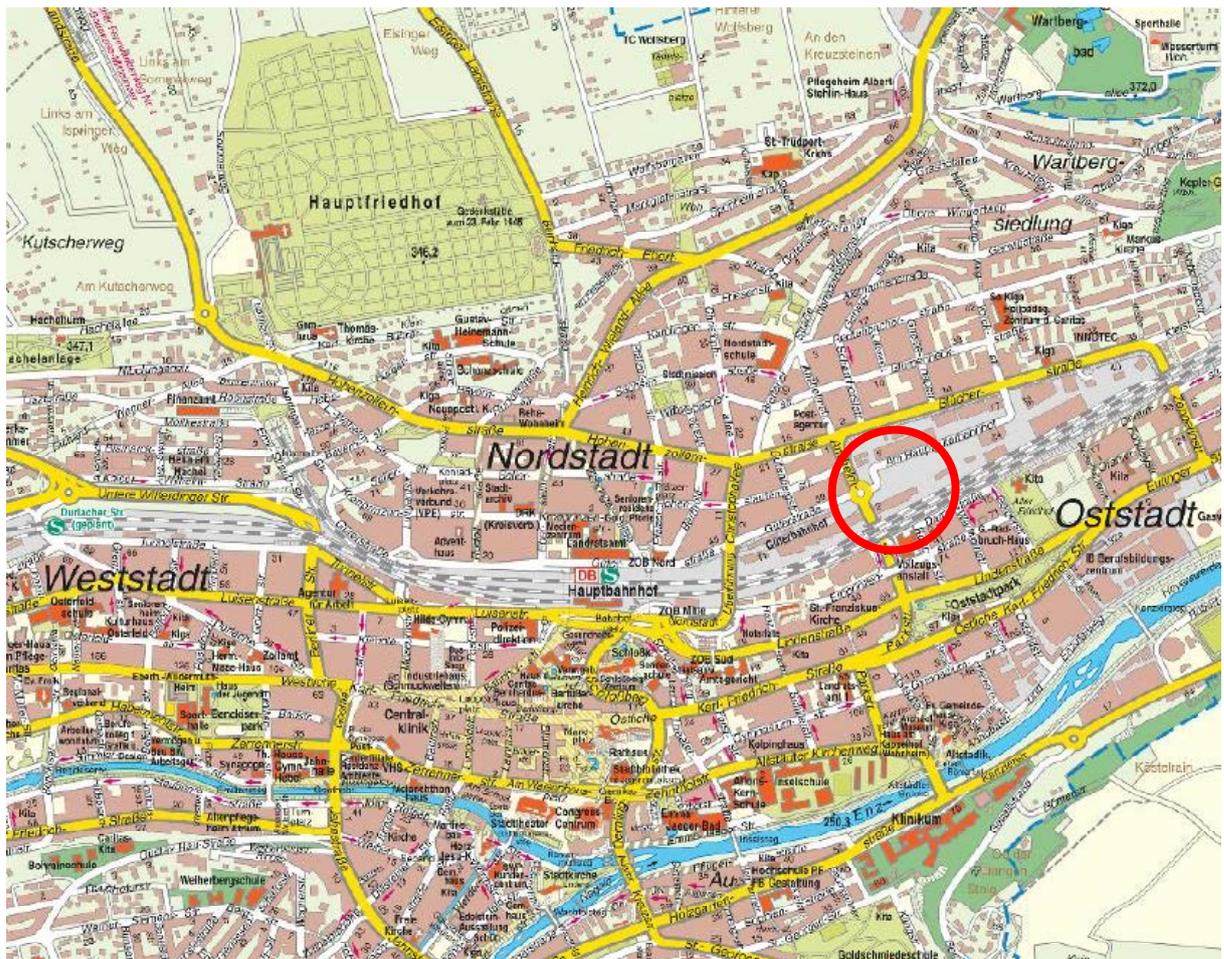


# Bebauungsplan

## "Sondergebiet Am Hauptgüterbahnhof 4"

### - Begründung -



# **Bebauungsplan "Sondergebiet Am Hauptgüterbahnhof 4"**

## **mit örtlichen Bauvorschriften**

### **Begründung gemäß § 9 (8) BauGB**

#### **Inhalt:**

<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen</b>	<b>- 4 -</b>
<b>A. Geltungsbereich</b>	<b>- 4 -</b>
<b>B. Anlass + Ziele der Planaufstellung</b>	<b>- 4 -</b>
<b>C. Verfahren</b>	<b>- 5 -</b>
1. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG / artenschutzrechtliche Ersteinschätzung	- 5 - - 5 -
2. Verfahrensablauf	- 5 -
<b>D. Übergeordnete Planungen</b>	<b>- 7 -</b>
1. Flächennutzungsplan	- 7 -
2. Aspekte der Raumordnung und sonstige Fachplanungen	- 7 -
<b>E. Gebietsbeschreibung</b>	<b>- 7 -</b>
1. Vorhandene Nutzungen + Bebauung	- 7 -
2. Bestehende Planungen	- 7 -
3. Rechtliche Bindungen	- 8 -
4. Prüfung der Kampfmittelfreiheit	- 8 -
5. Denkmalschutz	- 8 -
6. Altlasten	- 8 -
7. Erfassung von Eidechsenvorkommen - Artenschutzrechtliche Prüfung	- 8 -
<b>F. Planungskonzept</b>	<b>- 11 -</b>
1. Nutzungskonzept	- 11 -
2. Erschließung/ Ver- und Entsorgung	- 11 -
3. Grün-/ Freiraumkonzept	- 11 -
4. Geprüfte Alternativen	- 11 -
<b>G. Auswirkungen + Folgen der Planung</b>	<b>- 12 -</b>
1. Kosten	- 12 -
2. Flächenbilanz	- 12 -
3. Ergänzende Verfahren	- 12 -
<b>H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans</b>	<b>- 12 -</b>
1.1. Art der baulichen Nutzung Sondergebiet	- 12 -
1.2. Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet	- 12 -
1.3. Maß der baulichen Nutzung	- 13 -
1.4. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	- 13 -
1.5. Grünordnung	- 13 -

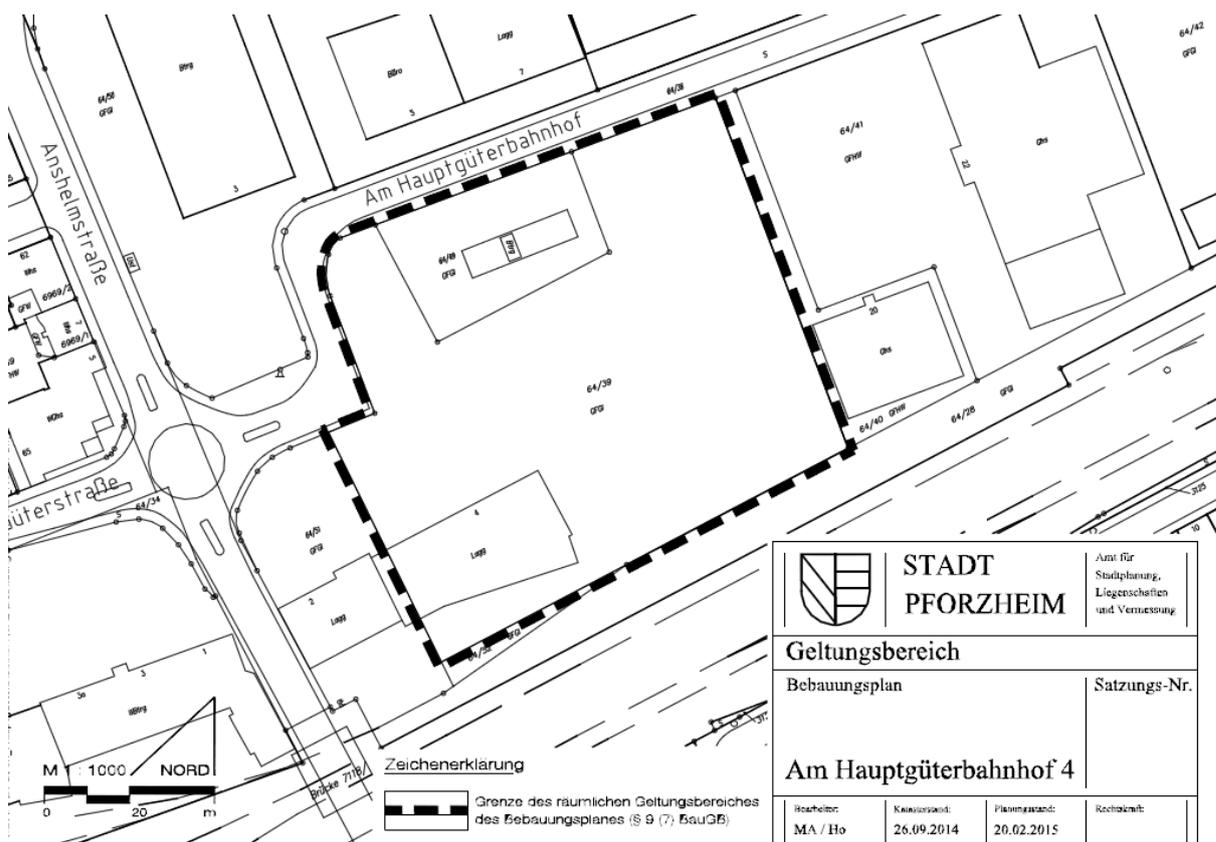
2.	Örtliche Bauvorschriften nach LBO	- 14 -
2.1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	- 14 -
2.2	Werbeanlagen	- 14 -
2.3	Einfriedungen	- 15 -
2.4	Niederschlagswasserbeseitigung	- 15 -
<b>I.</b>	<b>Anlagen</b>	<b>- 16 -</b>
1.	Planung Lidl/ Architekt P.W. Schmidt	- 16 -
	- Lageplan Außenanlage	- 16 -
	- Ansichten - 16 -	
2a.	Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG, sowie die artenschutzrechtliche Prüfung mit Datum vom 07.05.2015 des Büros Thomas Breunig, Institut für Botanik und Landschaftskunde, Karlsruhe.	- 16 -
2b.	Erfassung von Eidechsenvorkommen. Artenschutzrechtliche Prüfung vom 08.06.2015 des Büros Thomas Breunig, Institut für Botanik und Landschaftskunde, Karlsruhe.-	16 -
3.	HPC AG, Altlastenuntersuchung, Gutachten Nr. 2121397(3) vom 05.02.2015	- 16 -
4.	CIMA, Raumordnerische Beurteilung (Ergänzung erfolgt im Verfahren).	- 16 -

## Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Ein Umweltbericht und die Zusammenfassende Erklärung sind daher nicht erforderlich.

### A. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit ca. 1,01 ha liegt im Stadtgebiet von Pforzheim und umfasst mit den Flurstücken Nr. 64/39 und Nr. 64/49 einen Teil des ehemaligen Hauptgüterbahnhofes. Er grenzt an die Straße „Am Hauptgüterbahnhof“ im Norden und die Bahntrasse (Strecke Karlsruhe-Pforzheim) im Süden.



Lageplan Geltungsbereich ohne Maßstab

### B. Anlass + Ziele der Planaufstellung

Die Firma Lidl plant den Nahversorgungsmarkt vom bisherigen Standort in der Hohenzollernstraße an den Standort „Am Hauptgüterbahnhof 4“ zu verlagern. Aus Sicht des Betreibers sind sowohl die Verkaufsfläche mit ca. 800 m<sup>2</sup> als auch die PKW-Stellplatzsituation für den wirtschaftlichen Erhalt des Lebensmittelmarktes in der Hohenzollernstraße unzureichend.

Die Planung der Firma Lidl sieht die Errichtung eines neuen Lidl-Marktes „Am Hauptgüterbahnhof 4“ mit einer Verkaufsfläche von 1.643 m<sup>2</sup> sowie den erforderlichen PKW-Stellplätzen vor.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die Grundlagen für die städtebauliche Entwicklung des Geländes am Hauptgüterbahnhof geschaffen werden. Als planungsrechtliche Grundlage für die Verlagerung ist die Ausweisung des Standorts „Am Hauptgüterbahnhof 4“ als Sondergebiet erforderlich. Aufgrund der Lage außerhalb des zentralen Versorgungsgebietes besteht ein Widerspruch zu den Vorgaben der Regionalplanung in Bezug auf die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten. Im Bebauungsplanverfahren erfolgt die Ab-

stimmung raumordnerischer Belange mit dem Regierungspräsidium und dem Regionalverband.

Auf der Fläche „Am Hauptgüterbahnhof 4“ befindet sich die denkmalgeschützte Zollgüterhalle. Die Planung der Firma Lidl geht von einem Abbruch der Zollgüterhalle aus. Dies setzt eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung voraus. Ein Abbruchartrag wird durch den Vorhabenträger gestellt.

Der Geltungsbereich beinhaltet auch das Flurstück Nr. 64/49. Auf diesem befindet sich eine Selbstwaschanlage. Mit den vorgesehenen Festsetzungen soll eine gewerbliche Nutzung des Grundstücks gesichert werden.

## C. Verfahren

### 1. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG / artenschutzrechtliche Ersteinschätzung

Zusammenfassung:

*Die Firma LIDL DIENSTLEISTUNG GMBH & CO. KG, Neckarsulm, plant den Neubau eines Einkaufsmarktes in einem bestehenden Gewerbegebiet in Pforzheim. Das Baugrundstück liegt östlich des Zentrums von Pforzheim und nimmt eine Fläche von rund 0,9 ha ein. Die zulässige Geschossfläche des geplanten Lebensmittelmarktes beträgt 2.543,4 m<sup>2</sup>. Daher ist gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ durchzuführen. Weiterhin durchzuführen ist eine artenschutzrechtliche Prüfung.*

*Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG ergibt, dass es hinsichtlich Nutzung, Versiegelungsgrad, verkehrlicher Anbindung, Ein- und Durchgrünung und sonstiger Störfaktoren (Schadstoffe, Lärm etc.) nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen kommt.*

*Die artenschutzrechtliche Prüfung ergibt, dass durch die Umsetzung der Planung nach gutachterlicher Beurteilung keine Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz berührt werden, sofern die Beseitigung der Gehölze außerhalb der Brutzeit eventuell betroffener Vogelarten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgt und sofern im Planungsgebiet keine Eidechsen vorkommen. Letzteres wird derzeit im Rahmen eines separaten Gutachtens untersucht (Ergebnis der Prüfung unter E 7).*

(Institut für Botanik und Landschaftskunde, Karlsruhe, 7. Mai 2015)

### 2. Verfahrensablauf

Der Gemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplans im förmlichen Verfahren beschlossen weil zum Beschluss-Zeitpunkt noch keine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz)“ vorgelegen hat. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann aber gewählt werden, sofern die Allgemeine Vorprüfung die erforderlichen Voraussetzungen bestätigt. Im vorliegenden Fall hat sich die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens für den Bebauungsplan „Sondergebiet Am Hauptgüterbahnhof 4“ aufgrund der Vorprüfung als möglich erwiesen, weshalb die Planung im Verfahren nach § 13a BauGB weitergeführt wird.

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Maßnahme auf einem zentral gelegenen, städtebaulich integrierten Standort, der zugunsten einer verbesserten Nahversorgung der Bevölkerung weiter entwickelt werden soll.

Die Bebauungspläne gem. § 13a BauGB unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Gemäß 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige (überbaubare) Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000 qm, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
- 20.000 qm bis weniger als 70.000 qm, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Die überbaubare Grundfläche liegt im vorliegenden Fall deutlich unter dem Schwellenwert von 2.0 ha. Allerdings wird aufgrund nachfolgend dargestellter Erfordernisse aus dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) gleichwohl eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich:

Gemäß der Anlage 1 der „Liste UVP-pflichtiger Vorhaben“ zum UVPG, Punkt 18.8 in Verbindung mit 18.6, ist zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Bau NVO mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 qm bis weniger als 5.000 qm eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG durchzuführen.

Die Summe der Geschossflächen des vorliegend geplanten Einzelhandelsbetriebs liegt über dem Schwellenwert von 1.200 qm. Die Vorprüfungspflicht ist demnach gegeben. Über die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB ist zu ermitteln, ob es sich im vorliegenden Fall um ein Vorhaben handelt, welches eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert.

Für das Areal am ehemaligen Hauptgüterbahnhof wird der Bebauungsplan "Sondergebiet Am Hauptgüterbahnhof 4" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Folgende Verfahrensschritte wurden bereits durchgeführt:

- Aufstellungsbeschluss gemäß §2 (1) BauGB vom 15.04.2015 (Q 0265)
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB vom ..... bis .....
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB mit Schreiben vom .....
- Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB vom ..... bis .....

(Ergänzung erfolgt im Verfahren)

## **D. Übergeordnete Planungen**

### **1. Flächennutzungsplan**

Der Bereich ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes der Stadt Pforzheim, der Gemeinden Birkenfeld, Ispringen und Niefern-Öschelbronn (rechtswirksam seit 10. Mai 2005) als künftige Erweiterungsfläche für Gewerbe dargestellt. Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst.

### **2. Aspekte der Raumordnung und sonstige Fachplanungen**

Im gültigen Regionalplan der Region Nordschwarzwald ist das Plangebiet als geplante Gewerbefläche ausgewiesen. Für die Ansiedlung des großflächigen Nahversorgungsmarktes erfolgt eine Verträglichkeitsuntersuchung durch die CIMA, Stuttgart. Eine erste, kurze Beurteilung kommt zum Ergebnis, dass der Standort „.....Aufgrund der räumliche Nähe des Bestandsstandortes zum Verlagerungsstandort und der Vorprägung des gesamten Standortumfeldes, welches durch diverse Einzelhandelsnutzungen bestimmt ist, können die marktstrukturellen bzw. versorgungsbezogenen Auswirkungen für die wohnnahe Versorgung in der Nordstadt als sehr überschaubar eingestuft werden“ ..... „Nach fachlicher Einschätzung der CIMA ist der Verlagerungswunsch der Fa. Lidl bei Berücksichtigung der speziellen räumlichen Konstellation (Hinweis auf relative Nähe des Bestandsstandortes an der Hohenzollernstraße und des Verlagerungsstandortes am Güterhauptbahnhof) sowie der gegenwärtig bereits recht hohen Ausstattung mit Einzelhandelsbetrieben zur kurzfristigen Bedarfsdeckung im Stadtbezirk Nordstadt argumentativ vertretbar.“

(Ergänzung erfolgt im Verfahren)

## **E. Gebietsbeschreibung**

### **1. Vorhandene Nutzungen + Bebauung**

Im Bereich des ehem. Hauptgüterbahnhofs ist dies die letzte unbebaute Fläche. Auf dem Flurstück Nr. 64/39 befindet sich die denkmalgeschützte Zollgüterhalle. Angrenzend an die Straße „Am Hauptgüterbahnhof“ wird auf dem Flurstück Nr. 64/49 eine Selbstwaschanlage (gewerbliche Nutzung) betrieben.

### **2. Bestehende Planungen**

Die benachbarten Quartiere liegen nahezu vollständig im Bereich qualifizierter Bebauungspläne und sind als "Allgemeine Wohngebiete" (§ 4 BauNVO), "Besondere Wohngebiete" (§ 4a BauNVO) oder "Mischgebiete" (§ 6 BauNVO) festgesetzt. Der direkt angrenzende Bereich ist durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Diese wurden in der Vergangenheit als Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) beurteilt und genehmigt. Für den Planbereich liegt eine Planung vom Architekturbüro P.W. Schmidt / Pforzheim vor. Diese ist Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans.

3. Rechtliche Bindungen

Für das Areal des ehemaligen Hauptgüterbahnhofes wurde der Bebauungsplan "Bebauungsplan-Teilgebiet Nordstadt, Ausschnitt Östlich der Anshelmstraße" am 21.04.1998 aufgestellt. Das Verfahren ruht seit 2009. Bisher wurden Vorhaben im Planbereich gemäß § 34 BauGB beurteilt („Einfügen“). Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Am Hauptgüterbahnhof 4“ werden die im Geltungsbereich liegenden Flächen neu überplant. Es gelten nach Rechtskraft die Festsetzungen und Bauvorschriften des Bebauungsplans „Sondergebiet Am Hauptgüterbahnhof 4“ für diesen Bereich.

4. Prüfung der Kampfmittelfreiheit

(Ergänzung erfolgt im Verfahren)

5. Denkmalschutz

Zollhalle und Zollgebäude sind vom Denkmalschutz als "erhaltenswert" eingestuft. Für die Halle wird ein Abbruchartrag gestellt.

6. Altlasten

In der Vergangenheit wurden Altlasten im Geltungsbereich sind im Zuge der erfolgten Neubebauung im westlichen Teil des Geltungsbereiches "Bebauungsplan-Teilgebiet Nordstadt, Ausschnitt Östlich der Anshelmstraße" überwiegend saniert und haben nur noch abfallrechtliche Bedeutung. Aushubmaterial, sofern dieses mit Schadstoffgehalten belastet ist, die über den vergleichbaren LAGA-Werten > Z 2 liegen, ist unter Beachtung der LAGA-Kriterien zu beseitigen bzw. zu verwerten.

Veränderungen z.B. infolge von Baumaßnahmen sind mit dem Amt für Umweltschutz Pforzheim näher abzustimmen.

Eine durch die Fa. Lidl in Auftrag gegebene Altlastenuntersuchung (HPC AG, Gutachten Nr. 2121397(3) vom 05.02.2015) kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

*Die LIDL Vertriebs GmbH & Co. KG plant den Neubau eines Fachmarkts mit Zufahrts- und Parkplatzflächen an der Straße "Am Hauptgüterbahnhof" in Pforzheim. Die HPC AG wurde mit einer kombinierten Baugrunduntersuchung und orientierenden Altlastenerkundung beauftragt.*

*Die Außendienstarbeiten erfolgten im Zeitraum vom 01. - 03.09.2014 sowie eine zweite Bohrkampagne am 06.11.2014. Die Untergrundverhältnisse für die Erstellung des Gutachtens wurden anhand von 20 Rammkernsondierungen beurteilt. Es wurden Boden-, Bodenluft- und Wasserproben entnommen. Zusätzlich wurden die vor Ort vorhandenen Haufwerke beprobt.*

*Auf dem Grundstück befinden sich zwei bekannte Verdachtsflächen. Zum einen ein dokumentierter Ölschaden im nordwestlichen Bereich der Fläche sowie im südöstlichen Bereich eine nach Bodensanierung möglicherweise vorhandene Restbelastung. Aufgrund der Baugrundfragestellung erfolgten Untersuchungen auf dem gesamten Areal außerhalb der Verdachtsbereiche. Hierbei wurden bei einer Bohrung nördlich des Bestandgebäudes Untergrundverunreinigungen festgestellt, welche im Rahmen der zweiten Sondierkampagne nähergehend untersucht wurden.*

*Im Untersuchungsbereich stehen zuoberst künstliche Auffüllungen an, welche in ihrer Mächtigkeit und Zusammensetzung deutlich wechseln. Unterhalb der Auffüllungen*

folgt generell ein Löss bzw. Lösslehm. Dieser wird von einem Verwitterungslehm unterlagert. Ab ca. 5,5 bis 6,5 m u. GOK wurde die Verwitterungszone des Buntsandsteins aufgeschlossen.

Die Untersuchungen ergaben für den Bereich des Ölschadens erhöhte MKW-Gehalte im Boden (max. 26.000 mg/kg) und eine 60fache Prüfwertüberschreitung eines Eluats (12.000 IJg/l). Eine aus diesem Verdachtsbereich entnommene Wasserprobe wies jedoch geringe MKW-Konzentrationen (100 IJg/l) auf. Aus den Bodenluftuntersuchungen ergeben sich rechnerisch erhöhte BTEX- und LHKW-Konzentrationen (208 IJg/l und 24 IJg/l) für das Sickerwasser.

Im Bereich der möglicherweise, trotz Boden sanierung, vorhandenen Restbelastung wurde im Wesentlichen ein erhöhter MKW-Gehalt in einer Tiefe von 2,3 - 3,5 m ermittelt (1.100 mg/kg). Die dort entnommene Wasserprobe wies eine 6fache MKW- und eine 5fache PAK-Prüfwertüberschreitung auf.

Nördlich des Bestandsgebäudes wurden teilweise erhebliche PAK- (max. 563,8 mg/kg) und MKW-Verunreinigungen (max. 12.000 mg/kg) festgestellt. Die Bodenluft- und Eluatuntersuchungen ergaben eine geringe Benzol- (1,75 IJg/l), eine 65fache PAK-15 (12,92 IJg/l) und 100fache für MKW-Prüfwertüberschreitung (20.000 IJg/l). Außerhalb dieser Verdachtsbereiche wurden keine wesentlichen Auffälligkeiten festgestellt. Das 60 m<sup>3</sup>-Haufwerk nördlich der Bestandsbebauung im Bereich der Einfahrt ist in die Belastungskategorie DK 111 gem. DepV. [13] einzustufen. Das 1.000 m<sup>3</sup>-Haufwerk, welches sich östlich an das Bestandsgebäude anschließt, ist in die Belastungskategorie Z 1.2 bzw. Z 1.1 gem. VwV- Boden [6] einzustufen.

Die Bewertung kommt zu folgendem Ergebnis:

<u>Verdachtsfläche/ Bereich</u>	<u>Wirkungspfad</u>	<u>Verdacht einer SBV/Altlast</u>
Außerhalb Verdachts- bereiche	Boden – Mensch	ausgeräumt
	Boden – Grundwasser	ausgeräumt
Ölschaden	Boden – Mensch	bestätigt (hinreichender Verdacht)
Restbelastung, nördlich Bestandsbe- bauung	Boden – Grundwasser	bestätigt (hinreichender Verdacht)

Die Fläche mit nutzungsbedingten, bezüglich der Wirkungspfade nach BBodSchG relevanten Bodenverunreinigungen ist, der Untersuchungsstufe entsprechend, noch nicht räumlich eingegrenzt.

In Verdachtsbereichen des Ölschadens, der Restbelastung und nördlich der Bestandsbebauung sind weitere Untersuchungen notwendig. Hierfür sind u. E. bzgl. des Wirkungspfad Boden - Mensch Bodenluftuntersuchungen und Bohrstocksondierungen notwendig. Bzgl. des Wirkungspfad Boden - Grundwasser sind horizontale und vertikale Abgrenzungsuntersuchungen notwendig (weitere Sondierkampagne und Erstellung von Grundwassermessstellen).

Gemäß Schreiben der Stadt Pforzheim vom 07.08.2014 sind weitere Maßnahmen vor der Durchführung mit dem Amt für Umweltschutz der Stadt Pforzheim abzustimmen.

HPC AG, Gutachten Nr. 2121397(3) vom 05.02.2015, Seiten 4 und 5

## 7. Erfassung von Eidechsenvorkommen - Artenschutzrechtliche Prüfung

Bei der Begehung vom 21. Mai 2015 wurde eine Mauereidechse (*Podarcis muralis*) im Planungsgebiet gefunden. Die Eidechse saß auf einer Ablagerung von Steinen und Bauschutt an der Ostwand der ehemaligen Zollhalle (Abbildung 2). Zuvor wurden weder bei einer der am 20. April 2015 und am 7. Mai 2015 durchgeführten Begehungen noch bei der am 29. April 2015 durchgeführten Erfassung der Biotoptypen Eidechsen

gefunden. Es ist davon auszugehen, dass weitere Eidechsen im Planungsgebiet vorhanden sind. Entsprechend des Korrekturfaktors nach Laufer (2014) sind in einem Gebiet mindestens viermal mehr Mauereidechsen vorhanden als bei Begehungen gefunden werden. Auch mit mindestens vier Individuen ist das Eidechsenvorkommen im Planungsgebiet jedoch sehr klein. Daher ist davon auszugehen, dass es sich bei dem Vorkommen nicht um eine eigenständige Population handelt sondern um einen Teil einer größeren Population, die zum größten Teil im an das Planungsgebiet angrenzenden Gleisbereich vorkommt.

Bei der Untersuchung der Kleingewässer wurden weder Amphibien oder deren Laich gefunden.



Abbildung 2: Fund der Mauereidechse im Planungsgebiet

#### Beurteilung

Im Zuge des geplanten Abrisses der ehemaligen Zollhalle und der geplanten Baumaßnahmen kann es zur Tötung von im Planungsgebiet lebenden Mauereidechsen kommen. Dies würde einen Verbotstatbestand darstellen. Durch Vermeidungsmaßnahmen kann dieser jedoch abgewendet werden.

#### Vermeidungsmaßnahmen

Um den Verbotstatbestand der Tötung zu abzuwenden, wird dafür gesorgt, dass die Eidechsen vor Beginn der Baumaßnahmen aus dem Planungsgebiet abwandern. Zu diesem Zweck wird das Gebiet durch die Entfernung der benötigten Verstecke und Jagdhabitats für die Tiere unattraktiv gemacht.

Folgende Maßnahmen werden durchgeführt:

- Die Vegetation im Planungsgebiet wird mindestens 3 Wochen vor Baubeginn kurz abgemäht. Das Mahdgut wird abgeräumt. Sofern ein längerer Zeitraum zwischen Mahd und Baubeginn liegt, wird die Vegetation durch wiederholte Mahd kurz gehalten.
- Die im Planungsgebiet vorhandenen Steinhaufen werden mindestens 3 Wochen vor Baubeginn vorsichtig abgetragen.

- *An der Grenze zum südlich angrenzenden Gleisbereich wird vor Baubeginn ein Folienzaun aufgestellt, um ein Rückwandern der Eidechsen ins Planungsgebiet zu verhindern. Dieser wird etwas schräg gestellt, so dass Eidechsen aus dem Baugebiet heraus, aber nicht hinein gelangen können.*

*Die Maßnahmen werden außerhalb der Ruhe- und der Fortpflanzungszeit durchgeführt. Sie erfolgen daher entweder zwischen Ende März und Anfang Mai oder zwischen Mitte August und Ende September (siehe Laufer 2014). Das Gebiet ist an drei Seiten von Straßen und Parkplätzen umgeben. Der einzige Nachweis einer Eidechse erfolgte nahe des im Süden angrenzenden Gleisbereichs. Daher wird davon ausgegangen, dass die Abwanderung der Tiere in Richtung des Gleisbereichs erfolgt.*

#### Fazit

*Bezüglich der Artengruppen Reptilien und Amphibien werden durch das Vorhaben nach gutachterlicher Beurteilung keine Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz berührt, sofern die beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden.*

(Institut für Botanik und Landschaftskunde, Karlsruhe, 8. Juni 2015)

## **F. Planungskonzept**

### 1. Nutzungskonzept

Die Planung der Firma Lidl sieht den Neubau eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.643 m<sup>2</sup> sowie 128 PKW -Stellplätzen vor. Mit der Planung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes wird die Ausweisung eines Sondergebiets notwendig. Die auf der Fläche stehende Zollhalle soll abgebrochen werden.

### 2. Erschließung/ Ver- und Entsorgung

Die Erschließung bzw. Ver- und Entsorgung erfolgt über die vorhandenen Einrichtungen der Stadt und Versorgungsträger (Straße, Kanal, Wasser).

### 3. Grün-/ Freiraumkonzept

Mit dem Bauantrag wird ein Plan zur Gestaltung der Außenanlage vorgelegt. Die vorgesehenen Pflanzungen sichern ein Mindestmaß an Qualität zur gärtnerischen Gestaltung der Frei- und Grünflächen im Sondergebiet.

### 4. Geprüfte Alternativen

Mit der Standortverlagerung verfolgt die Fa. Lidl das Ziel, in räumlicher Nähe zum bestehenden Standort an der Hohenzollernstraße einen neuen Markt für eine bessere Grundversorgung zu errichten. Aufgrund der Lage im Gebiet und der Flächenverfügbarkeit gibt es keine Alternativen zum Standort Am Hauptgüterbahnhof 4.

## **G. Auswirkungen + Folgen der Planung**

### 1. Kosten

Planungsverfahren und die Umsetzung der Planung erfolgt zu Lasten des Vorhabenträgers.

### 2. Flächenbilanz

Geltungsbereich (= Baugrundstücke)	ca.	10.100 qm	100 %
überbaubare Flächen (Baufenster)	ca.	x qm	x %
Flächen mit Pflanzgeboten	ca.	x qm	x %

### 3. Ergänzende Verfahren

Zur Realisierung der Planung ist keine Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach dem BauGB notwendig. Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans im Wege der Berichtigung anzupassen.

## **H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans**

Folgende Festsetzungen sind vorgesehen:  
(Ergänzung erfolgt im Verfahren)

### 1.1. Art der baulichen Nutzung Sondergebiet

Zur Sicherung der verbrauchernahen Nahversorgung wird ein Sondergebiet (SO) für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Im Sondergebiet sind ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb (Lebensmittel-, Getränkemarkt und Back Shop) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.650 qm sowie betriebsbezogene Nebenanlagen wie Lagerflächen, Stellplätze, Fahrgassen, Einkaufswagenboxen zulässig.

(Ergänzung erfolgt im Verfahren)

### 1.2. Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet

Im Plangebiet werden Festsetzungen gem. § 8 (Gewerbegebiet) BauNVO getroffen. Die Festsetzung eines Gewerbegebiets entspricht der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung durch eine Selbstwaschanlage und der ursprünglichen Planungsabsicht des Bebauungsplans „Güterbahnhof östlich der Anshelmstraße“, Teilgebiet „Nordstadt“ für diesen Bereich bzw. den direkt angrenzenden Nutzungen.

(Ergänzung erfolgt im Verfahren)

### 1.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Anzahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe GH sowie die Grundflächenzahl GRZ gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Gebäudehöhe GH ist das Maß zwischen Oberkante (OK) Erdgeschoß-Fertigfußboden (EFH) und OK Attika. Die EFH wird im zeichnerischen Teil als maximale, absolute Höhe über Normalnull festgesetzt.

(Ergänzung erfolgt im Verfahren)

### 1.4. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Festsetzung der abweichenden Bauweise erforderlich. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Die überbaubare Grundstücksfläche wird über Baugrenzen definiert. Zur Flexibilisierung der vorgesehenen Nutzung sind Stellplätze und Nebenanlagen für die Aufstellung von Einkaufswagen (Einkaufswagenboxen) auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

(Ergänzung erfolgt im Verfahren)

### 1.5. Grünordnung

Die geplanten Festsetzungen zur Grünordnung sichern ein Mindestmaß an Qualität zur gärtnerischen Gestaltung der Frei- und Grünflächen im Sondergebiet. Alle festgesetzten Bäume und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Verlust durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen.

Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

Stellplatzbegrünung:

Kfz-Stellplätze sind mit hochstämmigen Laubbäumen zu begrünen. Je 8 Kfz-Stellplätze ist ein solcher Baum zwischen oder entlang der Parkstände anzuordnen und dauerhaft zu erhalten. Jedem Baum ist eine mindestens 4 m<sup>2</sup> große Pflanzfläche oder alternativ ein mindestens 2 m breiter Pflanzstreifen zur Verfügung zu stellen.

Bäume haben neben der Gestaltungswirkung auch eine hohe luftklimatische Filterfunktion. Zudem bilden sie Lebensraum für die unterschiedlichsten Tierarten. Mit der Festsetzung der Mindestgrößen für die Pflanzfläche soll ein gesundes Wachstum und dauerhafter Erhalt der Vegetation gesichert werden.

(Ergänzung erfolgt im Verfahren)

## 2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

Folgende Vorschriften sind vorgesehen:  
(Ergänzung erfolgt im Verfahren)

### 2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachbegrünung:

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 10° sind mit mindestens 8 cm Substrat zu bedecken und extensiv zu begrünen oder so auszuführen, dass nachweislich im Jahresmittel ein Abflussbeiwert des begrüntes Daches von 0,6 erreicht wird. Dies gilt auch für die Dächer von Garagen. Als Terrasse oder Balkon genutzte Bereiche müssen nicht begrünt werden.

Dachbegrünungen tragen durch verminderte Wärmerückstrahlung und ihre Verdunstung zur Minderung klimatisch nachteiliger Effekte von Baukörpern bei. Begrünte Dächer können als ‚Staubsenke‘ wirken und vor allem zur Verbesserung des Wasser-rückhaltevermögens beitragen.

Im Hinblick auf den Boden haben sie nur bedingt ausgleichende Wirkung. Bei vorrangiger Verwendung extensiver Begrünungsverfahren mit Gras- und Staudenvegetation können Dachbegrünungen hervorragende Sekundärbiotope für an die speziellen Lebensbedingungen angepasste Tiere und Pflanzen darstellen.

Des Weiteren wird die Verdunstung begünstigt und die Menge des anfallenden Niederschlagswasser aufgrund der erfolgenden Verdunstung um ca. 40 % reduziert. Die Abgabe der verbleibenden ca. 60 % des Niederschlagswassers erfolgt aufgrund der Pufferwirkung der Substratschicht mit einer zeitlichen Verzögerung in die nachgeschaltete Kanalisation oder ggf. in Versickerungsanlagen.

Eine extensive Begrünung von flachgeneigten Dächern ist für die Grundstückseigentümer im Vergleich mit nicht-begrüntes Dächern zwar mit geringfügig höheren Aufwendungen für die Konstruktion und die bauliche Ausführung verbunden. Aufgrund der erwarteten positiven Auswirkungen auf das Mikroklima und die Reduktion des abzuleitenden Niederschlagswassers wird der erhöhte Aufwand jedoch als angemessen eingeschätzt

(Ergänzung erfolgt im Verfahren)

### 2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind mitbestimmend für die Außenwirkung des Plangebietes und insofern aus gestalterischen Gründen im festgesetzten Umfang zu reglementieren.

Werbeanlagen sind unzulässig in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Eine freistehende Werbeanlage (z.B. Pylon) und Fahnen sind als Ausnahme auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei ist ein Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Die Oberkante der Werbeanlagen dürfen die jeweiligen Oberkanten der Gebäude nicht überschreiten. Die Anbringung von Werbeanlagen auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig.

Je Fassadenseite darf die Summe der Werbeanlagen 10 % der Fassadenfläche nicht überschreiten.

Je Gewerbebetrieb sind je angefangene 2.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (Anpassung an Grundstücksstruktur) eine freistehende Werbeanlage (z.B. Pylon) und zwei Fahnen zulässig. Die maximal zulässige Höhe für freistehende Werbeanlagen und Fahnen beträgt 7 m. Die maximale Werbefläche je freistehender Werbeanlage beträgt 6 m<sup>2</sup>.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

(Ergänzung erfolgt im Verfahren)

### 2.3 Einfriedungen

Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg sind zu beachten.

(Ergänzung erfolgt im Verfahren)

### 2.4 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser soll im Rahmen des Möglichen nach gesondertem Konzept vor Ort durch Versickerung beseitigt werden, soweit andere Rechtsbestimmungen nicht entgegenstehen. Bei einer dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser gewerblich genutzter Flächen ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

(Ergänzung erfolgt im Verfahren)

## **I. Anlagen**

1. Planung Lidl/ Architekt P.W. Schmidt
  - Lageplan Außenanlage
  - Ansichten
- 2a. Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG, sowie die artenschutzrechtliche Prüfung mit Datum vom 07.05.2015 des Büros Thomas Breunig, Institut für Botanik und Landschaftskunde, Karlsruhe.
- 2b. Erfassung von Eidechsenvorkommen - Artenschutzrechtliche Prüfung vom 08.06.2015 des Büros Thomas Breunig, Institut für Botanik und Landschaftskunde, Karlsruhe.
3. HPC AG, Altlastenuntersuchung, Gutachten Nr. 2121397(3) vom 05.02.2015.
4. CIMA, Raumordnerische Beurteilung (Ergänzung erfolgt im Verfahren).

### **Gerhardt.stadtplaner.architekten**

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410

mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de

[www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de](http://www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de)

Pforzheim, den  
62 MA