangebiet ist damit dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

4. Rechtliche Bindungen

Über die Lage im unbeplanten Innenbereich hinaus bestehen keine bekannten rechtlichen Bindungen.

5. Prüfung der Kampfmittelfreiheit

Im Rahmen einer historischen Recherche durch die Mull und Partner Ingenieursgesellschaft¹ ergaben sich keine Hinweise auf kriegsbedingte Zerstörungen im Bereich des Plangebiets. Ein Vorkommen von Kampfmitteln ist damit nicht zu erwarten.

¹ „Schwarzwaldstr. 1 in D-75180 Pforzheim IMK-Nr. 11831301 – 00 IMDAS-Nr. 193924 – 00, BM-Auftrag HS 2015-50 Historische Recherche (HR) und Orientierende Untersuchung (OU) Phasen I + II“; erstellt durch: Mull und Partner Ingenieursgesellschaft, Köln, 12.02.2016
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schwarzwaldstraße 1“

6. Altlasten

Bereits im Vorfeld der Umnutzung wurden für das Plangebiet durch die Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH eine Historische Recherche sowie eine Orientierende Untersuchung des Bodens und der Bausubstanz durchgeführt².

Aus den gesichteten Unterlagen sowie nach den Eindrücken einer Ortsbegehung wurden die folgenden Bereiche als Verdachtsfläche für potenzielle Schadstoffeinträge in den Boden eingestuft:

- Altlastenverdachtsfläche 1: ehemalige Eigenbedarfstankstelle im nördlichen Grundstücksbereich mit unterirdischem Benzintank, Zapfsäule sowie Benzinabscheider und Schlammfang. Diese Nutzung ist auch im Altlastenkataster der Stadt Pforzheim als Verdachtsfläche markiert.
- Altlastenverdachtsfläche 2: unterirdischer Öltank im zentralnördlichen Grundstücksbereich
- Altlastenverdachtsfläche 3: Nahbereich der Wartungsgrube in West-Ost-gerichtetem Gebäudeteil des ehem. Postamtes sowie Benzinabscheider und Schlammfang im südlichen Grundstücksbereich

Für die genannten Verdachtsflächen wurde eine orientierende Untersuchung durchgeführt.

Rahmen der orientierenden Untersuchung wurden insgesamt 9 Kleinrammbohrungen (KRB) im Bereich der Altlastenverdachtsflächen abgeteuft. Auf Grundlage der Ergebnisse der orientierenden Untersuchung ergaben sich für die Altlastenverdachtsflächen keine Hinweise auf Verunreinigungen des Bodens durch die entsprechenden nutzungs-spezifischen bzw. auffüllungsbedingten Stoffe. In Zusammenschau aller vorliegenden Untersuchungsergebnisse kann nach Aussage des Gutachters keine Gefährdung von Schutzgütern abgeleitet werden. Auf Grundlage der Bohrgutansprache sowie der vorliegenden Analysenergebnisse ist hinsichtlich öffentlich-rechtlicher Belange somit kein umweltrelevantes Risikopotenzial abzuleiten.

Bei der Untersuchung der Bausubstanz wurden schadstoffhaltigen bzw. potenziell schadstoffhaltigen Baustoffe/Produkte (Asbestzementprodukte, asbesthaltige Brandschutztüren, potenziell asbesthaltige Flanschdichtungen und Brandschutzklappen, PAK-haltigen Teerkork-Dämmung, potenziell PAK-haltige Gussasphaltplatten sowie Dämm- und Isoliermaterialien aus KMF) identifiziert. Aufgrund des baulich intakten Zustandes kann keine akute Gesundheitsgefährdung abgeleitet werden. Im Rahmen der Abrissarbeiten ist das Material abfallrechtlich als gefährlicher Abfall einzustufen und entsprechend zu entsorgen.

7. Lärm

Bei den wesentlichen auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen handelt es sich um den Verkehrsschall der umliegenden Straßen sowie die Emissionen der Parketage und Haustechnik des westlich angrenzend gelegenen Gebäudes Schwarzwaldstraße 1 a.

² s.o.

Gemäß der Verkehrszählung von 2016 und der Prognose der Verkehrsentwicklung für 2035 ist für die umliegenden Straßen mit den folgenden Verkehrsbelastungen zu rechnen:

Straßenabschnitt	Verkehrsstärke Prognose 2035 DTV [Kfz/24h]	Schwerlastverkehr Prognose 2035 Tag/Nacht [%]
Dillsteiner Straße	8.300	1,8
Schwarzwaldstraße	8.050	1,8
Hohlstraße	2.300	1,8
Bleichstraße (südlich Hohlstr.)	10.200	3
Bleichstraße (nördlich Hohlstr.)	13.500	3

Quelle: „Neubau eines ALDI-Markts und betreuten Wohnungen mit Kita Schwarzwaldstraße 1 – Pforzheim, Schallimmissionsprognose zur Bestimmung des Beurteilungspegel nach DIN 18005 und maßgeblichen Außenlärmpegels nach DIN 4109“; erstellt durch Schmitt + Mann Beratende Ingenieure für Bauphysik, Stuttgart; 26.05.2020; S. 7

Um den auf das Plangebiet einwirkenden Schall quantifizieren und die notwendigen Maßnahmen zum Lärmschutz bestimmen zu können wurde durch das Ingenieurbüro Schmitt und Mann eine entsprechende Schallemissionsprognose erstellt.³

Gemäß der Darstellung der Rasterlärmkarten sind an der nördlichen Fassade des geplanten Gebäudes entlang der Schwarzwaldstraße Schallwerte von 65 – 69 dB(A) am Tag und 57 – 62 dB(A) in der Nacht zu erwarten. Entlang der zur Hohlstraße orientierten östlichen Fassade werden Schallwerte in der Größenordnung von 62 -67 dB(A) am Tag und 54 – 59 dB(A) und der Nacht zu erwarten. Die südliche, zur Bleichstraße orientierte Fassade des geplanten Gebäudes ist mit 54 – 64 dB(A) am Tag und 34 – 56 dB(A) in der Nacht belastet. Die nach Westen orientierten Fassaden der für Kita und betreutes Wohnen vorgesehenen Geschosse sind vom Verkehrslärm der umliegenden Straßen abgeschirmt und daher mit Schallwerten zwischen 42 - 57 dB(A) am Tag und 36 – 50 dB(A) in der Nacht deutlich weniger belastet.

Sowohl aufgrund der vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet als auch bei Betrachtung der umgebenden Nutzungen und Siedlungsstruktur ist die Schutzwürdigkeit des Plangebiets als Mischgebiet zu bewerten. Die entsprechenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht werden damit an den geplanten Fassaden entlang der Schwarzwaldstraße und der Hohlstraße durchgängig und entlang der Bleichstraße zumindest zum Teil überschritten. Lediglich an den nach Westen orientierten Fassaden der oberen Geschosse können die Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 aufgrund der abschirmenden Wirkung des Gebäude selbst eingehalten werden.

Die mit 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht etwas höheren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für ein Mischgebiet werden entlang der Schwarzwaldstraße, Hohlstraße und Bleichstraße sowohl am Tag als auch in der Nacht über weite Strecken der Fassade erreicht oder überschritten.

8. Artenschutz

Wie bereits beschrieben handelt es sich bei dem Plangebiet um eine praktisch vollständig bebaute bzw. versiegelte Fläche. Um mögliche artenschutzrechtliche Konflikte

³ „Neubau eines ALDI-Markts und betreuten Wohnungen mit Kita Schwarzwaldstraße 1 - Pforzheim Schallimmissionsprognose zur Bestimmung des Beurteilungspegel nach DIN 18005 und maßgeblichen Außenlärmpegels nach DIN 4109“; erstellt durch Schmitt + Mann Beratende Ingenieure für Bauphysik, Stuttgart; 26.05.2020

durch gebäudebewohnende Tierarten und heimische Vogelarten frühzeitig ausschließen zu können wurde eine faunistische Potenzialanalyse mit artenschutzrechtlicher Betrachtung erstellt⁴. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde am 2. April 2020 eine Übersichtsbegehung durchgeführt bei der die gesamte Außenfassade des Abrissgebäudes unter Zuhilfenahme eines Fernglases auf Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse und Brutvögel sowie für weitere planungsrelevante Arten aus anderen Taxa untersucht. Darüber hinaus wurde das gesamte Dachgeschoss des Gebäudes begangen. Der Gutachter kam dabei zu folgendem Ergebnis:

Säugetiere:

Hinweise auf Vorkommen des Steinmarders in Form von Losung war nicht zu finden, genauso wenig wie Kot von Mäusen oder Fledermäusen. Auch ergaben sich keinerlei Hinweise auf eine Besiedlung des Dachstuhls durch Fledermäuse in Form von Urinspuren oder Totfunden. Von Fledermäusen gerne besiedelte Zwischendächer sind nicht vorhanden. Das Dachgeschoss des Gebäudes ist von Säugern unbesiedelt.

Vögel:

Die Straßentaube (*Columba livia f. domestica*) ist die einzige Vogelart, die sowohl an als auch in dem zum Abriss vorgesehenen Gebäude brütet. An der spaltförmig vermauerten Fensteröffnung auf der Nordseite des Ostflügels fanden sich mehrere Taubennester, wovon eines ein Ei und ein weiteres ein mumifiziertes Jungtier enthielt. Der Dachstuhl dieses Gebäudeteils selbst war hingegen frei von Vogelspuren aller Art. In dem durch eine Türe abgetrennten Dach des Westflügels hingegen wurden zum Begehungszeitpunkt drei auf den Querbalken des Dachstuhls sitzende Tauben angetroffen. Dort fanden sich auch mehrere Nester, wovon mindestens eines ein Ei enthielt. Kleinvögel nisten an oder in dem zum Abriss vorgesehenen Gebäude nicht. An der Fassade angeklebte Nester der Mehlschwalbe sind nicht vorhanden, Nester am bzw. im Gebäude – außer der Straßentaube - ebenfalls nicht. Ein abstehendes Verbindungsblech zum Nachbargebäude hin, welches potenziell Gebäudebrütern wie Hausrotschwanz oder Haussperling Nistmöglichkeiten bieten könnte, war von diesen nicht genutzt. Nester gebäudebrütenden Vogelarten wie Bachstelze, Hausrotschwanz, Haussperling, Mauersegler, Mehlschwalbe, Rauschschwalbe oder Star waren nicht auffindbar.

Insekten:

Auf dem Dachboden des Westflügels wurde ein verlassenes Nest einer nicht näher bestimmten Wespenart gefunden. Insbesondere für die nach Bundesnaturschutzgesetz „besonders geschützten“ Bienenarten besitzt das Gebäude jedoch keinen erkennbaren Wert. Auch für die Insektengruppen der Schmetterlinge, Käfer, Libellen, Fang- und Heuschrecken besteht im Plangebiet keine Habitateignung. Zusammenfassend für die Insektenfauna ist anzumerken, dass die Fläche so gut wie keine Sonderstrukturen aufweist, die Vorkommen von Insektenarten mit spezifischer Habitatbindung erwarten ließe.

Weitere Arten:

Für Reptilien, Amphibien, Fische, Rundmäuler, Krebse und Weichtiere besteht im Plangebiet keine Habitateignung.

Nach Aussage des Gutachters kommt dem Gebäudebestand im Plangebiet damit keine besondere Bedeutung für die einheimische Fauna zu. Bei der einzigen im Plangebiet

⁴ „Neubebauung Telekom-Gelände Bleich-/Hohl-/Schwarzwaldstraße; Lebensmittelmarkt-Kindertagesstätte-Betreutes Wohnen; Faunistische Potenzialanalyse mit artenschutzrechtlicher Betrachtung“; erstellt durch: Dipl.-Biol. Tom Schulte, Berg; April 2020
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schwarzwaldstraße 1“

vorkommenden möglicherweise planungsrelevanten Art handelt es sich um die Straßentaube. Die Aussagen, ob die Straßentaube zu den besonders geschützten Arten im Sinne des § 44 zu zählen ist, sind kontrovers.

Um sicherheitshalber das Beschädigen von Gelegen und/oder das Töten nichtflügender Jungvögel dieser ganzjährig brütenden Art nach Möglichkeit zu vermeiden (Tötungstatbestände gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG), wird seitens des Gutachters empfohlen, vorsorglich alle Einflugmöglichkeiten im Dach des Westflügels in den Wintermonaten November bis Februar zu verschließen, so dass keine Tauben mehr einfliegen können. Eventuell im Dachraum sich befindende Exemplare sind durch das Öffnen des Dachfensters aus dem Gebäude zu scheuchen. Danach ist das Fenster wieder zu schließen. Die Fensteröffnungen auf der Nordseite des Ostflügels sind im gleichen Zeitraum so zu verschließen, dass die Art dort nicht wieder zur Brut schreiten kann. Die Durchführung der Maßnahmen kann im Rahmen des Durchführungsvertrags rechtlich gesichert werden.

Durch den Abriss des Gebäudes gehen zwar Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art verloren. Da die Straßentaube jedoch – insbesondere an historischer Bausubstanz – als Schädling gilt und Vergrämungsmaßnahmen in Form von Drähten oder Netzen gang und gäbe sind, ist die Versiegelung des Dachstuhls nicht als Verstoß gegen die Schädigungstatbestände gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu werten. Vielmehr ist anzunehmen, dass die betroffenen Individuen kleinräumig an andere Niststandorte ausweichen können und werden.

Störungstatbestände gemäß § 44 Abs.1, Nr. 2 BNatSchG sind bei dieser vertrauten Art, deren Fluchtdistanz – wenn überhaupt – im Meterbereich liegt, nicht zu befürchten. Weitergehende Maßnahmen zum Artenschutz sind nach Aussage des Gutachters nicht erforderlich.

F. Planungskonzept

1. Nutzungskonzept

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein zur Umnutzung anstehendes Gelände der Telekom, das aktuell mit einer Nutzung durch die Schaltzentrale und einem mehrgeschossigen Bürogebäude bebaut ist. Während die Schaltzentrale am westlichen Rand des Plangebiets unverändert erhalten bleiben soll, wird das Bürogebäude nicht mehr benötigt und soll durch ein mehrgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus ersetzt werden. Konkret möchte die Fa. Aldi auf dem Grundstück einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.100 m² errichten. Der Markt wird im untersten Geschoss angeordnet und ist von der Bleichstraße aus ebenerdig zugänglich. Direkt über dem Markt ist ein Garagengeschoss vorgesehen, in dem die notwendigen Stellplätze für das gesamte Gebäude untergebracht werden. Die Etage oberhalb des Garagengeschosses ist von der Schwarzwaldstraße als Erdgeschoss nahezu ebenerdig durch eine kurze Treppe zugänglich. Hier wird eine Kindertagesstätte mit insgesamt drei Gruppen und einer Kleinkinderkrippe eingerichtet. Der zugeordnete Außenspiel- und Freibereich befindet sich auf dem durch das Gebäude abgeschirmten Dach des Garagengeschosses. Oberhalb der Kita folgen zwei weitere Etagen sowie ein Staffelgeschoss mit Wohnungen für betreutes Wohnen.

Die vorhandene Schaltzentrale der Telekom am westlichen Rand des Plangebiets bleibt im Rahmen der Plandurchführung im Hinblick auf die Nutzung unverändert erhalten. Das Gebäude wird weiterhin von der Telekom genutzt.

2. Erschließung

Das Plangebiet ist durch die angrenzenden Straßen bereits vollständig erschlossen. Die unterschiedliche Höhenlage der umliegenden Straßen wird genutzt, um die Zugangsbereiche der verschiedenen Nutzungen im Plangebiet zu trennen und jeweils sinnvoll anzuordnen. Der Haupteingang des Lebensmittelmarkts sowie die zugehörige LKW-Anlieferrampe befindet sich im Süden des Plangebiets auf der Höhe der Bleichstraße. Der Zufahrtsweg der Anlieferung ist so angeordnet, dass das Fahrzeug auf dem privaten Grundstück wendet und die in das Gebäude eingelassene Rampe rückwärts anfährt. Ein Rangieren im öffentlichen Straßenraum ist im Rahmen der Anlieferung nicht notwendig. Zur Bleichstraße hin befindet sich auch unverändert der Zugang zur Schaltzentrale der Telekom.

Die Zufahrt zum Garagengeschoss erfolgt von der Schwarzwaldstraße im Norden etwa in der Mitte der Grundstücksgrenze.

Der Zugang zum Kindergarten erfolgt ebenfalls von der Schwarzwaldstraße im Nordwesten des Plangebiets.

Der Zugang zum betreuten Wohnen erfolgt über ein Treppenhaus mit Aufzug von der Hohlstraße aus.

Direkt angrenzend bzw. im Umfeld des Plangebiets befinden sich die Bushaltestellen „Hohlstraße“ (Stadtbuslinie 7) und „Jahnstraße / Bleichstraße“ (Stadtbuslinien 3 und 42; Regionalbuslinien 741 und 742).

Im Moment befindet sich in Höhe der geplanten Zufahrt jedoch eine Bushaltestelle ohne weitere Ausstattung wie Wartehäuschen oder Fahrkartenautomat. Im Rahmen der Plandurchführung ist über eine Verlegung der Haltestelle zu entscheiden.

3. Grün-/Freiraumkonzept

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits vollständig versiegelte Fläche, für die bei der Nachnutzung ebenfalls eine intensive bauliche Nutzung vorgesehen ist. Im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie in Bezug auf die Belange der energiesparenden Bauweise und Siedlungsstruktur ist dies in der vorliegenden Situation städtebaulich wünschenswert. Für das Plangebiet sind daher keine ebenerdigen Grün- und Freiflächen als unversiegelte Bodenfläche vorgesehen. Stattdessen ist vorgesehen, die nicht mit weiteren Geschossen überdeckten Dachflächen des Garagengeschosses als begrünter Freibereich der Kita sowie als dem betreuten Wohnen zugeordneter Dachgarten auszugestalten. Damit kann trotz der intensiven baulichen Nutzung im Plangebiet eine abgeschirmte, private Freifläche geschaffen werden.

Durch die Festsetzung, dass Dachflächen, die nicht in anderer Weise als Terrassen, Aufenthalts-, Spiel- oder Gartenflächen genutzt werden, mindestens extensiv mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung anzusäen oder zu bepflanzen sind, kann unabhängig von unversiegelter Bodenfläche ein begrünter Lebensraum für Pflanzen, Insekten und heimische Vogelarten geschaffen werden. Durch die Rückhaltung und teilweise Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers in der Dachbegrünung und die positiven kleinklimatischen Effekte können die bereits bestehenden negativen Auswirkungen der vollständigen Versiegelung im Plangebiet zukünftig etwas gemindert werden.

4. Geprüfte Alternativen

Bei dem Projekt handelt es sich um die Aktivierung einer brachliegenden, innenstadtnahen, ehemaligen Gewerbefläche. Standort-Alternativen kommen insofern nicht in Betracht.

Alternative Ausgestaltungen des vorgesehenen Gebäudes wurden im Rahmen der Planung geprüft, führen allerdings nicht zu grundsätzlich anderen Auswirkungen auf die Naturgüter oder das Siedlungsbild. Die Ausgestaltung der Gebäudefassaden wurden frühzeitig im Planverfahren mit dem Planungsamt der Stadt Pforzheim abgestimmt und so ausgewählt und angepasst, dass das Gebäude zu den umgebenen Straßen nicht zu geschlossen wirkt.

G. Auswirkungen + Folgen der Planung

1. Kosten

Die Planung wird durch einen privaten Vorhabenträger verwirklicht. Der Stadt entstehen durch die Planung keine Kosten.

2. Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche in m²	Fläche in %
Sondergebiet	2.840	100
Summe	2.840	100

3. Verkehr

Durch die Planung wird ein aktuell ungenutztes Bürogebäude im Plangebiet durch eine Mischnutzung aus Einzelhandel, Kita und betreutem Wohnen ersetzt. Um den dadurch entstehenden zusätzlichen Verkehr sowie die daraus folgende Belastung der umliegenden Knotenpunkte erfassen und bewerten zu können wurde bereits frühzeitig ein entsprechendes Verkehrsgutachten beauftragt⁵.

Der Standort des Vorhabens an der Schwarzwaldstraße befindet sich am Rand der Innenstadt in einem Gebiet mit hoher baulicher Dichte. Die Schwarzwaldstraße und ihre Verlängerung bilden dabei für Fußgänger und Radfahrer aus der Südweststadt den Zugang zur Fußgängerzone. Sowohl der geplante Einkaufsmarkt als auch die Kindertagesstätte und das betreute Wohnen bedienen an diesem Standort in einer verdichteten Innenstadtrandlage vor allem die unmittelbare Nachbarschaft. Nach Einschätzung des Gutachters kann daher davon ausgegangen werden, dass für alle Nutzungsarten tendenziell hohe Anteile des Verkehrsaufkommens zu Fuß, mit dem Fahrrad und mit öffentlichen Verkehrsmitteln erfolgen.

Der zusätzliche Verkehr, der durch den Einkaufsmarkt – und in geringerem Umfang auch durch die Kindertagesstätte und das betreute Wohnen – entsteht, verändert auch die Knotenpunktbelastungen der angrenzenden Knotenpunkte. Im Rahmen des Verkehrsgutachtens sind daher die Auswirkungen auf die umliegenden Knotenpunkte zu prüfen und sicherzustellen, dass diese Knotenpunkte weiterhin in ausreichendem

⁵ „Stadt Pforzheim, Aldi-Filiale am Telekom-Gelände Bleich-/Hohl-/Schwarzwaldstraße, Verkehrsuntersuchung“: erstellt durch: Modus Consult, Karlsruhe, Juli 2020
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schwarzwaldstraße 1“

Umfang leistungsfähig sind. Ausschlaggebend ist dabei die Belastung zur morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenstunde von ca. 8:00 bis 9:00 Uhr und von ca. 17:00 bis 18:00 Uhr. Um die Überlagerung mit den im Straßennetz vorliegenden Spitzenstunden zu ermöglichen, wurden für die Nutzungen des Planvorhabens daher jeweils die Verkehrsmengen in den Zeiträumen 8:00 bis 9:00 Uhr und 17:00 bis 18:00 Uhr ermittelt, auch wenn der Zeitraum des höchsten Verkehrsaufkommens der jeweiligen Nutzung möglicherweise zu einem früheren oder späteren Zeitpunkt liegt.

Darüber hinaus wurden die Auswirkung der Anbindung der geplanten Tiefgarage an das Straßennetz und die sonstige Erschließung mit Lieferverkehr und Fahrrädern geprüft.

Als Datenbasis dient das Verkehrsmodell der Stadt Pforzheim auf Basis der Verkehrszählung von 2016 sowie die Prognose der Verkehrsbelastung für das Prognosejahr 2035.

Nach Aussage des Gutachters ist für die vorgesehenen Nutzungen mit den folgenden Verkehrsbewegungen zu rechnen:

- **Lebensmittelmarkt:**

Für den Einkaufsmarkt wird – atypisch für einen ALDI-Markt – davon ausgegangen, dass nicht die ‘Kofferraumkunden’, die ihre wöchentlichen Einkäufe erledigen, die wichtigste Kundengruppe darstellen, sondern Kunden aus dem Nahbereich, die häufiger eine kleinere Zahl von Produkten kaufen. Entsprechend wird von einer höheren Kundenzahl ausgegangen, die allerdings auch einen größeren Anteil von Kunden beinhaltet, die den Markt nicht mit dem Pkw anfahren.

Für den Verkehr aufgrund der Einzelhandelsnutzung ergibt sich nach Aussage des Gutachters ein tägliches Verkehrsaufkommen von rund 1.680 Kfz/d und 4 SV/d (Schwerverkehr/Tag).

In der morgendlichen Spitzenstunde zwischen 8:00 und 9:00 Uhr ist mit 42 Kfz/h und 2 SV/h zu rechnen.

In der nachmittäglichen Spitzenstunde zwischen 17:00 und 18:00 Uhr ist mit 224 Kfz/h zu rechnen. Schwerverkehr ist in der nachmittäglichen Spitzenstunde nicht zu erwarten.

- **Kita:**

Für die Kindertagesstätte ergibt sich eine atypische Verkehrserzeugung, die einerseits von der Anzahl Plätze abhängt und andererseits zweimal am Tag zu Hol- und Bringverkehr durch einen Elternteil führt. Der entlastende Effekt, dass Kinder krank sind, Eltern mehrere Kinder (z.B. Geschwister oder Nachbarkinder) bringen und holen, oder gleichzeitig noch im Einkaufsmarkt einkaufen und insofern keine zusätzliche Fahrt verursachen, wird zur konservativen Abschätzung nicht berücksichtigt. Damit ergeben sich 4 Wege (2 Quell- und 2 Zielwege) je Kind.

Es wird ein niedriger MIV-Anteil von 50% angenommen. Dieser berücksichtigt den vergleichsweise hohen Anteil von Haushalten ohne Pkw im innenstadtnahen Einzugsbereich.

Für die Kindertagesstätte ergibt sich somit ein tägliches Verkehrsaufkommen von rund 150 Kfz/d. Nach Annahmen zur Hol- und Bringsituation ergibt sich in der maßgeblichen vormittäglichen Spitzenzeit zwischen 8:00 und 9:00 Uhr 34 Kfz/h, und in der nachmittäglichen Spitzenzeit zwischen 17:00 und 18:00 Uhr 20 Kfz/h.

- **Betreutes Wohnen:**

Im Fall des betreuten Wohnens wird seitens des Gutachters davon ausgegangen, dass nur 10% der Bewohner (=5 Bewohner) noch einen PKW besitzen und damit noch unterwegs sind. Dies jedoch nicht täglich, sondern nur an zwei von fünf Werktagen in der

Woche. Das überwiegende Verkehrsaufkommen wird durch Besucher, Beschäftigte und Belieferung erzeugt. Es wird die Annahme getroffen, dass rund 10% der 49 Bewohner an einem Werktag Besuch durch mit PKW anreisende Bekannte, Freunde und Verwandte oder einen Arzt erhalten. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Betreuungsbedarf der Bewohner sehr unterschiedlich und zeitlich schwankend ist, da es sich bei der Seniorenwohnanlage nicht um ein Pflegeheim handelt. Die gesetzlichen Vorgaben über zu erfüllende Personalschlüssel in Pflegeheimen (SGB XI) bieten dennoch eine gute Orientierung. Vorgeschrieben ist eine anwesende Pflegefachkraft je 30 Bewohner (Nachts 1:40), die üblicherweise durch eine weitere nicht voll qualifizierte Pflegekraft unterstützt wird. In der Summe aus Pflege, Betreuung, Hauswirtschaft, Reinigungsservice und Verwaltung wird hier zur Abschätzung von einer Gesamtzahl von 14 Beschäftigten ausgegangen.

Für den Nutzungsbereich Seniorenwohnanlage ergibt sich daraus ein tägliches Verkehrsaufkommen von rund 20 Kfz/d. Nach projektspezifischen Annahmen ergibt sich in der maßgeblichen vormittäglichen Spitzenzeit zwischen 8:00 und 9:00 Uhr 1 Kfz/h und in der nachmittäglichen Spitzenzeit zwischen 17:00 und 18:00 Uhr 3 Kfz/h.

Die wesentliche zusätzliche Verkehrsbelastung geht damit während der morgendlichen Spitzenstunde vom Lebensmittelmarkt und der Kita, während der nachmittäglichen Spitzenstunde im Wesentlichen vom Lebensmittelmarkt aus. Die Nutzung des betreuten Wohnens induziert mit ca. 20 Fahrten am Tag keinen wesentlichen zusätzlichen Verkehr.

Der zu erwartende Verkehr ist jedoch nicht durchgängig als Neuverkehr zu bewerten. Alle Menschen, die im Einzugsbereich des geplanten Einkaufsmarktes wohnen oder arbeiten und dort zukünftig einkaufen werden, versorgen sich bereits heute in anderen Einkaufsmärkten der Stadt. Der wesentliche Effekt durch den neuen Einkaufsmarkt ist deshalb eine Verlagerung der Verkehrsströme, die bereits heute durch Einkaufsvorgänge erzeugt werden, von anderen Routen zum neuen Markt. Die Neufahrten ins Plangebiet können dabei in zwei Kategorien eingeordnet werden. Zum einen tatsächliche Neufahrten, bei denen die Nutzungen im Plangebiet gezielt aus weiter entfernten Bereichen der Stadt angefahren werden, zum anderen ergeben sich Mitnahmeeffekte, wenn ohnehin anfallende Fahrten auf den angrenzenden oder benachbarten Straßen für einen Zwischenstopp zum Einkaufen oder Bringen bzw. Abholen der Kinder in der Kita unterbrochen werden. Diese Stichfahrten führen lediglich im direkten Umfeld des Plangebiets zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung.

In der Summe der be- und entlastenden Effekte kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass der Verkehr im Umfeld des Plangebiets in Zieljahr der Prognose gegenüber dem Prognosenullfall (ohne Verwirklichung der Planung) um ca. 2% zunehmen wird.

Die Knotenpunkte im Umfeld des Plangebiets erhalten durch den geplanten Neubau veränderte und zusätzliche Verkehrsbelastungen. Für alle Knoten und alle untersuchten Varianten ergibt sich nach HBS 2015⁶ (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) mindestens eine ausreichende Stufe "D" im Verkehrsablauf. Damit sind alle untersuchten Knotenpunkte ausreichend leistungsfähig. Nach Aussage des Gutachters sind damit durch die neue Nutzung im Plangebiet keine maßgeblichen Veränderungen der Verkehrsleistungsfähigkeit zu erwarten.

Anbindung der Tiefgarage

Die vorgesehene kurze Linksabbiegespur zur Tiefgarage kann (in Fahrtrichtung Westen betrachtet) erst nach der Querungshilfe über die Schwarzwaldstraße angeordnet werden. Sie bietet nur einen kurzen Aufstellraum für maximal ein Fahrzeug. Diese Aufstellfläche für ein Fahrzeug ist nach Aussage des Gutachters in über 95% aller Fälle ausreichend, sodass hier davon ausgegangen werden kann, dass der zur Verfügung stehende Raum für den Linksabbieger zu keiner Behinderung des fließenden Verkehrs führt. Bei der Ausfahrt aus der Tiefgarage sind die ausfahrenden Fahrzeuge gegenüber den bevorrechtigten Strömen in der Schwarzwaldstraße wartepflichtig. Die Rechtseinbieger müssen dabei durchschnittlich 5 Sekunden, die Linkseinbieger 13 Sekunden warten. Der ermittelte Rückstau führt statisch dazu, dass nur ein Fahrzeug warten muss. Somit entstehen in Verbindung mit den oben dargelegten konservativen Annahmen keine maßgeblichen Rückstaulängen in die Tiefgarage über ein Fahrzeug hinaus. In Bezug auf den MIV ist die Ein- und Ausfahrt an der vorgesehenen Stelle damit als unproblematisch zu bewerten. Im Moment befindet sich in Höhe der geplanten Zufahrt jedoch eine Bushaltestelle ohne weitere Ausstattung wie Wartehäuschen oder Fahrkartenautomat. Im Rahmen der Plandurchführung ist über eine Verlegung der Haltestelle zu entscheiden.

Fahrradstellplätze

Bei Kindertagesstätten besteht häufig ein besonderer Bedarf an Abstellmöglichkeiten für Fahrräder mit Anhänger oder Lastenfahrräder. Die Thematik der Fahrradabstellplätze am Zugang zur Kita war nach Ansicht des Verkehrsgutachters zunächst noch nicht zufriedenstellend gelöst. Dem Einwand folgend werden im Garagengeschoss

⁶ Die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes erfolgt gemäß HBS anhand der Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs A bis F, die bei Knotenpunkten ohne Lichtsignalanlage folgendes bedeuten:

- Stufe A: Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer kann nahezu ungehindert den Knotenpunkt passieren. Die Wartezeiten sind sehr gering.
- Stufe B: Die Fahrmöglichkeiten der wartepflichtigen Kraftfahrzeugströme werden vom bevorrechtigten Verkehr beeinflusst. Die dabei entstehenden Wartezeiten sind gering.
- Stufe C: Die Fahrzeugführer in den Nebenströmen müssen auf eine merkbare Anzahl von bevorrechtigten Verkehrsteilnehmern achten. Die Wartezeiten sind spürbar. Es kommt zur Bildung von Stau, der jedoch weder hinsichtlich seiner räumlichen Ausdehnung noch bezüglich der zeitlichen Dauer eine starke Beeinträchtigung darstellt.
- Stufe D: Die Mehrzahl der Fahrzeugführer muss Haltevorgänge, verbunden mit deutlichen Zeitverlusten, hinnehmen. Für einzelne Fahrzeuge können die Wartezeiten hohe Werte annehmen. Auch wenn sich vorübergehend ein merklicher Stau in einem Nebenstrom ergeben hat, bildet sich dieser wieder zurück. Der Verkehrszustand ist noch stabil.
- Stufe E: Es bilden sich Staus, die sich bei der vorhandenen Belastung nicht mehr abbauen. Die Wartezeiten nehmen sehr große und dabei stark streuende Werte an. Geringfügige Verschlechterungen der Einflussgrößen können zum Verkehrszusammenbruch führen. Die Kapazität wird erreicht.
- Stufe F: Die Anzahl der Fahrzeuge, die in einem Verkehrsstrom dem Knotenpunkt je Zeiteinheit zufließen, ist über ein längeres Zeitintervall größer als die Kapazität für diesen Verkehrsstrom. Es bilden sich lange, ständig wachsende Schlangen mit besonders hohen Wartezeiten. Diese Situation löst sich erst nach einer deutlichen Abnahme der Verkehrsstärken im zufließenden Verkehr wieder auf. Der Knotenpunkt ist überlastet.

direkt am Eingang zur Kita mindestens vier Stellplätze für Lastenfahräder oder Fahrräder mit Kinderanhänger vorgesehen.

4. Einzelhandel

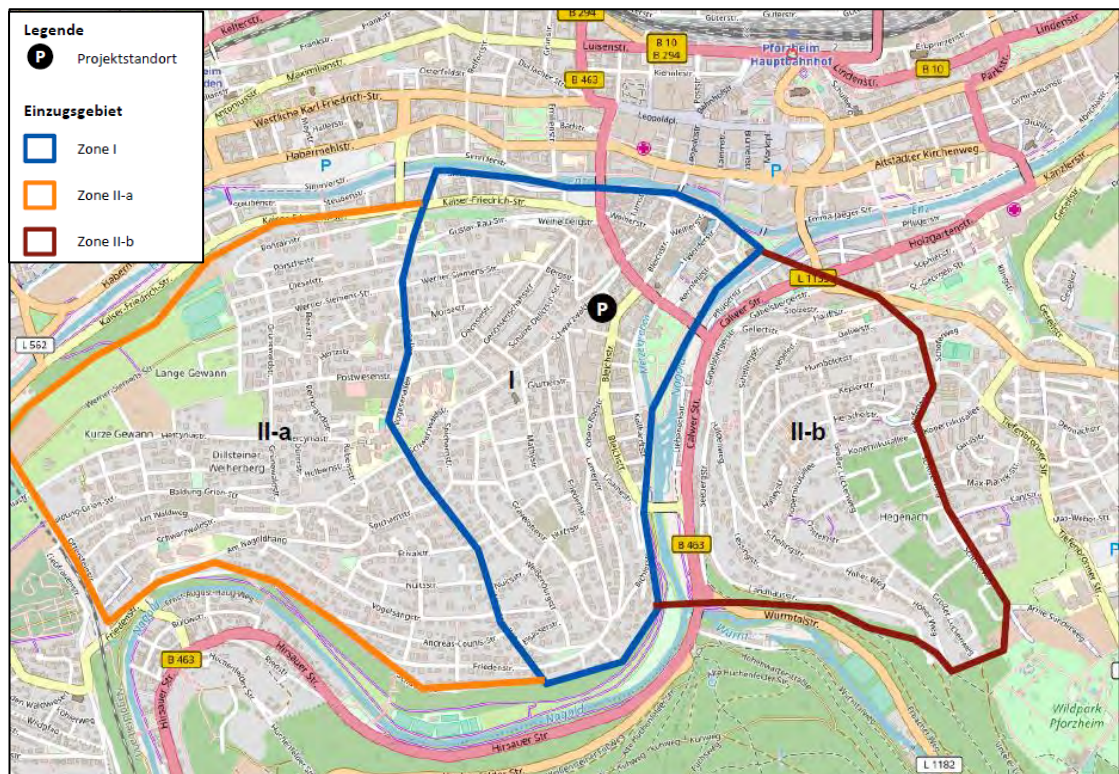
Grundlage der Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel ist das vom Vorhabenträger beauftragte Gutachten zu möglichen Auswirkungen durch die Ansiedlung einer ALDI-Filiale in Pforzheim. Das Gutachten „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines ALDI-Lebensmitteldiscounters in Pforzheim, Schwarzwaldstraße“ wurde durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg (GMA) zum 23.01.2019 erstellt.

4.1. *Räumlicher Einzugsbereich*

Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Projektstandort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus ggf. nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierung an den Projektstandort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes sowie der Wettbewerbskonstellation im Raum ist dabei in der Regel von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen.

Das regelmäßige Einzugsgebiet des geplanten Nahversorgungsstandortes erstreckt sich gemäß den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse im Wesentlichen auf das Stadtgebiet zwischen Enz und Nagold sowie östlich der Nagold.

Die Marktreichweite des Lebensmittelmarktes wird in erster Linie durch bestehende ALDI-Märkte und andere Lebensmittelmärkte sowie die topografischen und landschaftsstrukturellen Bedingungen in Pforzheim bestimmt. Aufgrund der natürlichen Barriere der Enz können bestehende Lebensmittelmärkte (nördlich der Enz) aus den südlich der Enz liegenden Wohngebieten fußläufig nicht mehr erreicht werden. Im Einzugsgebiet ist mit nur einem Edeka-Markt kein ausreichendes Lebensmittelangebot vorhanden.



Einzugsgebiet des geplanten Aldi-Lebensmittelmartkes; Quelle: „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines ALDI-Lebensmitteldiscounters in Pforzheim, Schwarzwaldstraße“; erstellt durch: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg zum 23.01.2019, S. 19

Die Zone I des Einzugsbereichs umfasst den Bereich zwischen Enz und Nagold, der vollständig wettbewerbsfrei ist. Kunden aus Zone II-a und Zone II-b erreichen den Standort Schwarzwaldstraße in etwa gleich schnell (ca. 5 PKW-Minuten). Lediglich die äußeren Randbereiche im Südwesten der Zone II-a und im Südosten der Zone II-b sind aufgrund der Topographie verkehrlich weniger gut erschlossen, jedoch befindet sich auch hier kein größeres Lebensmittelangebot. Entsprechend ist aus den abgegrenzten Zonen eine starke Kundenorientierung auf den Vorhabenstandort zu erwarten. Das Bevölkerungspotenzial im Einzugsgebiet des Aldi-Marktes umfasst somit insgesamt rund 16.700 Einwohner:

4.2. Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet

Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Pforzheim bei 97,6 und damit auf einem leicht unterdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). Für das Einzugsgebiet beläuft sich das Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel laut GMA insgesamt auf ca. 36,1 Mio. €. Zusätzlich werden bei Lebensmitteldiscountern Anteile des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nichtlebensmittelbereich generiert. Diese liegen im Fall von Aldi bei ca. 20 %.

4.3. Umsatzprognose

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes. Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden.

Der Aldi-Lebensmitteldiscounter mit 1.100 m² Verkaufsfläche wird laut Auswirkungsanalyse folgende Umsatzleistung generieren:

Zonen	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Zone I	20,1	20	4,0	1,0	5,0	63
Zone IIa	9,5	10	0,9 - 1,0	0,2 - 0,3	1,2	15
Zone IIb	6,5	10	0,6 - 0,7	0,1 - 0,2	0,8	10
Einzugsgebiet	36,1	15,6	5,6	1,4	7,0	88
Streuumsätze			0,8	0,2	1,0	12
Insgesamt			6,4	1,6	8,0	100
*Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich beträgt beim Anbieter Aldi ca. 20 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.						

Gemäß GMA ist für den neuen Aldi-Markt mit ca. 1.100 m² VK eine Gesamtumsatzleistung von rd. 8,0 Mio. € zu erwarten. Hiervon entfallen ca. 6,4 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 1,6 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

4.4. Kaufkraftbewegung und Umsatzumverteilung

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Gravitationsmodells basiert.

Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei zu nennen:

- die Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächengröße bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- der Distanzwiderstand, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten ergibt.

Wie bereits dargelegt wird der geplante Aldi-Lebensmittelmarkt auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 1.100 m² eine Umsatzleistung von ca. 8,0 Mio. € erzielen. Davon entfallen ca. 6,4 Mio. € auf den Lebensmittel- und ca. 1,6 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

Im gesamten Einzugsgebiet befindet sich nur ein größerer Lebensmittelanbieter (Edeka). Demnach kann bezüglich des Umsatzes des geplanten Aldi-Marktes festgehalten werden, dass dieser überwiegend durch die Rückholung der Kaufkraft generiert wird, welche aktuell an andere Einkaufsstandorte in Pforzheim abfließt.

Der Großteil des Umsatzes des Aldi-Marktes im Lebensmittelbereich (rd. 6,4 Mio. €) wird somit gegenüber den größeren Lebensmittelanbietern außerhalb des Einzugsgebiets umverteilungswirksam werden.

Im Detail sind gemäß den Berechnungen der GMA folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben zu erwarten:

		Umsatzumverteilung	
		in Mio. €	in %
Lebensmittelbereich	▪ Umsatzumverteilung gegenüber Anbietern in der Gesamtstadt Pforzheim	6,4	2
	▪ <i>davon gegenüber dem Einzugsgebiet (Vorwiegend Zone II-a mit Nahversorgungsstandort Edeka an der Postwiesenstraße)</i>	0,4 – 0,5	7
	▪ <i>davon gegenüber den sonstigen Anbietern außerhalb des Einzugsgebiets und außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs</i>	4,9 – 5,0	2
	▪ <i>davon gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt</i>	1,0	5
	▪ Umsatz Markt im Lebensmittelbereich	6,4	
Nicht-lebensmittelbereich	▪ Umsatz im Nichtlebensmittelbereich	1,6	n. n.
	▪ Umsatz insgesamt	8,0	

4.5. Städtebauliche Auswirkungen der Einzelhandelsansiedlung

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumlenkungen ist von folgenden Wirkungen durch das Vorhaben auszugehen:

- **Im Einzugsgebiet** ist nur ein Wettbewerber betroffen (Edeka), welcher für die Wohnsiedlungsbereiche zwischen Enz und Nagold die momentan wichtigste Nahversorgungsfunktion übernimmt. Dieser Markt mit rund 1.400 m² Verkaufsfläche und einem modernen Auftritt liegt in leichter Hanglage, direkt von Wohnsiedlungsbereichen umschlossen. Er ist aus dem fußläufigen Einzugsgebiet sehr gut zu erreichen. Per PKW ist er aus den umliegenden Wohngebieten zu erreichen, liegt aber nicht an einer größeren Haupterschließungsachse. Dies unterstreicht seine Bedeutung als wohngebietsbezogener Nahversorger. Da der Edeka-Markt in gewisser Hinsicht durch die Ansiedlung des Aldi-Marktes in der Schwarzwaldstraße seine Monopolstellung als Nahversorger zwischen Enz und Nagold verlieren wird, werden hier Umverteilungseffekte in Höhe von rund 7 % wirksam werden. Da es sich bei dem Aldi-Markt um einen Discounter handelt und somit um einen Betriebstyp, welcher zwar Sortimentsüberschneidungen mit dem Vollsortimenter Edeka aufweist, jedoch eine andere Kundenansprache (preisaggressiv) verfolgt, ist nicht von höheren Umverteilungseffekten auszugehen. Discountorientierte Kunden suchen bereits heute andere Einkaufsstandorte auf, weshalb auch die höchste quantitative Umsatzumverteilung gegenüber den anderen Anbietern im restlichen Pforzheimer Stadtgebiet (vorwiegend den Discountern und insbesondere Aldi-Märkte selbst) wirksam wird. Demnach wird der Edeka-Markt im Einzugsgebiet zwar Umsatzeinbußen erfahren, von einer Gefährdung der Nahversorgung durch Abschmelzen dieses Anbieters ist jedoch nicht auszugehen.

- Wie bereits erwähnt werden die höchsten absoluten Umsatzumverteilungseffekte aufgrund des Nicht-Vorhandenseins von discountorientierten Anbietern im Einzugsgebiet gegenüber den Anbietern außerhalb des Einzugsgebietes wirksam. Dies betrifft zum einen die Anbieter im **zentralen Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt**. Hier werden Umverteilungseffekte in Höhe von rund 5 % insbesondere gegenüber den Discountmärkten Penny und Norma wirksam, in Teilen auch gegenüber dem City- Supermarkt Pischzan. Die Anbieter sind jedoch stark auf die Laufkundschaft der Einkaufsinnenstadt oder der direkt umliegenden Wohnbereiche im Norden orientiert, der Aldi wird dagegen eine Nahversorgungsfunktion für die Wohnsiedlungsbereiche zwischen Enz und Nagold übernehmen. Starke Wechselwirkungen durch die Ansiedlung des Aldi-Marktes in der Schwarzwaldstraße sind – trotz der Nähe zur Einkaufsinnenstadt – somit nicht zu erwarten. Eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Gefüges oder der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs ist auszuschließen.
- Die weiteren 4,9 – 5,0 Mio. €, und somit der Hauptanteil, ist auf die **Kaufkraft-rückholung von anderen Einkaufsstandorten in Pforzheim außerhalb der Einkaufsinnenstadt** zurückzuführen. Aufgrund der geringen Versorgungsdichte im Einzugsgebiet (nur ein Edeka-Markt) ist das Vorhaben als positive Maßnahme zur Verbesserung der Grundversorgung im ausgewiesenen Einzugsgebiet einzustufen. Die Umverteilungsquote von rund 2 % gegenüber den Anbietern außerhalb des Einzugsgebietes kann als wettbewerbsüblich und als so gering eingestuft werden, dass eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung ausgeschlossen werden kann.
- Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von rund 1,6 Mio. € vor allem gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in deutlich untergeordneter Form gegenüber den sonstigen Anbietern in Pforzheim wirksam werden. Die durch die geringen Umsatzzuwächse im Nonfood-Bereich auftretenden Umsatzumverteilungswirkungen sind in der Einzelbetrachtung sehr gering und mit methodischen Mitteln der prognostischen Marktforschung nicht mehr nachzuweisen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen im Lebensmittelbereich führen werden. Das Vorhaben dient vor allem der Sicherung und Verbesserung der Grundversorgung im unterversorgten Bereich zwischen Enz und Nagold. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes können ausgeschlossen werden.

4.6. *Verhältnis zu dem Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung*

Die GMA kommt bei der Prüfung der Einhaltung der raumordnerischen Ge- und Verbote zu folgendem Ergebnis:

Konzentrationsgebot

Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober-, Mittel- sowie in den Untertzentren zulässig. Pforzheim ist im Regionalplan Nordschwarzwald als Oberzentrum der Region ausgewiesen. **Das Konzentrationsgebot ist damit erfüllt.**

Integrationsgebot

Gemäß dem Integrationsgebot sollen Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

Der Standort des zur Ansiedlung vorgesehenen Aldi-Marktes liegt im südlichen Wohnsiedlungsgefüge der Kernstadt Pforzheim. Somit ist er zum einen von Wohnbebauung

umgeben, zum anderen wird der Markt im Erdgeschoss eines neuen Wohn- und Geschäftshauses integriert. Neben der Einzelhandelsnutzung entstehen durch das Vorhaben auch neue Wohneinheiten.

Wie bereits dargestellt wird der geplante Lebensmittelmarkt für die bestehenden Wohngebiete im Standortumfeld eine Nahversorgungsfunktion übernehmen. Dies ist vor allem vor dem Hintergrund eines unterdurchschnittlichen Angebots an Lebensmittelmärkten im gesamten Siedlungsbereich südlich der Enz sowie westlich der Nagold zu betrachten, in dem bisher nur ein Edeka-Markt existiert. Bei dem Vorhabenstandort von Aldi handelt sich um eine städtebaulich integrierte Lage mit umgebender Wohnbebauung. Somit ist von einer verbesserten wohnortnahen Versorgung durch die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes auszugehen.

Das Integrationsgebot gemäß Regionalplan Nordschwarzwald wird eingehalten.

Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot fordert zunächst, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentral-örtliche System einfügen müssen. Dabei ist das Konzentrationsgebot zu beachten. Darüber hinaus soll die Verkaufsfläche des Einzelhandelsgroßprojektes so bemessen sein, dass deren Einzugsgebiet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Konkretisiert wurden diese Vorgaben durch die Regelung im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg: *„Eine Verletzung des Kongruenzgebots liegt vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentral-örtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist i.d.R. gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden soll.“*

Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben lässt sich das Kongruenzgebot wie folgt bewerten:

- Das Einzugsgebiet des geplanten Aldi-Marktes ist im Wesentlichen auf die Stadt Pforzheim begrenzt. Ein regelmäßiges überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen, da der Markt in der südlichen Kernstadt umgeben von Wohnbebauung liegen wird, was die Nahversorgungsfunktion bzw. Grundversorgungsfunktion des Marktes für die Bewohner des Einzugsgebietes unterstreicht.
- Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben ist festzuhalten, dass mind. 88 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes aus dem Einzugsgebiet (Zone I - IIb) selbst stammt. Ca. 12 % fließen in Form von Streuumsätzen an den Standort zu. Dies kann sowohl Kunden aus den weiteren Wohnbereichen Pforzheims sowie aus dem Umland betreffen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Vorgaben des Kongruenzgebotes durch das Vorhaben eingehalten werden.

Beeinträchtungsverbot

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer Zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen.

Basierend auf der Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum und der dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich das Vorhaben von Aldi hinsichtlich des **Beeinträchtungsverbotes** wie folgt bewerten:

- Das Beeinträchtigerungsverbot wird durch die Ansiedlung des Aldi Lebensmitteldiscounters nicht verletzt. In Pforzheim gesamt ist mit Umsatzverlusten von maximal 2 % zu rechnen. Diese Effekte sind als rein wettbewerbliche Effekte zu bewerten und liegen deutlich unterhalb der 10 %-Schwelle. Marktaustritte oder eine Schwächung der Versorgungsstrukturen in Pforzheim sind damit nicht zu erwarten.
- Auch wenn gegenüber dem einzigen Lebensmittelmarkt im Einzugsgebiet rund 7 % wirksam werden, ist nicht mit einer Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung durch Schließung dieses Anbieters zu rechnen.
- Im zentralen Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt werden max. 5 % Umsatzeinbußen wirksam werden. Eine Gefährdung der Anbieter, welche von der Innenstadtfrequenz profitieren, ist nicht zu erwarten. Der zentrale Versorgungsbereich erfährt somit keine Beeinträchtigung.
- Die durch das Vorhaben ausgelösten Umverteilungseffekte im Nichtlebensmittelbereich werden ebenfalls nicht zu einer Schwächung des zentralen Versorgungsbereichs oder einer Schädigung der Nahversorgung führen. Städtebauliche Auswirkungen im Sinne des Beeinträchtigerungsverbot sind auszuschließen, da sich die Umsatzumverteilungen auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen werden und somit in einer Gesamtbetrachtung nur geringe Ausmaße annehmen werden.

Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass durch die Ansiedlung des Aldi-Marktes in Pforzheim an der Schwarzwaldstraße die Vorgaben des Beeinträchtigerungsverbot sind eingehalten werden.

Das Beeinträchtigerungsverbot wird durch die Ansiedlung des Aldi Lebensmitteldiscounters nicht verletzt.

5. Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine vollständig durch ein Bürogebäude und eine Schaltzentrale der Telekom mit den zugehörigen Stellplätzen und Hofflächen versiegelten Fläche. Die natürlichen Bodenfunktionen sowie der natürliche Wasserkreislauf sind bereits vollständig unterbunden, das anfallende Niederschlagswasser wird in die Kanalisation abgeleitet und bis auf Ruhe- und Nistplätze für die Straßentaube bietet das Plangebiet keinen relevanten Lebensraum für Pflanzen oder die Tierarten der Siedlung. Im Rahmen der Plandurchführung soll die derzeit bestehende Nutzung durch ein Wohn- und Geschäftshaus ersetzt werden, in dem ein Lebensmittelmarkt, eine Kita sowie Wohnungen in Form des betreuten Wohnens untergebracht werden. Der Versiegelungsgrad der Fläche von > 95% bleibt dabei unverändert. Wesentliche Veränderung von Natur und Landschaft sind hauptsächlich in Bezug auf das Landschaftsbild zu erwarten. Durch die Planung wird ein aktuell ungenutztes, zur Bleichstraße hin dreigeschossigen Bürogebäude durch einen Neubau mit zur Bleichstraße hin 5-geschossiges Gebäude zuzüglich Staffelgeschoss ersetzt. In Bezug auf die Gebäudehöhe fügt sich der Neubau in die umgebende Bebauung ein. In Bezug auf das Siedlungsbild führt die Fassung des Straßenraums entlang der Schwarzwaldstraße und der Hohlstraße eher zu einer Verbesserung des Siedlungsbildes, die durch die moderne und ansprechende Fassadengestaltung noch unterstützt wird.

Weitere Veränderungen ergeben sich in Bezug auf die bereits bestehenden Eingriffe in den Wasserhaushalt und das Lebensraumpotenzial für Pflanzen und Tiere. Durch die vorgesehene Dachbegrünung wird zumindest ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb der Dachbegrünung zurückgehalten und zumindest anteilig zur Verdunstung gebracht. Die mindestens extensiv begrüneten Dachflächen bieten darüber hinaus einen Standort für Pflanzen und einen zusätzlichen Lebensraum für Insekten und Vogelarten der Siedlung.

In der Summe werden durch die Planung keine Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst, die nicht vor Planungsbeginn in gleicher, ähnlicher oder intensiverer Weise bereits bestanden hätten.

H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von dem konkret geplanten Vorhaben wird das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel / Kita / betreutes Wohnen / Telekommunikation“ festgesetzt. Die Festsetzung als Sondergebiet ist erforderlich, da großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausschließlich in Kerngebieten und entsprechenden Sondergebieten zulässig ist. Die Festsetzung eines Kerngebiets erscheint aufgrund der Lage des Plangebiets außerhalb des eigentlichen Stadtzentrums nicht angemessen.

Entsprechend dem konkreten Vorhaben ist im Plangebiet Einzelhandel mit Lebensmitteln und sonstigen nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von 1.100 m² zulässig. Der Verkauf von sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten wird auf maximal 20 % der Verkaufsfläche beschränkt, um eine Beeinträchtigung des zentrenrelevanten Einzelhandels in der Innenstadt zu vermeiden. Die Liste der sonstigen (nicht nahversorgungsrelevanten) zentrenrelevanten Sortimente wurde aus dem Einzelhandelskonzept für die Innenstadt Pforzheims, Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzepts mit Schwerpunkt auf der Entwicklung des Handels; von 2014, erstellt durch VEND Consulting, Nürnberg, entnommen.

Um die geplante Verortung des Lebensmittelmarktes innerhalb des Gebäudes und damit auch die ebenerdige Zugangsmöglichkeit von der Bleichstraße bzw. dem südlichen Ende der Hohlstraße planungsrechtlich zu sichern wird festgesetzt, dass Einzelhandel nur auf dem ebenerdig von der Bleichstraße zugänglichen Geschoss zulässig ist.

Für die weiteren im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen durch eine mehrgruppige Kita, durch Wohnungen zum betreuten Wohnen, durch die bereits bestehende Schaltzentrale der Telekom sowie für die diesen Nutzungen zugeordneten Stellplätze und Nebenanlagen wird im Rahmen des Bebauungsplans keine Notwendigkeit zur Fixierung auf die einzelnen Geschosse gesehen. Eine weitergehende Zuordnung der Funktionen auf die jeweiligen Geschosse erfolgt dessen ungeachtet durch die Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan.

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird ausgehend von der konkreten Planung eine maximale Grundfläche von 2.600 m² festgesetzt. Die festgesetzte Grundfläche darf durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden. Aufgrund der bereits vorhandenen vollständigen Versiegelung der Fläche und der städtebaulich erwünschten intensiven Nutzung erscheint die Möglichkeit zur vollständigen baulichen Nutzung der Grundstücke angemessen. Das Offenhalten von geringen Flächenanteilen im Rahmen einer unter 1,0 begrenzten GRZ für Haupt- und Nebenanlagen würde im städtebaulichen Kontext des Vorhabens kaum zu sinnvoll nutzbaren oder ökologisch wirksamen privaten Grünflächen führen. Die Ausgestaltung der nicht durch Gebäude überdeckten Dachflächen des Garagengeschosses durch den Freibereich der Kita und einen dem betreuten Wohnen zugeordneten Gartenbereich sowie die Anlage der übrigen Dachflächen als Gründächer ist in Bezug auf den Nutzwert für den Menschen und die ökologische Wertigkeit als deutlich höher zu bewerten als eine zu ebener Erde verbleibende geringfügige Restgrünfläche.

Da die Stadt Pforzheim ein erhebliches Interesse an der vollständigen Umsetzung des Vorhabens hat, wird die zulässige Gebäudehöhe als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Während das Höchstmaß der zulässigen Gebäudehöhe von der konkreten Planung abgeleitet ist, ist das Mindestmaß so gewählt, dass zumindest die geplante Zahl der Vollgeschosse gesichert wird und lediglich auf das aufgesetzte Staffelgeschoss verzichtet werden kann.

1.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend der konkreten Planung und für die unteren und oberen Geschosse differenziert festgesetzt. Oberhalb des Garagengeschosses wird die überbaubare Grundstücksfläche so festgesetzt, dass ein nach Süden offener Innenhof entsteht, in dem die zugeordnete Freifläche der Kita sowie eine dem betreuten Wohnen zugeordnete Dachgartenfläche vorgesehen ist. Die Untergrenze der für die oberen Geschosse einschlägigen Baugrenze wird als Höhe über Normal Null angegeben.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze wird eine Baulinie festgesetzt, um den bestehenden Grenzanbau durch das Gebäude der Schaltzentrale der Telekom planungsrechtlich zu sichern.

Die Festsetzung zur Überschreitung der Baugrenzen soll die mit dem Planungsamt abgestimmte und seitens der Stadt Pforzheim erwünschte Fassadengestaltung mit Fassadenvorsprüngen im Bereich der Obergeschosse ermöglichen.

1.4. Bauweise

Der bereits vorhandene Grenzanbau durch die Schaltzentrale der Telekom wird durch die Baulinie im Westen des Plangebiets gesichert. Auf die Festsetzung einer Bauweise kann im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans verzichtet werden.

1.5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die getroffenen Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen dem Schutz der innerhalb der Siedlung heimischen Vogelarten und Insekten.

Die Festsetzung zur Ausgestaltung von Glasflächen an den Gebäudefassaden soll den Vogelschlag an dem mehrgeschossigen Gebäude vermeiden. Die Ausgestaltung der Außenbeleuchtung soll die negativen Auswirkungen auf nachtaktive Insekten soweit möglich vermindern.

1.6. *Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*

Wie im Kapitel 3 Grün-/Freiraumkonzept dargelegt lässt die städtebaulich erwünschte hohe Nutzungsdichte innerhalb des Plangebiets keinen Spielraum für ebenerdige Grün- und Freiflächen. Sowohl die Freiraumnutzung für den Menschen als auch die Lebensraumfunktion für einen Teil der in der Siedlung heimischen Tierarten wird daher auf die Dachflächen verlagert. Durch die Festsetzung einer mindestens extensiven Dachbegrünung für alle nicht anderweitig genutzten Dachflächen können trotz der Vollversiegelung der Fläche der Wasserkreislauf und das Kleinklima positiv beeinflusst und ein Lebensraum für Vögel und Insekten geschaffen werden.

1.7. *Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen*

Im Rahmen der Planung wurden sowohl der von außen auf das Plangebiet einwirkende Schall – hauptsächlich Verkehrslärm der umliegenden Straßen sowie in untergeordneter Weise die Haustechnik des westlich angrenzenden Gebäudes Schwarzwaldstraße 1a – als auch der von den Nutzungen im Plangebiet ausgehende Schall untersucht.

Auf das Plangebiet einwirkender Schall

Wie in Kapitel 7 dargelegt, werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an den zu den drei angrenzenden Straßen orientierten Außenwänden teils deutlich überschritten.

Um dennoch innerhalb des Gebäudes gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu ermöglichen, sind Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich. Maßnahmen zum aktiven Schallschutz, also das Abschirmen an der Schallquelle durch eine Schallschutzwand oder einen Wall ist in der vorliegenden städtebaulichen Situation nicht möglich. Ausgehend von den Ergebnissen des Schallgutachtens werden daher Maßnahmen zum passiven Schallschutz festgesetzt, wobei der einzuhaltenden Lärmpegelbereich ausgehend von der höchsten Belastung für die jeweilige Fassaden festgesetzt wird. Mit der Festsetzung einer fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftung für Schlafräume wird sichergestellt, dass die Maßnahmen zum Schallschutz nicht faktisch unwirksam werden, wenn das Fenster in der Nacht zur Belüftung geöffnet werden muss.

Ausnahmen können für einzelne Fassadenbereiche zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Von den im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen ausgehender Schall:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird im Plangebiet die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, einer Kita sowie von Wohnungen in Form des betreuten Wohnens ermöglicht. Die jeweils zugehörigen Stellplätze werden in einem gemeinsamen Garagengeschoss oberhalb des Lebensmittelmarktes untergebracht. Im Rahmen der Planung ist daher zu prüfen, ob durch die geplanten Nutzungen die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den jeweils umliegenden schutzwürdigen Nutzungen eingehalten werden können bzw. ob hierzu an den Schallquelle im Plangebiet Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich sind. Hierzu wurde ebenfalls ein Schallgutachten erstellt⁷.

⁷ „Neubau eines ALDI-Marktes und betreuten Wohnungen mit KITA Schwarzwaldstraße 1 – Pforzheim“, erstellt durch: durch Schmitt + Mann Beratende Ingenieure für Bauphysik, Stuttgart; 14.05.2020

Als einschlägige schutzwürdige Nutzungen werden nach allen Seiten die jeweils nächstgelegenen Wohn- und Geschäftsgebäude sowie die Kita und die Wohnnutzung innerhalb des Plangebiets selbst betrachtet. Die nördlich gelegenen Gebäude Wilhelmshöhe 7 – 11 sind dabei mit der Schutzwürdigkeit eines Allgemeinen Wohngebiets, die übrigen Immissionsorte mit der Schutzwürdigkeit eines Mischgebiet zu bewerten.

Wesentliche Schallquellen innerhalb des Plangebiets sind die Anlieferung und Müllentsorgung des Lebensmittelmarktes, der Parkverkehr des Garagengeschosses sowie die vorgesehenen Anlagen der Haustechnik. Das bereits vorhandene Klimagerät der Schaltzentrale der Telekom sowie der Verkehrsschall der Tiefgaragenein- und -ausfahrt des westlich gelegenen Gebäudes Schwarzwaldstraße 1 a werden als Vorbelastung gewertet. Bei der Berechnung des resultierenden Schalls kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte zu allen Zeiten und an allen benannten schutzwürdigen Immissionsorten eingehalten werden können, wenn im Plangebiet die folgenden Maßnahmen zum Schallschutz an der jeweiligen Schallquelle getroffen werden:

- Die Decke der Stellplatzanlage im Garagengeschoss ist vollflächig mit einer absorbierenden Deckendämmung; bewerteter Schallabsorptionsgrad α_w : ≥ 95 auszustatten.
- Der Technikbereich auf dem Dach des Neubaus ist nach Norden, Osten und Westen durch eine mindestens 2,5 m hohe Wand mit einem Schalldämmmaß ≥ 15 dB abzuschirmen
- Das Be- und Entladen von LKW in der Anlieferzone des Lebensmittelmarktes darf nur bei geschlossenem Rolltor erfolgen. Das Rolltor muss ein Schalldämmmaß von ≥ 25 dB aufweisen.
- Einbau der vorgesehenen Kältemaschine Typ Daikin mit einem Schalldämmgehäuse mit einer Schalldämpfung von ≥ 15 dB
- Betrieb der vorgesehenen Verbundkälteanlage im Low-Noise Modus
- Keine Anlieferung des Lebensmittelmarktes innerhalb der Nachtzeit (22:00 – 06:00 Uhr)
- Keine Nutzung des Garagengeschosses durch Kunden des Lebensmittelmarkts innerhalb der Nachtzeit (22:00 – 06:00 Uhr)

Bei den ersten drei Punkten handelt es sich um bauliche Maßnahmen, die als Festsetzungen zum Schallschutz in den Bebauungsplan übernommen werden können. Die weiteren Maßnahmen zum Einbau bestimmter Gerätetypen, zum Betrieb im Low-Noise Modus sowie zu Betriebszeiten der Anlieferung und der Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes liegen nicht innerhalb des Regelungsbereich eines Bebauungsplans. Die rechtliche Sicherung dieser Maßnahmen erfolgt durch Aufnahme entsprechender Verpflichtungen in den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan.

2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann auf örtliche Bauvorschriften weitgehend verzichtet werden, da die Lagepläne und Ansichten des geplanten Gebäudes als Vorhaben- und Erschließungsplan Teil des Planwerks werden.

2.1. *Werbeanlagen*

Durch die Festsetzungen zu Werbeanlagen soll ein Überprägen des Plangebiets durch Werbeanlagen ausgeschlossen werden.

Um Fremdwerbung auszuschließen sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zulässig. Als Ort der Leistung gilt dabei konkret das jeweilige Geschoss. Im Fall des

untersten, nur von der Bleichstraße und der Hohlstraße aus sichtbaren Geschosses darf auch das darüberliegende Garagengeschoss einbezogen werden. Der im untersten Geschoss vorgesehene Lebensmittelmarkt kann damit auch zur Schwarzwaldstraße hin sichtbar werden.

Großflächige Fensterbeklebungen sowie freistehende Werbeanlagen in Form von Fahnen, Stelen, Hinweisschildern und Schaukästen mit Ausnahme eines Schaukastens im Eingangsbereich des Einzelhandelsmarktes passen städtebaulich nicht in das mit der Stadt abgestimmte Gesamtkonzept und sind daher unzulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und grellen Farben sind aufgrund ihrer besonderen Störwirkung ausgeschlossen.

Pforzheim, den 01.09.2020