

Begründung

zur Änderung des Flächennutzungsplanes des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim Stadt Pforzheim Ausschnitt „Heinrich-Witzenmann-Straße“

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt im Gewerbegebiet Oberes Enztal (Brötzingertal), direkt an der Heinrich-Witzenmann-Straße.

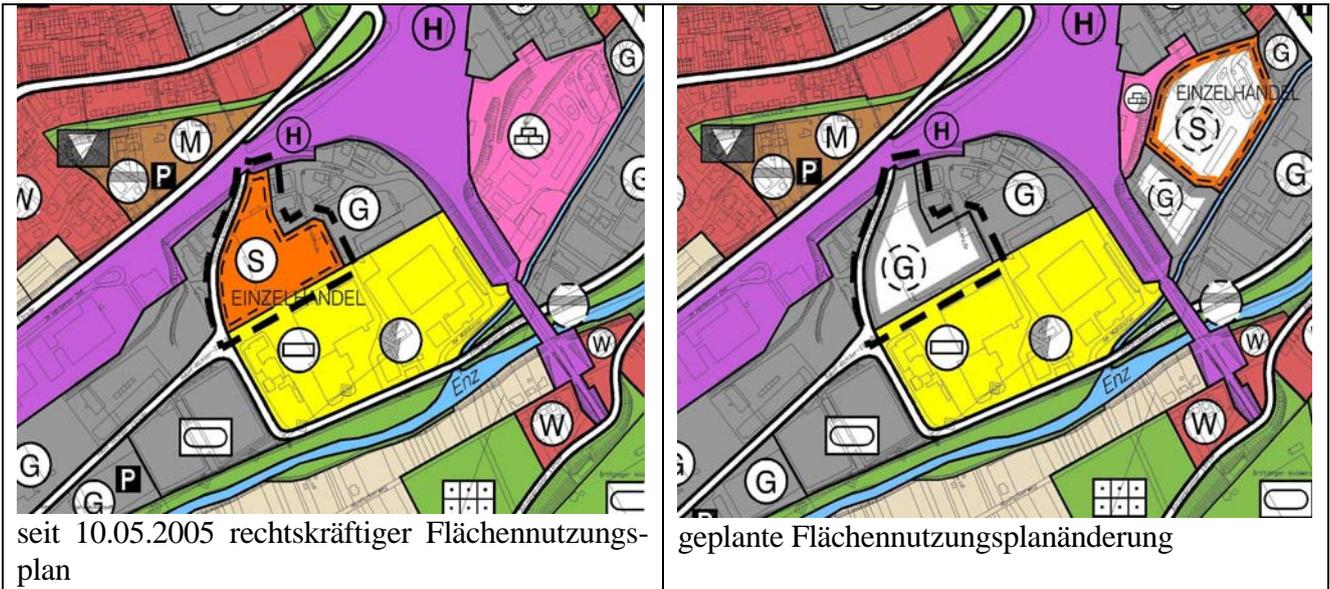
Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist im folgenden Plan dargestellt.



Umgebung

Das Plangebiet liegt in einem durch Gewerbe geprägten Bereich. Im Osten und Westen schließt sich das Gewerbegebiet Oberes Enztal (Brötzingertal) an. Im Norden liegen Gleisflächen der Deutschen Bahn und nördlich der Gleisflächen ist ein Mischgebiet. Im Süden grenzt eine Fläche für Versorgungsanlagen an, auf der sich die Städtischen Verkehrsbetriebe Pforzheim und ein Elektrizitätswerk der Stadtwerke Pforzheim befinden. Im Südwesten befinden sich ein kleines Stadion und weitere Trainingsplätze des 1. FC Pforzheim. Die Flächen hierfür sind als Gewerbegebiet mit der Zweckbestimmung Sportplatz ausgewiesen.

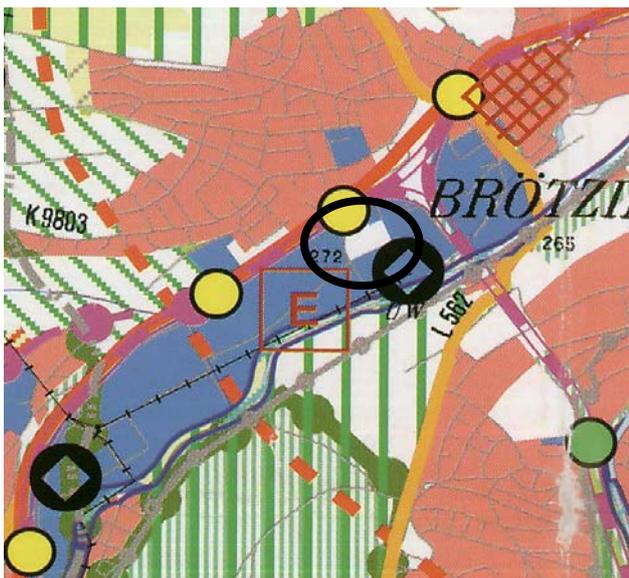
2. Erfordernis der Planaufstellung



Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Sonderbaufläche Einzelhandel“ dargestellt.

Der Gemeinderat der Stadt Pforzheim hat die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen, um für die frei werdende Fläche an der Heinrich-Witzenmann-Straße „Gewerbfläche“ festzusetzen, zu den Gründen siehe Ziffer 6. Diese Festsetzung kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Es ist deshalb eine Flächennutzungsplanänderung zur Ausweisung von „gewerblicher Baufläche“ erforderlich.

3. Ziele der Raumordnung



Im aktuellen „Regionalplan 2015“ ist das Plangebiet als weiße Fläche dargestellt. Es liegt in einem Bereich, der als Ergänzungsstandort (für Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten) gekennzeichnet ist.

Da die das Plangebiet umgebende Bereiche als Gewerbeflächen dargestellt sind, steht der Regionalplan der geplanten Änderung von „Sondergebiet Einzelhandel“ in „Gewerbegebiet“ nicht im Wege.

Aus raumordnerischen Gründen wird dieser Bereich im Flächennutzungsplan zukünftig als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt werden. Auf diese Weise soll ein Ausgleich zu der für den Bereich „Am Mühlkanal“ parallel zu diesem Verfahren durchgeführten FNP-Änderung geschaffen werden.

4. Vorhandene Situation

Erschließungssituation

Das Plangebiet ist, bedingt durch die Vornutzung, sowohl verkehrlich als auch technisch voll erschlossen.

Vorhandene Nutzungen

Auf dem Gelände befindet sich ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit Parkplatz. Fast das komplette Grundstück ist versiegelt. Das zweigeschossige Gebäude nimmt ca. $\frac{3}{4}$ der Grundstücksfläche in Anspruch.

Geotechnik

Im Planbereich bilden Auffüllungen und junge Talablagerungen unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Die Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit beziehungsweise Tragfähigkeit sein.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung wird vom Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ein entsprechender Passus wird als Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Heinrich-Witzenmann-Straße“ aufgenommen.

Seveso-Richtlinie / Störfallbetrieb

Die Seveso-Richtlinie der EU hat das Ziel, die Folgen und Auswirkungen chemischer Unfälle, die trotz Einhaltung des Standes der Technik auftreten, auf die Bevölkerung zu begrenzen. Zur Umsetzung ist gem. § 50 BImSchG zwischen entsprechenden Betriebsbereichen und in der Seveso-Richtlinie definierten Schutzobjekten angemessene Schutzabstände einzuhalten.

In Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich die Fa. Heimerle + Meule (Am Mühlkanal 3), die aufgrund von Tätigkeiten in Zusammenhang mit giftigen Stoffen den Grundpflichten der Störfallverordnung unterliegt. Für diesen Fall empfiehlt der Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ einen Mindestabstand von 600 m.

Da das Plangebiet jedoch als Gewerbegebiet ausgewiesen werden soll und Gewerbegebiete in der Seveso-Richtlinie nicht als Schutzobjekte definiert sind, muss die Störfallproblematik weder im FNP-Änderungsverfahren noch im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden. Insbesondere in diesem Fall, wo im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren „Am Mühlkanal“ ein entsprechendes § 29a BImSchG-Gutachten die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes als definiertes Schutzobjekt in unmittelbarer Nachbarschaft der Fa. Heimerle + Meule als unbedenklich einstuft.

5. Darstellungen des Flächennutzungsplans

	ha
gepl. neue W-Fläche	
gepl. neue M-Fläche	
gepl. neue G-Fläche	2,10
gepl. neue S-Fläche	
gepl. neue Grünflächen	
gepl. neue Ver- und Entsorgungsflächen	
gepl. neue Gemeinbedarfsflächen	
insgesamt	2,10

6. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Vorhabens

Eine Handelskette plant, ihren großflächigen Lebensmittelmarkt an der Heinrich-Witzenmann-Straße in den Bereich des jetzigen Bau- und Betriebshofs der Technischen Dienste der Stadt Pforzheim an der Straße Am Mühlkanal zu verlagern. Die angestrebte kundengerechte Modernisierung in Verbindung mit einer Ausweitung der Verkaufsfläche ist am bestehenden Standort aufgrund beengter Platzverhältnisse nur mit großem Aufwand möglich.

Die Stadt Pforzheim prüft aktuell die bauliche Optimierung der Technischen Dienste an anderer Stelle. Die frei werdenden Flächen des heutigen Standorts der Technischen Dienste könnten durch die Verlagerung des Lebensmittelmarktes in diesen Bereich einer wirtschaftlichen Verwertung zugeführt werden.

Aus raumordnerischer Sicht ist eine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel am neuen Standort jedoch nur möglich, sofern gewährleistet wird, dass am Altstandort an der Heinrich-Witzenmann-Straße großflächiger Einzelhandel zukünftig nicht mehr möglich ist. Derzeit ist das Plangebiet als „Sonderbaufläche Einzelhandel“ dargestellt. Um die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel zukünftig zu vermeiden, soll der Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Gleichzeitig wird auf Wunsch des Regierungspräsidiums Karlsruhe parallel zur Änderung des Bebauungsplanes der Verzicht auf Handelsnutzungen auf diesem Grundstück vertraglich geregelt. Bei der Änderung von Sonderbaufläche Einzelhandel in gewerbliche Baufläche ist von einer Reduzierung des Verkehrsaufkommens auszugehen. Eine eventuelle Zunahme des Lieferverkehrs hat nach jetziger Einschätzung keine relevanten Auswirkungen auf die Umgebung, da hier im Gebiet keine schutzbedürftigen Nutzungen zu beachten sind.

7. Umweltbericht

7.1. Schutzgebiete / geschützte Arten

Es sind keine Schutzgebiete betroffen.

Besonders geschützte Biotope sowie streng geschützte Arten sind aufgrund der bestehenden Nutzung nicht vorhanden.

7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

7.2.1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan ist eine Nutzung als Sonderbaufläche für Einzelhandel zulässig, diese Nutzung wird auch derzeit betrieben. Die nahezu vollständige Versiegelung durch Gebäude und Kundenparkplätze würde weiterhin bestehen.

7.2.2. Übersicht über die geprüften Alternativen

Da der derzeit vorhandene Lebensmittelmarkt modernisiert werden soll, was am derzeitigen Standort im Bestandsgebäude nicht wie vom Betreiber gewünscht zu verwirklichen ist, ist die Nachnutzung dieses Grundstückes zu regeln. Räumliche Alternativen bieten sich daher nicht. Das Umfeld ist überwiegend gewerblich geprägt, abgesehen vom Standort der Verkehrsbetriebe auf dem südlich angrenzenden Grundstück. Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel soll hier nach dem Umzug zukünftig vermieden werden, insofern bieten sich auch keine Nutzungsalternativen zur geplanten gewerblichen Nutzung.

7.2.3. Überblick über die Schutzgüter, die zu erwartenden Auswirkungen und deren Bewertung

Einstufung der Eingriffe: (+) positiv / (o) neutral / (-) negativ / (--) erheblich negativ

Schutzgut	Bestand einschließlich Vorbelastungen	Zu erwartende Auswirkungen	Einstufung der Eingriffe
Mensch / Siedlung	Sonderbaufläche; großflächiger Lebensmittelmarkt mit entsprechenden Kundenparkplätzen; in der Umgebung gewerbliche Nutzungen, südlich angrenzend Betriebsgelände des SVP	die geplante gewerbliche Baufläche wird keine wesentlichen negativen Veränderungen bringen, die Auswirkungen auf den Verkehr sind voraussichtlich positiv, da ein viel geringeres Pkw-Aufkommen unterstellt werden kann	(+)
Wasser	kein Oberflächengewässer, nahezu vollständig versiegeltes Grundstück	die geplante gewerbliche Baufläche wird keine wesentlichen Veränderungen bringen	(o)
Arten / Biotope	nahezu vollständig versiegeltes Grundstück mit wenigen Bäumen entlang der Straße	die geplante gewerbliche Baufläche wird keine wesentlichen Veränderungen bringen (im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung könnten Festsetzungen zu einer Randeingrünung formuliert werden)	(o)
Geologie / Boden	nahezu vollständig versiegeltes Grundstück	die geplante gewerbliche Baufläche wird keine wesentlichen Veränderungen bringen	(o)
Klima / Luft	nahezu vollständig versiegeltes Grundstück, mit einem Lebensmittelmarkt überbaut, Parkplätze sind auch auf dem Dach vorhanden	die geplante gewerbliche Baufläche wird keine wesentlichen Veränderungen bringen; vermutlich bringt das geringere (Kunden-)Verkehrsaufkommen verbesserte Luftschadstoffwerte – allerdings ist fraglich, inwieweit sich das in diesem Umfeld relevant auswirkt, zumal unbekannt ist, welche Emissionen anzusiedelnde Gewerbebetriebe haben	(o)
Landschaftsbild / Erholungsfunktion	Bebauung mit großflächigem Lebensmittelmarkt sowie Kundenparkplätzen, keine Erholungsfunktion	die geplante gewerbliche Baufläche wird keine wesentlichen Veränderungen bringen	(o)

Die Umweltauswirkungen der Planung werden aufgrund der bestehenden Vorbelastung als nicht erheblich eingestuft. Die Eingriffe, die durch Darstellung einer gewerblichen Baufläche zu erwarten sind, unterscheiden sich nicht erheblich von denen, die aus der Darstellung der Sonderbaufläche Einzelhandel resultieren. Es ist anzunehmen, dass sich die Verkehrssituation positiv entwickelt, da der Lebensmittelmarkt mit seinem großen Parkplatz und damit der Kundenverkehr entfällt.

Da keine erheblichen negativen Eingriffe zu erwarten sind, ist kein Ausgleich erforderlich.

7.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen

Die unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen werden im Rahmen der üblichen Umweltüberwachung (Immissionsschutz, Klimaanalyse: Temperatur, Wind, Arten- und Biotopschutz etc. – vgl. entsprechende Berichte wie z.B. „Umweltdaten der Stadt Pforzheim“ des Amtes für Umweltschutz) der damit befassten Umweltbehörden überprüft.

7.4 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Geplant ist die Darstellung einer ca. 2 ha großen gewerblichen Baufläche anstelle einer Sonderbaufläche Einzelhandel.

Die Umweltauswirkungen der Planung werden aufgrund der bestehenden Vorbelastung im Umfeld des Gewerbegebietes Oberes Enztal als nicht erheblich eingestuft. Die Eingriffe, die durch Darstellung einer gewerblichen Baufläche zu erwarten sind, unterscheiden sich nicht erheblich von denen, die aus der Darstellung der Sonderbaufläche Einzelhandel resultieren. Es ist anzunehmen, dass sich die Verkehrssituation positiv entwickelt, da der Lebensmittelmarkt mit seinem großen Parkplatz und damit der Kundenverkehr entfällt.

Pforzheim, 02.09.2011

Hol

DA / Lis