

**Bebauungsplan Ausschnitt „Welschenäcker II“  
Teilgebiet „Nordstadt-Ost“  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**Begründung  
gemäß § 9 (8) BauGB**

**Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen**

**A. Geltungsbereich**



Das Planungsgebiet befindet sich im Nordosten Pforzheims im Stadtteil Nordstadt und umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha.

Begrenzt wird das Gebiet durch die Anschlussstelle Pforzheim-Nord im Norden, die Flurstücke 4183/4 und 4183/3 im Nordosten, die Philipp-Weber-Straße im Südosten, die Welschenäckerstraße im Süden und die B 294 / Hohenäckerallee im Westen.

**B. Erfordernis der Planaufstellung**

Ein Pforzheimer Unternehmen beabsichtigt die Zusammenlegung seiner Großhandelsbereiche, die heute an verschiedenen Standorten (Birkenfeld, Heilbronn, Stuttgart) angesiedelt sind, auf dem Flurstück 4183/2, Gemarkung Pforzheim. Insbesondere die Konzentration der Lagerfunktionen (Cash & Carry-, Tiefkühl- und Frischelager) und der Logistik stehen hierbei im Vordergrund. Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets in unmittelbarer Nähe zur BAB 8 ist für die angestrebte Nutzung besonders günstig. Durch das Vorhaben könnten die bereits bestehenden 100 Arbeitsplätze in Pforzheim erhalten und weitere ca. 200 Arbeitsplätze in Pforzheim neu geschaffen werden.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 670 „Nordstadt-Welschenäcker“ vom 15.04.2003. Das bestehende Planungsrecht lässt die durch das Vorhaben angestrebte Nutzung nicht zu. Nach den textlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans sind Verkaufsflächen nicht zulässig und Einzelhandelsbetriebe mit nicht mehr als insgesamt 200 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben stehen.

Diese Festsetzungen wurden getroffen, um den Einzelhandel zu steuern und das Gewerbegebiet tatsächlich für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stellen zu können. Eine Konzentration von Verkaufsflächen und eine damit verbundene Konkurrenz, die dem Ziel der Stärkung der Innenstadt zuwiderlaufen würde, sollte verhindert werden.

Der bezweckte Schutz des innenstädtischen Einzelhandels wird durch das Vorhaben und die damit vorgeschlagene Änderung des Planungsrechts nicht beeinträchtigt. Es handelt sich bei der geplanten Zusammenlegung und Neuorganisation des Unternehmens nicht um Einzelhandelsflächen, die im bisherigen Gewerbegebiet auf 200 m<sup>2</sup> beschränkt sind, sondern um Großhandel sowie Flächen mit Lager- und Logistikfunktion. Es wurden verschiedene andere Standorte untersucht, die allesamt entweder an zeitlichen Vorgaben (geplanter Baubeginn Anfang 2008) oder der erforderlichen Flächengröße oder an der Verkehrsanbindung (40 LKWs zwei- bis dreimal pro Tag) scheiterten.

Die Festsetzungen über das Maß der Nutzung und die örtlichen Bauvorschriften werden aus dem geltenden Bebauungsplan weitestgehend übernommen. Schädliche Umweltauswirkungen, die über das bisher im vorherigen Verfahren festgestellte Maß hinausgehen, sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Um dem Unternehmen den Erhalt des Betriebs am Standort Pforzheim zu ermöglichen und das Vorhaben am im Lageplan dargestellten Ort mit den dafür erforderlichen Nutzungen und Flächen zu errichten, soll der vorliegende Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage liefern.

### **C. Verfahrensablauf**

11.07.2007	Planungs- und Umweltausschuss: Empfiehlt Aufstellungsbeschluss
24.07.2007	Gemeinderat: Aufstellungsbeschluss (Beilage O 1234)
06.08.-	
24.08.2007	Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
19.09.2007	Planungs- und Umweltausschuss: Empfiehlt Entwurfs- und Offenlagebeschluss
09.10.2007	Gemeinderat: Entwurfs- und Offenlagebeschluss (Beilage O 1275)
22.10. –	
22.11.2007	Offenlage





Ausschnitt Bebauungsplan 670 „Nordstadt-Welschenäcker“

## F. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

### Erschließungssituation

Der Anschluss des Bebauungsplans an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Kieselbronner Straße und die B 294 direkt an die Autobahnanschlussstelle Pforzheim Nord. Dadurch wird ein optimaler Anschluss an das Fernverkehrsnetz gewährleistet.

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich erfolgt von Süden über die Welschenäckerstraße bzw. von Osten über die Philipp-Weber-Straße.

An den ÖPNV ist das Gebiet durch die Buslinie 734 über die Haltestellen Kieselbronner Straße bzw. Obsthof angeschlossen.

### Grundbesitzverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 4183/2. Das Grundstück ist derzeit im Besitz der Stadt Pforzheim.

## Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist frei von Bebauung.

### **G. Festsetzungen des Bebauungsplans**

#### 1. Nutzungskonzept

##### *1.1 Art der baulichen Nutzung*

Die Nutzungsart wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Da sich das Plangebiet im Bereich eines Wasserschutzgebietes befindet, werden besondere Anforderungen an Anlagen zum Lagern wassergefährdender flüssiger Stoffe gestellt.

Da es sich bei dem Plangebiet um einen peripher gelegenen Bereich des Stadt Pforzheim handelt, der gleichzeitig von der optimalen Anbindung an die Autobahn profitiert, soll das Plangebiet ausschließlich gewerblichen Nutzungen zur Verfügung stehen. Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügsstätten sind nicht vorgesehen.

Um entsprechend den Zielen der Planung die Ansiedlung eines Großhandelsunternehmens in diesem Bereich des Gewerbegebiets Welschenäcker zu ermöglichen, wird die Art der Nutzung im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan 670 „Nordstadt-Welschenäcker“ dahingehend angepasst, dass die Zulässigkeit von Verkaufsfläche für Großhandel im Sinne des Umsatzes von Gütern an Wiederverkäufer, Weiterverarbeiter, gewerbliche Verwender oder Großverbraucher explizit aufgenommen wird. Der Verkauf an Endverbraucher wird dadurch wirksam unterbunden, dass zum Einkauf zwingend ein Kundenausweis erforderlich ist, der nur gegen Vorlage eines Gewerbescheins, Handelsregisterauszuges oder ähnlicher offizieller Unterlagen ausgegeben wird.

Da Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet Welschenäcker II eine Konkurrenz zu den Geschäften in der Stadt darstellen und somit dem Ziel der Stärkung der Innenstadt entgegenstehen, werden Einzelhandelsflächen, die dem Verkauf an Endverbraucher dienen, nicht allgemein zugelassen. Um Handwerks- und Gewerbebetrieben die Ausstellung und den Verkauf ihrer Produkte als untergeordneten Teil des Betriebes trotzdem zu ermöglichen, können in einem Umfang von 200 m<sup>2</sup> Einzelhandelsflächen ausnahmsweise zugelassen werden. Der Anteil dieser Einzelhandelsfläche an der zulässigen Geschossfläche ist auf 10 % begrenzt. Dadurch wird sichergestellt, dass diese Flächen nur untergeordneter Bestandteil von Handwerks- und Gewerbebetrieben sein können.

##### *1.2 Maß der baulichen Nutzung*

Das Maß der Nutzung orientiert sich am bestehenden Bebauungsplan. Die Beibehaltung der zulässigen Grundstücksausnutzung und der baulichen Dichte trägt dazu bei, einen einheitlichen Gebietscharakter zu wahren. Außerdem wird so die Gleichbehandlung bestehender Bauvorhaben mit den zukünftigen gewährleistet.

Im Gewerbegebiet beträgt die Grundflächenzahl 0,8. Die Geschossflächenzahl ist grundsätzlich mit 2,2 festgesetzt und es sind maximal vier Geschosse zulässig. Eine maximale Gebäudehöhe ist festgesetzt, weil in Gewerbegebieten die Geschosshöhen üblicherweise sehr unterschiedlich sind. Beispielsweise können Hochregallager als eingeschossig angesehen werden. Sowohl die maximale Gebäudehöhe als auch die maximale Geschoszahl sind im Baugeneh-

mitigungsverfahren einzuhalten. Ausnahmsweise kann die Gebäudehöhe durch Überfahrten für Aufzuanlagen, technische Aufbauten, Solartechnik etc. um bis zu 4 m überschritten werden.

Die Minimalgröße der Grundstücke im Gewerbegebiet wird auf 1.000 m<sup>2</sup> festgesetzt, um bei einer künftigen Grundstücksteilung eine zu starke Zersplitterung zu vermeiden.

### *1.3 Bauweise*

Die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte abweichende Bauweise wird übernommen. Diese gibt zwar seitliche Grenzabstände vor, lässt jedoch Gebäudelängen von mehr als 50 m zu. Damit soll eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke ermöglicht werden, die den Anforderungen von Gewerbebetrieben gerecht wird.

## 2. Erschließung

### *2.1 Fahrerschließung*

Das Gebiet liegt direkt am Autobahnanschluss Pforzheim-Nord und an der B 294. Die Anbindung an die Bundesstraße und somit auch an die Autobahn erfolgt über die Philipp-Weber-Straße und die Welschenäckerstraße.

### *2.2 Ruhender Verkehr*

Die notwendigen Stellplätze und Garagen sind entsprechend LBO in der gültigen Fassung auf den Baugrundstücken vorzusehen. Oberirdische Stellplätze sind hierbei mit hochstämmigen Laubbäumen zu begrünen.

### *2.3 Öffentlicher Personennahverkehr*

Der öffentliche Personennahverkehr wird mit der Buslinie 734 der Verkehrsgemeinschaft Pforzheim-Enzkreis abgewickelt.

### *2.4 Fußwege*

Entlang der angrenzenden Straßen sind Gehwege geführt. Radfahrer benutzen die Fahrbahnen mit.

## 3. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 670 „Nordstadt-Welschenäcker“ liegt nördlich der Wasserscheide, von der aus das Gebiet natürlicher Weise in die Katharinentaler Senke in die Fuchsloch-Doline abfließt. Da in die Doline keine Abwässer fließen dürfen, ist das Plangebiet, wie das gesamte Gebiet des Bebauungsplans Nr. 670, im Mischsystem an den Obsthofstollen angeschlossen.

## 4. Lärmschutz

Bereits im bestehenden Bebauungsplan 670 „Nordstadt-Welschenäcker“ vom 15.04.2003 wurde darauf hingewiesen, dass die Emissionspegel entlang der B 294 den vorgegebenen schalltechnischen Orientierungswert der DIN 18005, Beiblatt 1 für ein Gewerbegebiet nicht einhalten können, da der Tagwert von 65 dB(A) um 4 dB(A) und der Nachtwert von 55 (bzw. 50) dB(A) um 9 (bzw. 14) dB(A) überschritten wurden.

Zur Reduzierung der Belastungen sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Da entlang der B 294 bereits eine Böschung existiert, ist ein weiterer aktiver Schallschutz über Lärmschutzwand oder -wand gestalterisch nicht zu vertreten. Daher wird ein passiver Lärmschutz erforderlich und im Bebauungsplan festgesetzt.

## 5. Grünflächen

Im Plangebiet sind keine öffentlichen oder privaten Grünflächen vorgesehen. Allerdings sind 20 % der Grundstücksfläche sowie Fassaden und Dachflächen zu begrünen.

Dadurch soll eine Durchgrünung des Gewerbegebiets erreicht werden. Durch die Begrünung von Grundstücksflächen und Dächern wird außerdem die Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser gefördert. So kann die Grundwasseranreicherung positiv beeinflusst und die Kanalisation entlastet werden. Außerdem ergeben sich für den Vorhabenträger positive Auswirkungen auf die Abwasserbeiträge.

## 6. Flächenbilanz

<b>Flächennutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Fläche in %</b>
Gewerbefläche	28.166	100

## H. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### 1.1 *Dächer*

Die Dachneigung wird auf maximal 10° begrenzt. Die Beschränkung der Neigung trägt dazu bei, dass die Möglichkeit zur Dachbegrünung erhalten bleibt.

#### 1.2 *Fassaden*

Die Vorgaben zur Gestaltung der Fassaden wurden aus dem bestehenden Bebauungsplan beibehalten. Dadurch soll eine einheitliche Gestaltung im gesamten Gewerbegebiet gefördert werden.

### 2. Werbeanlagen

Da im Bebauungsplan ausschließlich gewerbliche Nutzungen realisiert werden, sind die damit verbunden Werbeanlagen besonders zu regeln. Eine Massierung von Werbeanlagen, insbesondere in Verbindung mit Leuchtkörpern, kann zu gestalterisch und städtebaulich unerwünschten Situationen führen und die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer auf der BAB 8 bzw. der B 294 ablenken. Daher werden Werbeanlagen im aktuellen Bebauungsplan in der Größe limitiert und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Werbeanlagen, die über das Gebäude hinaus ragen oder auf dem Dach montiert werden, sind nicht zulässig.

### 3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Vorgaben zur Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sollen dazu beitragen, die Eingriffe in den natürlichen Geländeverlauf zu minimieren. Das Landschaftsbild soll so geschont werden. Außerdem sollen negative Wirkungen von Geländeveränderungen auf benachbarte Grundstücke vermieden werden.

#### 4. Einfriedigungen

Die festgesetzten Einfriedigungen sollen einen Sichtschutz gewähren. Um die Durchgrünung des Gebietes zu fördern, sind nur Hecken bzw. begrünte Zaunanlagen zulässig. Insbesondere zwischen öffentlichen Straßenräumen und gewerblichen Lager- und Rangierflächen sind Bepflanzungen als Abschirmung vorzusehen.

#### **I. Folgeverfahren**

Da die gesamte Fläche des Bebauungsplans im Eigentum der Stadt Pforzheim steht und als Gesamtfläche zum Verkauf angeboten wird, ist ein Umlegungsverfahren nach dem BauGB nicht notwendig.

#### **J. Kosten**

##### 1. Technische Ämter

Durch die Nutzungsänderung innerhalb der bereits als Gewerbefläche ausgewiesenen Fläche (Zulässigkeit von Verkaufsflächen für Großhandel) entstehen keine zusätzlichen Kosten zur Herstellung von Verkehrsflächen.

##### 2. Stadtwerke

Seitens der Stadtwerke liegen keine Äußerungen bezüglich zusätzlicher Kosten vor.

Da der Bebauungsplan nur ein Grundstück umfasst und das geplante Vorhaben ausschließlich auf diesem Grundstück realisiert werden soll, sind weitere Kosten nicht zu erwarten.

##### 3. Kosten für Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffe des Bebauungsplans waren bereits im gleichen Umfang im Bebauungsplan „670 Nordstadt-Welschenäcker“ zulässig und sind über die diesem Plan zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Weitere Eingriffe und damit verbundene Kosten sind nicht zu erwarten.

### **Teil II. Umweltbericht**

#### **A. Einleitung**

##### 1. Erfordernis/Methodik der Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Wahrung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen.

Der aktuelle Bebauungsplan überplant einen Teil des Bebauungsplans „670 Nordstadt-Welschenäcker“ vom 15.04.2003. Die Umweltauswirkungen des bestehenden B-Plans wurden bereits im damaligen Aufstellungsverfahren ermittelt und bewertet.

Im Rahmen der Umweltprüfung des aktuellen Bebauungsplans muss daher ein Vergleich zwischen dem geltenden Planungsrecht und den zukünftigen Regelungen gezogen werden. Eingriffe im Sinne des § 1a BauGB liegen nicht vor, wenn sie bereits erfolgt sind oder zulässig waren (vgl. § 1a (3) BauGB).

## 2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll ein Großhandelsunternehmen angesiedelt werden. Die bisher bestehenden Standorte werden im Plangebiet vereinigt, wobei insbesondere die Konzentration der Lagerfunktionen (Cash & Carry-, Tiefkühl- und Frischelager) und der Logistik im Vordergrund stehen.

Das Flurstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 670 „Nordstadt-Welschenäcker“ vom 15.04.2003. Das Planungsrecht lässt die durch das Vorhaben angestrebte Nutzung nicht zu. Der aktuelle Bebauungsplan soll die bisher gültigen Festsetzungen an die heutigen Anforderungen anpassen.

Eine Übersicht über die geplanten Festsetzungen des bestehenden sowie des geplanten Bebauungsplans gibt die folgende Tabelle:

<b>Festsetzungen</b>	<b>BP Welschenäcker</b>	<b>BP Welschenäcker II</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Gewerbegebiet mit Ausschluss von Verkaufsflächen bzw. Begrenzung von Verkaufsflächen in unmittelbarem Zusammenhang mit Gewerbe- und Handwerksbetrieben.	Gewerbegebiet mit Zulässigkeit für Verkaufsflächen des Großhandels und Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen.
<b>GRZ</b>	0,8	0,8
<b>GFZ</b>	2,2	2,2
<b>Zahl der Vollgeschosse</b>	IV	IV
<b>Bauweise</b>	Abweichende: Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, jedoch ohne Längenbeschränkung.	Abweichende: Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, jedoch ohne Längenbeschränkung.
<b>Grünordnerische Festsetzungen</b>	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bepflanzung mit standortgerechten Laubbäumen. Begrünung von 20% der Grundstücksflächen. Begrünung und wasserdurchlässige Herstellung von Stellplätzen. Begrünung fensterloser Fassaden ab 10 m Länge. Begrünung flach geneigter Dächer.	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bepflanzung mit standortgerechten Laubbäumen. Begrünung von 20% der Grundstücksflächen. Begrünung und wasserdurchlässige Herstellung von Stellplätzen. Begrünung fensterloser Fassaden ab 10 m Länge. Begrünung flach geneigter Dächer.

## 3. Ziele des Umweltschutzes aufgrund von Fachgesetzen und -plänen

Der Landschaftsplan stellt für das Plangebiet entsprechend dem Flächennutzungsplan gewerbliche Bauflächen als Bestand dar.

Das Planungsgebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Bauschlotten Platte“. Die Auflagen der Verordnung vom 07.09.1992 sind zu beachten, um einen weitgehenden Grundwasserschutz zu gewährleisten. Die Festsetzungen, welche diesbezüglich im Bebauungsplan Nr. 670 „Nord-

stadt-Welschenäcker“ enthalten sind, wurden in den aktuellen Bebauungsplan „Welschenäcker II“ unverändert übernommen.

Weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

## **B. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der derzeit gültige Bebauungsplan für den Bereich „Welschenäcker II“ weiterhin in Kraft bleiben. Am Standort wäre dann eine gewerbliche Nutzung im gleichen Umfang zulässig, wie sie im aktuellen Bebauungsplan angestrebt wird.

Da die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 670 „Nordstadt-Welschenäcker“ und „Welschenäcker II“ sich nur bezüglich der erweiterten Nutzungsart unterscheiden, sind bei Nichtdurchführung der Planung keine anderen Umweltauswirkungen zu erwarten als bei Durchführung der Planung.

Die Großhandelsnutzung ist zwar mit einem hohen Verkehrsaufkommen verbunden, aber auch im bestehenden Bebauungsplan „Welschenäcker“ wären gewerbliche Nutzungen (wie z. B. Logistikbetriebe) zulässig, die mindestens ein ebenso hohes Verkehrsaufkommen erzeugen. Die optimale Anbindung an die BAB 8 trägt außerdem dazu bei, dass der anfallende Verkehr so verträglich wie möglich abgewickelt wird.

### **2. Übersicht über die geprüften Alternativen**

Es wurden verschiedene andere Standorte untersucht, die allesamt entweder an zeitlichen Vorgaben (geplanter Baubeginn Anfang 2008) oder der erforderlichen Flächengröße oder an der Verkehrsanbindung (40 LKWs zwei- bis dreimal pro Tag) scheiterten.

Die gewählte Alternative ist bezüglich der verkehrlichen Anbindung des Grundstücks in unmittelbarer Nähe zur BAB 8 für die angestrebte Nutzung besonders günstig. Die zu erwartende Verkehrsbelastung kann dort besonders verträglich abgewickelt werden. Unnötige Fahrwege werden so vermieden und die Innenstadt von Durchgangsverkehr entlastet.

### **3. Überblick über die Schutzgüter, die zu erwartenden Auswirkungen und deren Bewertung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Ausschnitt „Welschenäcker II“, Teilgebiet „Nordstadt-Ost“ ändert sich im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 670 „Nordstadt-Welschenäcker“ nur die Art der baulichen Nutzung. Die Zulässigkeit wird erweitert um Flächen für den Großhandel, im Sinne des Umsatzes von Gütern an Wiederverkäufer, Weiterverarbeiter, gewerbliche Verwender oder Großverbraucher. Im Gegenzug wurden Einzelhandelsflächen vollständig ausgeschlossen.

Das Maß der Nutzung (GRZ 0,8 / GFZ 2,2) sowie weitere Festsetzungen werden indes unverändert übernommen. Insofern entsteht in der Ausnutzbarkeit des Grundstücks kein neuer Eingriff.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans haben zwar im Hinblick auf den Bestand an sich Umweltauswirkungen – durch die Überbauung und Versiegelung können die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaftsbild, Kultur- und

Sachgüter beeinträchtigt werden – , diese Auswirkungen waren aber bereits durch die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans „Nordstadt-Welschenäcker“ zu erwarten und sind in diesem Verfahren bewertet sowie ausgeglichen worden.

Durch die veränderte Art der baulichen Nutzung sind im Hinblick auf das bestehende Planungsrecht keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich Wechselwirkungen sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Nordstadt-Welschenäcker“, die auf Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen zielen, wie z. B. die Begrünung von Grundstücksteilen, Dächern, Fassaden, wurden übernommen. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, da zu erwartende Eingriffe keinen Ausgleich erfordern, wenn sie bereits zulässig sind (vgl. § 1a (3) Satz 5 BauGB).

C. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen

Die planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen werden im Rahmen der üblichen Umweltüberwachung (Immissionsschutz, Klimaanalyse etc.) der damit befassten Umweltbehörden überprüft. Deren entsprechende Berichte („Umweltdaten der Stadt Pforzheim“ des Amtes für Umweltschutz) sind daraufhin auszuwerten. Weitere gezielte Maßnahmen sind derzeit nicht zu benennen, da keine konkreteren Gefährdungspotenziale abzusehen sind.

D. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Da der Bebauungsplan die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 670 „Nordstadt-Welschenäcker“ nur in Bezug auf die Erweiterung der Art der Nutzung anpasst, sind weder erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen noch Eingriffe gem. BNatSchG zu erwarten.

Teil III. Wesentliches Abwägungsergebnis

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Sie sollen außerdem eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Planungsentscheidung ist im jeweiligen Planungsfall unter Würdigung aller konkreten Umstände des Einzelfalls zu treffen. Bei der Aufstellung des vorliegenden Bauleitplans sind insbesondere die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen. Das Vorhaben dient der Ansiedlung bzw. Standortsicherung eines Unternehmens, das seine Großhandelsbereiche, die heute an verschiedenen Standorten angesiedelt sind, im Gebiet der Stadt Pforzheim konzentrieren will.

Die Planung dient insbesondere der Sicherung bereits bestehender sowie der Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze in Pforzheim.

Durch die optimale verkehrliche Anbindung des gewählten Standortes kann das mit dem Investitionsvorhaben verbundene Verkehrsaufkommen möglichst verträglich abgewickelt werden. Die Verlagerung und Konzentration bestehender Betriebe in Autobahnnähe vermeidet weitgehend zusätzliche Verkehrsbelastungen von Wohngebieten; innerstädtische Bereiche werden von Schwerlast-Durchgangsverkehr entlastet.

Der Standort liegt innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes, in dem durch ein Bebauungsplanverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens geschaffen werden. Durch diese Planung wird die Inanspruchnahme bisher unbeplanter Flächen im Außenbereich vermieden. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind daher stark eingeschränkt.

Eine Konzentration von Verkaufsflächen mit negativen Auswirkungen auf die Innenstadt wird durch die Beschränkung auf Großhandelsnutzungen vermieden.

Alternative Standorte wurden untersucht, jedoch auf Grund zeitlicher Restriktionen bzw. schlechterer verkehrlicher Anbindung nicht weiter verfolgt.

#### **Teil IV. Zusammenfassende Erklärung**

Nach § 10 (4) BauGB ist dem Bebauungsplan nach Beschlussfassung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die zusammenfassende Erklärung soll sich mit der Art und Weise befassen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden berücksichtigt wurden. Zudem sollen die Gründe genannt werden, warum der vorliegende Plan nach der Abwägung aus den geprüften Varianten ausgewählt wurde.

Zur Umsetzung des Vorhabens wurden verschiedene Standorte untersucht, die allesamt entweder an zeitlichen Vorgaben oder der erforderlichen Flächengröße oder an der Verkehrsanbindung scheiterten. Um dem Unternehmen den Erhalt des Betriebs am Standort Pforzheim zu ermöglichen und das Vorhaben am geplanten Ort mit den dafür erforderlichen Nutzungen und Flächen zu errichten, soll der vorliegende Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage liefern.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ändert sich im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 670 „Nordstadt-Welschenäcker“ nur die Art der baulichen Nutzung. Die Zulässigkeit wird erweitert um Flächen für den Großhandel. Im Gegenzug wurden Einzelhandelsflächen vollständig ausgeschlossen. Das Maß der Nutzung sowie weitere Festsetzungen werden unverändert übernommen. Insofern entsteht kein neuer Eingriff. Durch die veränderte Art der baulichen Nutzung sind im Hinblick auf das bestehende Planungsrecht keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Es sind auch im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung keine diesbezüglichen Stellungnahmen eingegangen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans haben zwar im Hinblick auf den Bestand an sich Umweltauswirkungen, diese Auswirkungen waren aber bereits durch die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans „Nordstadt-Welschenäcker“ zu erwarten und sind in diesem Verfahren bewertet sowie ausgeglichen worden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Nordstadt-Welschenäcker“, die auf Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen zielen, wurden in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Weitere Maßnahmen zur Vermei-

dung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, da zu erwartende Eingriffe keinen Ausgleich erfordern, wenn sie bereits zulässig sind (vgl. § 1a (3) Satz 5 BauGB).

Pforzheim, 23.11.2007

62 MA

62 DA