



## **B. Erfordernis der Planaufstellung**

Der Versandhandel stellt einen strukturell wichtigen Bereich für Pforzheim dar. Im Hinblick auf die wirtschaftliche Entwicklung gewinnt er noch weiter an Bedeutung und führte in der jüngsten Vergangenheit zur Notwendigkeit umfangreicher wesentlicher Erweiterungen des im Altgefäll bereits vorhandenen Versandhandelsgroßbetriebes.

## **C. Verfahrensablauf**

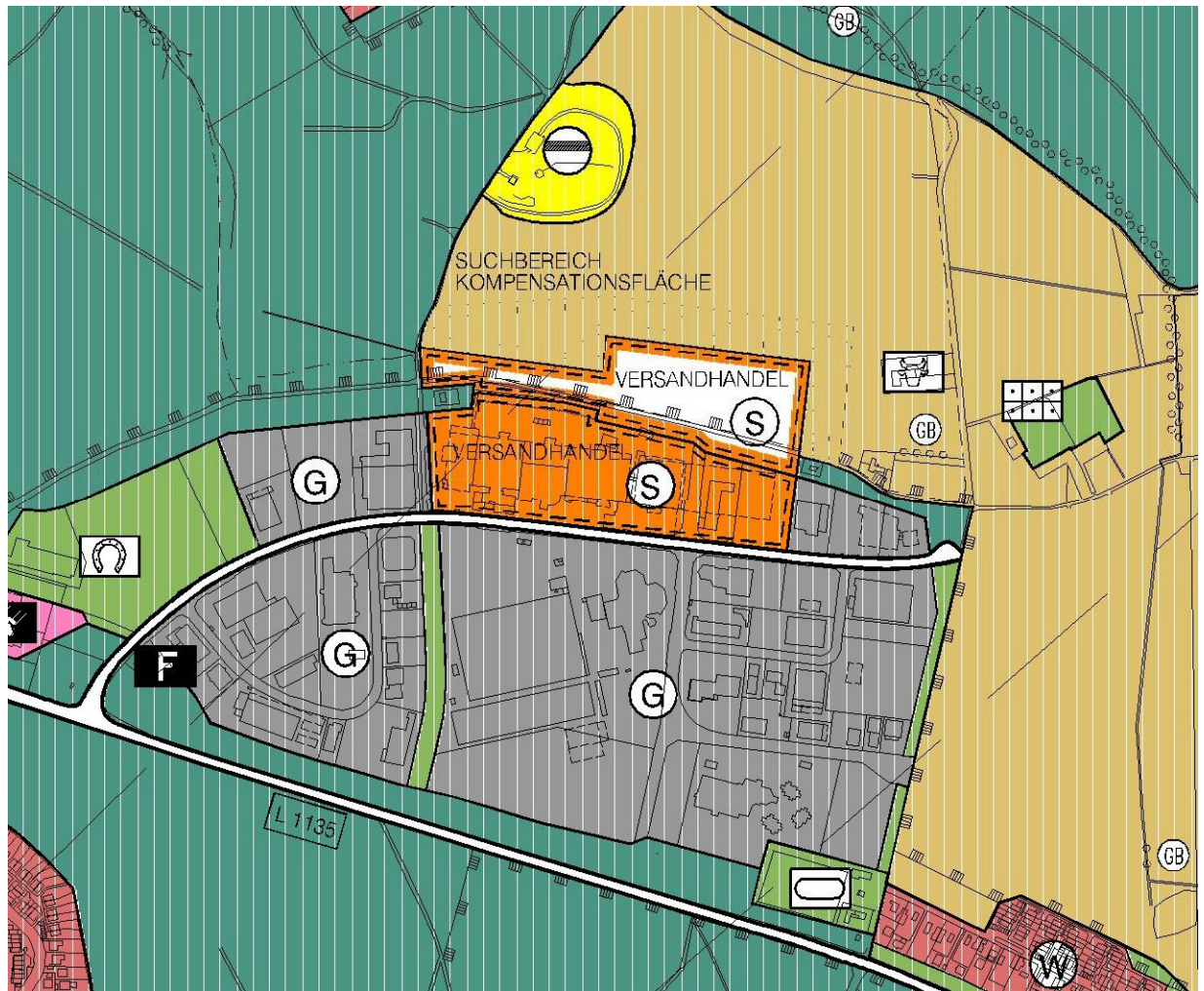
15.01.2003	Ortschaftsrat, Beilage N 1455, Aufstellungsbeschluss
19.02.2003	Planungsausschuss, Beilage N 1455, Aufstellungsbeschluss
11.03.2003	Gemeinderat, Beilage N 1455, Aufstellungsbeschluss
21.03.2003	Antrag auf Waldumwandlungserklärung bei der Forstdirektion Freiburg
26.03.2003	Antrag auf Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung
28.04. –	
16.05.2003	Frühzeitige Bürgerbeteiligung
18.06.2003	Ortschaftsrat, Beilage N 1619, Berichterstattung über die frühzeitige Bürgerbeteiligung
23.06.2003	Erteilung der Waldumwandlungserklärung
09.07.2003	Planungsausschuss, Beilage N 1619, Berichterstattung über die frühzeitige Bürgerbeteiligung
25.07.2003	Antrag beim Regionalverband Nordschwarzwald, die Planungsabsicht im Regionalplan zu berücksichtigen
10.11.-	
12.12.2003	Offenlage des Flächennutzungsplanes
12.05.2004	Satzungsbeschluss zur Regionalplanfortschreibung
17.07.2004	Rechtskraft der geänderten Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet
30.07.2004	Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan
Okt. 04	Überprüfung des Entwässerungssystems durch den Vorhabenträger
Januar 05	Einigung über die Grundstücksabgrenzung
14.03.-	
29.04.2005	Behördenbeteiligung, Ämterbeteiligung
10.05.2005	Rechtskraft der Flächennutzungsplan-Fortschreibung

## **D. Einordnung in übergeordnete Planung**

### **1. Regionalplan**

Der Regionalplan sah im Erweiterungsbereich einen regionalen Grünzug vor. Entsprechend Plansatz 3.2.1 sind in den Regionalen Grünzügen Gewerbeansätze nicht zulässig.





## **E. Bestehende Rechtsverhältnisse**

### **1. Bauleitplanung**

Nördlich des Heuweges existiert derzeit kein Bebauungsplan. Südlich davon gilt der Plan Nr. 628 Teilgebiet „Altgefäll“, Ausschnitt „Sondergebiet für den Versandhandel“, rechtskräftig seit dem 04.01.1996. Er stellt eine Weiterentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 477 „Altgefäll“ dar, der am 07.08.1972 rechtswirksam wurde.

### **2. Baugenehmigungen**

Im Plangebiet nördlich des Heuweges gibt es keinen Baubestand, südlich des Heuweges befindet sich, auf der Basis der rechtskräftigen Bebauungspläne, der bisherige Betriebskomplex.

### **3. Waldumwandlung**

Mit Datum vom 23.06.2003 hat die Körperschaftsforstdirektion im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens die Waldumwandlungserklärung gemäß § 10 LWaldG für etwa 0,9 ha Wald erteilt. Am 11.07.2005 wurde die Waldumwandlungsgenehmigung beantragt.

4. Landschaftsschutz

Die Verordnung zur Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung ist am 17.07.2004 in Kraft getreten.

**F. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**

1. Erschließungssituation

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Bereiches ist über die Wurmberger Straße gegeben. Nach Realisierung des Kanzlersträßchens wird die Verkehrssituation eine deutliche Verbesserung erfahren. Durch den geplanten Autobahnanschluss der Wurmberger Straße wird die Verkehrsgunst noch einmal erheblich gesteigert werden können. Das Plangebiet bildet mit dem bisherigen Betriebsgelände eine Einheit und ist über die Straße Im Altgefäll verkehrlich erschlossen.

Im Heuweg befinden sich mehrere Leitungen. Neben Gas- und Wasserleitung gibt es hier zwei Kanäle mit DN 250 (Schmutzwasserkanal) und DN 700 (Regenwasserkanal).

2. Grundbesitzverhältnisse

Das Flurstück 5940 befindet sich in Privatbesitz. Der Heuweg ist noch in städtischem Eigentum.

3. Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Gebäude sind im Planungsbereich nicht vorhanden. Das Gelände wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

Im direkten Umfeld existiert ein 1951 genehmigtes Kleinwohnhaus (Heuweg 36), ein weiteres Wohnhaus (Heuweg 39) und ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Wohnhaus (Kirschen-pfad 25).

4. Alternativen

Sinnvolle Alternativen bieten sich nicht an. Es wird erforderlich, die interne Logistik umzustellen und die Betriebsabwicklung in einem Bauwerk durchzuführen. Um die Abwicklung zu optimieren, wird sie insgesamt an der Straße Im Altgefäll in der vorderen Reihe vorgesehen. Ein weiteres Hochregallager soll neu in der zweiten Reihe errichtet werden. Erforderlich wird es darüber hinaus, den Bereich der Postverladung flächenmäßig zu verdoppeln. Vor dem Hintergrund, dass keinerlei Bauflächen im Altgefäll mehr vorhanden sind, wird die Ausdehnung des Betriebsgeländes in Richtung Norden notwendig.

## **G. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **1. Nutzungskonzept**

Das Planungsgebiet stellt die räumliche Erweiterung der benachbarten Nutzungen dar und ist deshalb im räumlichen Zusammenhang damit zu sehen.

#### *1.1 Art der baulichen Nutzung*

Der Bebauungsplan beinhaltet eine Ausweisung des Planbereiches als Sondergebiet für den Versandhandel. Hierdurch soll den speziellen Anforderungen des Versandhandels Rechnung getragen werden. Entsprechend der bereits vorhandenen Nutzung sowie unter Berücksichtigung der Erweiterungsabsichten soll durch den Bebauungsplan eine stadtstrukturell vertretbare Festsetzung von zulässigen versandhandelsbezogenen Verkaufsflächen als Bestandteil des Versandhandelsbetriebes zugelassen werden. Aufgrund der Eigenart des Versandhandels in seiner besonderen Betriebsform soll hierbei berücksichtigt werden, dass Versandhandelsbetriebe in einem bestimmten Betriebsumfang über so genannte Direktshops mit Verkauf an Endverbraucher verfügen, welche sich in der Größenordnung so genannter „Großflächiger Einzelhandelsbetriebe“ befinden.

Bei der Größenordnung dieser Verkaufseinrichtungen sind die in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung sowie auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche ist bereits im derzeit rechtskräftigen Bauleitplan festgelegt worden und wird von dort übernommen. In Abwägung mit den öffentlichen Interessen im Sinne der Vermeidung von negativen infrastrukturellen Auswirkungen auf die Ausstattung des Stadtzentrums und der Stadtteilzentren sowie auf die standortgerechte Versorgung der Bevölkerung soll die Obergrenze von 3.500 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden. Eine Vergrößerung der Verkaufsfläche gegenüber dem geltenden Bebauungsplan ist mit der Umplanung daher nicht verbunden.

#### *1.2 Maß der baulichen Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse sowie zusätzlich durch eine maximale Gebäudehöhe definiert. Die GFZ wird auf maximal 2,7 festgelegt. Nach § 17 (2) BauNVO kann die Obergrenze von 2,4 überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist, die sicher stellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt wird und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden sind sowie sonstige öffentliche Belange nicht entgegen stehen.

Von der Möglichkeit, die Höhe des Komplexes sowohl durch die maximal zulässige Gebäudehöhe als auch durch die Geschosshöhe zu begrenzen, wird insbesondere Gebrauch gemacht, weil in Gewerbegebieten, wo die Geschosshöhen üblicherweise sehr unterschiedlich sind und z. B. ein Hochregallager als eingeschossig angesehen werden kann, die Gebäudehöhe über die alleinige Festsetzung der maximalen Geschosshöhe nicht eindeutig definiert werden kann. Sowohl die maximale

Gebäudehöhe als auch die maximale Geschoszahl sind im Baugenehmigungsverfahren einzuhalten.

Ausnahmsweise kann die Gebäudehöhe bei nicht als Vollgeschoss zu betrachtendem Obergeschoss um bis zu vier Meter überschritten werden.

### 1.3 *Bauweise*

Im Planungsgebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt, die zwar seitliche Grenzabstände enthält, jedoch Gebäudelängen von mehr als 50 Meter zulässt. Damit wird eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke ermöglicht.

## 2. Erschließung

### 2.1 *Fahrerschließung*

Das Bebauungsplangebiet ist über die Straße „Im Altgefäll“ an die Wurmberger Straße (L 1135) angeschlossen. Von dort aus wird eine Anbindung an die Bundesautobahn über eine künftige Autobahnausfahrt Pforzheim-Wurmberg angestrebt.

### 2.2 *Ruhender Verkehr*

Auf dem Betriebsgelände sind Parkplätze vorhanden und weitere geplant.

### 2.3 *Öffentlicher Personennahverkehr*

Die Buslinie 63 führt in das Gewerbegebiet Altgefäll hinein und unmittelbar vor dem Betriebsgelände gibt es bereits eine Bushaltestelle, so dass der Planungsbereich optimal angebunden ist.

### 2.4 *Fußwege*

Das Wohngebiet Haidach ist fußläufig an den Planungsbereich verknüpft. Da der bestehende Heuweg entfällt, ist der Heuweg neu als Wirtschaftsweg und fußläufige Verbindung vorgesehen.

## 3. Ver- und Entsorgung

Die Erweiterungsfläche kann grundsätzlich an die bestehenden Kanäle innerhalb der Eppinger Linie angeschlossen werden. Jedoch sind die vorhandenen entwässerungstechnischen Anlagen – Regenüberlaufbecken und Regenrückhaltebecken – für eine Vergrößerung des Einzugsgebietes Altgefäll nicht ausreichend. Der Ausbau der erst kürzlich fertig gestellten Anlagen im Wasserschutzgebiet II ist mit erheblichem Kostenaufwand verbunden. Es wurde vorgeschlagen, die für diese Erweiterung notwendigen zusätzlichen Maßnahmen zur Regenwasserbehandlung innerhalb des Bebauungsplanbereiches zu realisieren. Der Plan setzt daher im Nordwesten eine Fläche hierfür fest.

Das im Planungsgebiet anfallende nicht behandlungsbedürftige Oberflächenwasser der vorhandenen und geplanten Dachflächen soll zentral in einer Mulde nördlich des Werks versickert werden. Die dafür vorgesehene Fläche umfasst eine Größe von

etwa 5.300 m<sup>2</sup>. Das Gelände fällt leicht nach Norden und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Tiefe der Mulde ist bezogen auf die neue Hoffläche und den neuen Heuweg mit ca. 2,50 m geplant <sup>(1)</sup>. Zur Bestimmung der Untergrunddurchlässigkeit hat ein Ingenieurbüro eine geohydraulische Untersuchung durchgeführt <sup>(2)</sup>. Es ist noch nachzuweisen, dass die anfallende Regenmenge keine Beeinträchtigung des Baugebietes Mäurach mit sich bringt<sup>(3)</sup>.

Ein Ingenieurbüro wurde vom Vorhabenträger beauftragt, die vorhandene Situation und konkrete Möglichkeit der Oberflächenentwässerung darzustellen. Die Konzeption und Berechnung geht von einem erforderlichen Volumen der Versickerungsmulde von 1.438 m<sup>3</sup> aus und ist auf einen 5-jährigen Regen ausgelegt. Die ausgewiesene undurchlässige Fläche beträgt ca. 30.000 m<sup>2</sup>. Es sind zwei Rohre vorgesehen, die in die nördlich vorgehaltene Versickerungsmulde eingeleitet werden. Die Versickerungsmulde ist so ausgelegt, dass sie eine deutlich größere Einleitmenge aufnehmen könnte, da die erforderliche Einstauhöhe von ca. 0,50 m (zur Bereitstellung des erforderlichen Volumens) auf bis zu 1,10 m ansteigen kann. Im Extremfall ist ein Notüberlauf unter dem neuen Heuweg hindurch in den vorhandenen nördlich gelegenen Graben geplant. Inwieweit eine Gesamtwasserbilanz (d. h. Überrechnung der gesamten vorhandenen und geplanten Entwässerungsanlagen Altgefäll/Hagenschieß) erstellt werden muss, ist offen. Es ist noch abzuklären, wo die Berechnung ansetzt. Der Aufbau des Filters in der Versickerungsmulde ist detailliert darzulegen. <sup>(4)</sup>

Der Abwasserkanal befindet sich im Heuweg alt. Der Eigenbetrieb Stadtentwässerung favorisiert die Verlegung der Abwasserleitung außerhalb des privaten Grundstücks, da auf dem Firmengelände auch später mit Nutzungsänderungen und Überbauungen des Kanals gerechnet werden müsste. Allerdings wurde die Möglichkeit einer Überbauung nicht grundsätzlich ausgeschlossen, wenn die Begehrbarkeit gewährleistet ist. Es ist sicherzustellen, dass die Leitung durch darüber befindliche Gebäude keine statische Belastung erhält. Sämtliche Kosten für die notwendige Verlegung der vorhandenen Leitungen trägt der Verursacher.

Im Bereich des Bebauungsplanes verlaufen keine Stromleitungen. Es gibt jedoch eine Hauptversorgungsstrecke in der Eppinger Linie „Im Altgefäll“. Im Bereich der Straßenkreuzung zum Heuweg verschwenkt die Trasse und tangiert den Bebauungsplan. Diese Leitungstrasse ist für die SWP zu sichern.

Im Heuweg alt liegen Gas- und Wasserleitungen der SWP, bei denen es sich um sehr wichtige Versorgungsanlagen der Stadt handelt. Die Mitteldruck-Gasleitung (DN 250/200) ist als Ringleitung ausgebaut.

Die vorhandene Wasserhauptleitung (DN 400) versorgt die Gebiete Mäurach und Eutingen direkt mit Bodenseewasser sowie weitere Versorgungszonen der Stadt Pforzheim über die Mischanlage im Wasserwerk Friedrichsberg.

---

<sup>1</sup> Schreiben des ESP vom 17.05.2005

<sup>2</sup> Weber Ingenieure: Versickerungsmulde – Geohydraulische Untersuchung zur Bestimmung der Untergrunddurchlässigkeit, 08.10.2004

<sup>3</sup> Telefongespräch mit AFU vom 25.02.2005

<sup>4</sup> Protokoll P.W. Schmidt über eine Besprechung vom 18.11.2004

Bei einem Verbleiben der Leitungen auf dem zukünftigen Betriebsgelände muss die jederzeitige Zugänglichkeit zur Überprüfung, Störungsbeseitigung und Instandhaltung gewährleistet sein. Über den Leitungen ist ein Schutzstreifen von mindestens 6 m Breite vorzusehen, der von jeglicher Bebauung, Lagerung von Materialien, Abstellen von Containern, schweren Fahrzeugen sowie von Baumpflanzungen freizuhalten ist. Dies gilt insbesondere auch für den Bereich vor der Gasdruckregel- und Messanlage „Altgefäll“, da sich dort die Ein- und Ausgangsleitungen einschließlich der zugehörigen Absperrarmaturen befinden. Im Falle einer Einfriedigung des Grundstücks muss dort über ein einzubauendes Tor mit SWP-Schließung die jederzeitige Zugänglichkeit gewährleistet werden.

Es ist vorgesehen, die vorhandenen Leitungen der Stadtwerke Pforzheim GmbH & Co. KG gemäß Variante IV in den neuen Heuweg zu verlegen. Diese Variante hat über Leitungsrechte Eingang in den Bebauungsplan gefunden. Die Kosten trägt der Investor als Verursacher.

Die beiden im Heuweg befindlichen Kanäle des ESP sollen aus Kostengründen im östlichen Teil verbleiben. Im westlichen Abschnitt ist durch die nördliche Erweiterung der Postverteilstelle eine Verlegung der Kanäle notwendig. Zur Unterbringung der Leitungen wurden mehrere Varianten skizzenhaft entwickelt. Die Variante IV (Mischwasserkanal außerhalb des Postverladezentrums) soll weiter verfolgt und fachtechnisch untersucht werden. Danach zweigt die Trasse im Bereich der Rampe vor der Postverladestelle nach Norden Richtung Heuweg neu ab. Nach Osten verbleibt die alte Leitungsführung. <sup>(5)</sup>

#### 4. Lärmschutz

Da der Planungsbereich ein Sondergebiet Versandhandel darstellt, sind mit Ausnahme der Verkehrsemissionen keine speziellen Lärmentwicklungen zu erwarten. Die Neubauplanung ist so angelegt, dass die Verkehrsbewegungen auf dem Firmengelände sich zwischen dem vorhandenen und dem geplanten Gebäude abspielen, so dass zukünftig eher mit geringeren Emissionen zu rechnen sei.

#### 5. Grünflächen

##### 5.1 *öffentliche Grünflächen*

Zur Eingrünung des Baugebietes und zur optischen Abschirmung zur Landschaft hin wird ein breiterer Grünstreifen in den Planungsbereich einbezogen. Die Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschläge hierfür wurden entwickelt.

#### 6. Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche in ha	Fläche in %
SO Versandhandel	10,58	83,74
Verkehrsfläche	0,30	2,34
Entsorgungsanlage – Bodenfilter	0,53	4,17
Fläche für Ausgleichsmaßnahmen	1,23	9,75
Summe	12,64	100,00

<sup>5</sup> Schreiben ESP vom 17.05.2005

## **H. Örtliche Bauvorschriften nach LBO**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Um für das Gesamtgebiet ein gewisses einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, werden die örtlichen Bauvorschriften erlassen.

#### *1.1 Dächer*

Wegen der großen Gebäudehöhe sind ausschließlich Flachdächer zugelassen. Dies nimmt die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes auf.

### **2. Werbeanlagen**

Ohne Einschränkungen der Werbeanlagen besteht die Gefahr, dass diese das Stadtbild negativ beeinflussen. Die Erfahrungen aus anderen Gewerbegebieten bestätigen dies. Daher sind hier Beschränkungen festgesetzt.

## **I. Folgeverfahren**

Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich. Ein Grundstücksvertrag für den Heuweg sowie ein Erschließungsträgervertrag sollen abgeschlossen werden.

## **J. Kosten**

Die Kostenangaben werden den Stellungnahmen der Ämter entnommen.

### **1. Technische Ämter**

Für den Straßenbau sind 300.000 € anzusetzen. Für die entsprechenden Folgekosten wurden 24.000 € ermittelt. Für die Verlegung des Wirtschaftsweges können keine Erschließungsbeiträge erhoben werden. Über Vertrag ist zu regeln, dass der Investor als Verursacher die Kosten trägt. <sup>(6)</sup>

Die Kosten für die erforderlichen Kanalverlegungen sind mit etwa 1.150.000 € anzusetzen, die vom Grundstückserwerber als Verursacher ebenso wie die für den Heuweg neu zu tragen sind. Da sich das Plangebiet innerhalb der Wasserschutzzone II befindet, sind zusätzliche Schutzmaßnahmen beim Bau des Abwasserleitungssystems zu beachten. Diese zusätzlichen Maßnahmen sind mit Mehrkosten verbunden. <sup>(7)</sup>

### **2. Stadtwerke**

Bei der Verlegung der Hauptwasserleitung und der Mitteldruck-Gasleitung in den neuen Heuweg gemäß Variante IV sowie einem Verbleiben der Ein- und Ausgangsleitungen der Gasdruckregel- und Messanlage Altgefäll in der vorhandenen

---

<sup>6</sup> Schreiben G+T vom 11.04.2005

<sup>7</sup> Schreiben der Stadtentwässerung vom 04.11.2003

Position würden die vom Grundstückseigentümer zu übernehmenden Kosten nach vorläufiger Schätzung ca. 300.000 € betragen. (<sup>8</sup>)

### 3. Kosten der Ausgleichsmaßnahmen

Die Baumpflanzungen südlich des neuen Heuweges gehen als Pflanzgebot zu Lasten des Anliegers.

Die grobe Kostenschätzung für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ergibt etwa 105.000 € Für die jährliche Pflege sind 9.500 € anzusetzen, die für einen Zeitraum von fünf Jahren in der vorgenannten Summe enthalten sind. (<sup>9</sup>)

## Teil II. Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### 1.1 *Erfordernis/Methodik der Umweltprüfung*

Folgende Unterlagen wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung berücksichtigt:

<b>Allgemeine Grundlagen</b>	– Landschaftsplan für den Nachbarschaftsverband Pforzheim (Juni 2004)
<b>Gebietsspezifische Grundlagen</b>	– Bebauungsplan Ausschnitt „Sondergebiet für den Versandhandel“ Teilgebiet „Altgefäll“ (04.01.1996) – Bebauungsplan Ausschnitt „Altgefäll“ (07.08.1972) – Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Stand Juni 2005) – Gebietsbrief des Amtes für Umweltschutz (2004) – Klimatologische Studie für das Stadtgebiet von Pforzheim (1991) – Eigene Begehungen und Kartierung der Biotoptypen (2003)

#### 1.2 *Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes*

Der Bebauungsplan setzt sowohl für das bestehende Betriebsgelände als auch die geplante Erweiterungsfläche ein Sondergebiet für den Versandhandel mit einer zulässigen GRZ von 0,8 und einer Gebäudehöhe bis zu maximal 39,4 m ü. NN fest.

Nordwestlich des zur Bebauung vorgesehenen Bereichs ist eine Fläche für die Abwasserbeseitigung (Bodenfilter) vorgesehen, die überlagernd als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt ist.

Begrenzt werden das Sondergebiet und die Fläche für die Abwasserbeseitigung durch einen 4 m breiten Wirtschaftsweg (Heuweg neu), an den sich im Norden und Osten ein ca. 20 m breiter Streifen anschließt, der als Fläche für Maßnahmen zum

<sup>8</sup> Schreiben der SWP vom 02.05.2005

<sup>9</sup> Maßnahmenblatt AFU vom 18.05.2004

Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen ist. Es ist vorgesehen, auf dieser Ausgleichsfläche den Acker in Grünland umzuwandeln und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

### *1.3 Ziele des Umweltschutzes aufgrund von Fachgesetzen und -plänen*

In der rechtskräftigen Fortschreibung des Regionalplans (Regionalplan 2015) ist die neu zu bebauende Fläche aus dem angrenzenden Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (Mindestflur) und dem regionalen Grünzug ausgenommen und als geplante Baufläche dargestellt.

Der Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbands Pforzheim stellt die Bauflächen entsprechend dem Flächennutzungsplan als geplante Sonderbaufläche mit nördlich und östlich anschließendem Suchbereich Kompensationsfläche dar. Die nördlich anschließenden Flächen für die Landwirtschaft sind darüber hinaus als Vorrangfläche mit besonderer Funktion für Klima: „flächenhafter Kaltluftabfluss/Hangabwinde“ gekennzeichnet.

Das Plangebiet liegt vollständig im Wasserschutzgebiet „Unteres Enztal“. Die Bereiche südlich des Heuweges gehören zur weiteren Schutzzone (III A), die nördlich von diesem gelegenen Flächen zur engeren Schutzzone (II B).

Das Plangebiet liegt mit Teilflächen (Fläche für die Abwasserbeseitigung, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Norden und Osten) im Landschaftsschutzgebiet für den Stadtkreis Pforzheim. Die Sondergebietsfläche ist aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen worden (Änderung der Verordnung 17.07.2004), grenzt aber unmittelbar an dieses an.

Besonders geschützte Biotope oder ein FFH-Gebiet sind nicht betroffen.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

Eine Bebauung wäre im Außenbereich nicht zulässig, insofern ist zu erwarten, dass sich die Flächen nördlich des bestehenden Heuweges nicht verändern. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen würden weiterhin bewirtschaftet.

### *2.2 Übersicht über die geprüften Alternativen*

Da es um die Erweiterung eines ansässigen Betriebes geht, gibt es keine räumlichen Alternativen. Da keinerlei Bauflächen im Gewerbegebiet „Altgefäll“ mehr vorhanden sind, wird die Ausdehnung des Betriebsgeländes in Richtung Norden erforderlich.

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

Eine zusammenfassende Darstellung über die prognostizierten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sowie Möglichkeiten der Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich gibt die folgende tabellarische Übersicht. Detaillierte Beschreibungen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Schutzgut	Bestand einschließlich Vorbelastungen	Eingriffe durch die Planung	Auswirkungen der Eingriffe	Maßnahmen (festgesetzt) zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich
Mensch/ Siedlung	Südlich Heuweg bestehendes Betriebsgelände Versandhandelsgroßbetrieb, nördlich Heuweg landwirtschaftliche Nutzflächen Östlich an das Plangebiet angrenzend: Wohngebäude Heuweg 36, Östlich in ca. 100 m Entfernung: Wohngebäude Heuweg 39, landwirtschaftlicher Betrieb mit Wohngebäude am Kirschenpfad Verkehrsbelastung im Bereich des Heuweges (1997: 900 Kfz/Tag), der als Abkürzung zwischen der Wurmberger Straße und dem Kirschenpfad dient	Erweiterung Betriebsgelände nach Norden  Verlegung Heuweg nach Norden	Zunahme verkehrsbedingter Lärm- und Luftschadstoffmissionen im Gewerbegebiet „Altgefäll“ und Zufahrtsstraßen Abnahme Verkehrsbelastung im Bereich des Heuweges durch Verlegung eines Teilbereichs von diesem nach Norden Belastung Anwesen Heuweg 36 durch betriebsbedingte Abläufe Zusätzliche Auswirkungen auf Mensch/Siedlung bzgl. Klima/Luft und Landschaftsbild/ Erholungsfunktion (s. dort)	Beschränkung der <u>Andienungszeiten</u> auf Montag – max. Samstag, 7 bis 19 Uhr Abpflanzung Betriebsgelände gegenüber Anwesen Heuweg 36 Abpflanzung Erweiterungsfläche durch ca. 20 m breiten Gehölzstreifen im Norden und Osten Sperrung Heuweg „neu“ für den Durchgangsverkehr (Feuerwehrezufahrt) Maßnahmen bzgl. Klima/Luft und Landschaftsbild/ Erholungsfunktion (s. dort)
Arten/ Biotope	Bestehendes Betriebsgelände: Überwiegend Ziergehölze, Rasenflächen: Geringer Biotopwert Waldstreifen zwischen bestehendem Betriebsgelände und Heuweg: Hoher Biotopwert, Vernetzungsfunktion Ackerflächen, Wiesenraine nördlich Heuweg: Geringer bis mittlerer Biotopwert Dachbegrünung auf Postverladestelle Mit Ausnahme des Sondergebietes Erweiterungsfläche im Landschaftsschutzgebiet (LSG) für den Stadtkreis Pforzheim	Überbauung und Versiegelung von Freiflächen  Rodung Waldstreifen südlich des Heuweges	Verlust der Biotopfunktionen (Lebensraum, Vernetzung) durch Überbauung/Versiegelung von Flächen (Waldstreifen, Ackerflächen, Wiesenraine) Aufgrund naturnaher Gestaltung keine Beeinträchtigung des LSG durch die innerhalb von diesem liegenden Plangebietsflächen Bzgl. Beeinträchtigung der Schutzziele des LSG hinsichtlich Erholung/Landschaftsbild (Erhalt/Entwicklung der Erholungseignung und des typischen Landschaftsbildes) durch Baumaßnahmen auf der Sondergebietsfläche siehe dort	Begrünung von 20 % der Sondergebietsfläche Anlage eines ca. 20 m breiten Streifens mit Baum- und Strauchpflanzungen nördlich und östlich der Erweiterungsfläche (ca. 1,2 ha Ausgleichsfläche) Pflanzbestreife mit Baumpflanzungen am Rand der Erweiterungsfläche Dachbegrünung Erweiterung Postverladestelle Fassadenbegrünung Naturnah gestaltete und bepflanzte Fläche für die Abwasserbeseitigung Maßnahmen zum Schutz des LSG bzgl. Landschaftsbild/ Erholungsfunktion siehe dort
Geologie/Boden/ Altlasten	Oberer Buntsandstein überdeckt mit Löss und Verwitterungslehm Bodentyp: Parabraunerde Bodengüte (Vorrangflur II) Richtung Nordwesten abnehmend (Bodenstufe III)	Überbauung und Versiegelung von Freiflächen (ca. 3,8 ha neu) Umlagerung Abtrag Verdichtung	Zerstörung/Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen und des Bodenlebens Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen (ca. 5,5 ha)	Erhalt offener Bodenflächen auf 20 % der Sondergebietsfläche

Schutzgut	Bestand einschließlich Vorbelastungen	Eingriffe durch die Planung	Auswirkungen der Eingriffe	Maßnahmen (festgesetzt) zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich
Wasser	Wasserschutzgebiet „Unteres Enztal“, südlich Heuweg Zone III A, nördlich Zone II B Gering ausgebildete Deckschichten Hohes Grundwassergefährdungspotential	Überbauung und Versiegelung von Freiflächen (ca. 3,8 ha neu)  Bodenabtrag durch Baumaßnahmen	Grundwasserverschmutzungsgefahr durch Abtrag schützender Bodenschichten Durch Überbauung/Versiegelung vor allem Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate, Erhöhung des Oberflächenabflusses dazu Veränderung der Einzugsgebiete, Veränderung des Abflussverhaltens	Fläche für die Abwasserbeseitigung (Erdbecken mit Bodenfilter) zur Rückhaltung und Filterung von Niederschlagswasser  Erhalt offener Bodenflächen auf 20 % der Sondergebietsfläche  Dachbegrünung Erweiterung Postverladestelle
Klima/Luft	Landwirtschaftlich genutzte Flächen nördlich des Heuweges Kaltluftentstehungsgebiet Frischluftversorgung benachbarter Siedlungsbereiche (Mäuerach, Haidach) sowie von Eutingen und der Oststadt durch nächtlichen Kaltluftabfluss Ausweisung des Waldstreifens südlich des Heuweges als Immissionsschutzwald (Waldfunktionenkartierung)	Erweiterung Betriebsgelände nach Norden Überbauung und Versiegelung von Freiflächen Rodung Waldstreifen südlich des Heuweges	Vernichtung kaltluftproduzierender Flächen und damit Abnahme der Frischluftversorgung hangabwärts gelegener Flächen Temperaturanstieg über versiegelten Flächen Zunahme verkehrsbedingter Lärm- und Luftschadstoffimmissionen im Gewerbegebiet „Altgefäll“ und Zufahrtsstraßen	Erhalt begrünter Bodenflächen auf 20 % der Sondergebietsfläche Dachbegrünung Erweiterung Postverladestelle Fassadenbegrünung Pflanzgebotstreifen mit Baumpflanzungen am Rand der Erweiterungsfläche
Landschaftsbild/ Erholungsfunktion	Hohe Bedeutung der Frei- und Waldflächen für die Naherholung (insbesondere für die Bewohner von Mäuerach und Haidach-Buckenbergl)  Bebauung des bestehenden Betriebsgeländes mit bis zu ca. 30 m hohen Gebäuden (an der Straße Im Altgefäll) führt zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (Nah- und Fernwirkung)	Erweiterung Betriebsgelände nach Norden: zulässig sind bis zu ca. 40 m hohe Gebäude im nördlichen Bereich der Baufläche  Rodung Waldstreifen südlich des Heuweges	Zusätzliche Beeinträchtigung der visuellen Qualität und Erholungseignung durch die Erweiterung des Betriebsgeländes nach Norden  Durch Rodung des Waldstreifens in den ersten 10 bis 15 Jahren besonders hohe Beeinträchtigung	Abpflanzung Erweiterungsfläche durch ca. 20 m breiten Gehölzstreifen im Norden und Osten Pflanzgebotstreifen mit Baumpflanzungen am Rand der Erweiterungsfläche Fassadenbegrünung Erhalt der Ost-West-Wegeverbindung durch Heuweg „neu“
Kultur-/ Sonstige Sachgüter	Ggf. Bodendenkmale aufgrund von Fundstellen in unmittelbarer Umgebung			Falls Entdeckung archäologischer Fundstellen, Meldung an Landesdenkmalamt

## 2.4 Bilanz

Für die Bestimmung des Ausmaßes der Eingriffe werden der Ist-Zustand (Kartierungsstand 2003) und der durch den Bebauungsplan zulässig gemachte Planungszustand einschließlich der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich gegenübergestellt.

Methodisch wird dabei nach dem Biotopwertmodell der Stadt Stuttgart vorgegangen, bei dem einzelnen Teilflächen (Biototypen) Wertstufen zugeordnet sind. Die Tabelle der Wertstufen baut auf dem baden-württembergischen Biototypen-Kartierungsschlüssel auf. Flächengröße mal Wertstufenzahl ergibt jeweils eine Wertpunktzahl, die für den Eingriffsraum addiert werden.

Das Bilanzierungsgebiet umfasst nicht den gesamten Bereich des Plangebietes. Als Eingriffsfläche zählt das Plangebiet abzüglich den Flächen, auf denen keine

Verschlechterung der Bestandssituation zu erwarten ist oder auf denen die geplanten Eingriffe bereits nach einem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig oder bereits erfolgt sind (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB). Die Eingriffsfläche umfasst somit rund 6,5 ha.

Für den Ist-Zustand (Bestand) ergibt sich ein Wert von 115.117 Wertpunkten, für den Planungszustand wurden 69.375 Wertpunkte ermittelt.

Trotz der im Planungsgebiet vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe ergibt sich damit eine Punktedifferenz von 45.742 Wertpunkten.

Zu berücksichtigen ist aber, dass nach dem Stuttgarter Modell bestimmte Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht in die Bilanzierung einbezogen werden können bzw. im Stuttgarter Modell ausschließlich der Biotopwert erfasst wird und die anderen Naturgüter nicht oder nur indirekt angesprochen werden.

Dazu gehören zum einen die Festsetzungen, deren tatsächlicher Flächenumfang auf Bebauungsplanebene nicht im Detail voraussehbar ist, wie die Festsetzungen zur

- Fassadenbegrünung,
- Begrünung oberirdischer Kfz-Stellplätze mit Laubbäumen,
- Tiefgaragenbegrünung,
- Dachbegrünung des Erweiterungsbaus der Postverladestelle.

Zum anderen gehört dazu die Festsetzung „Bodenfilter“ bzw. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bereich der Fläche für die Abwasserbeseitigung, der neben seiner Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz – naturnahe Gestaltung vorausgesetzt – in erster Linie hinsichtlich des Ausgleichs für die mit der Versiegelung von Flächen einhergehenden Eingriffe in den natürlichen Wasserkreislauf bedeutsam ist, sowie die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nördlich und östlich des Heuwegs. Diese hat über ihre Arten- und Biotopschutzfunktion hinaus eine herausragende Bedeutung für die Einbindung des Firmengeländes in die Landschaft.

Auch die o. g. Festsetzungen, beispielsweise zur Dach- und Fassadenbegrünung, wirken sich weniger auf den Arten- und Biotopschutz, sondern vor allem auf die Schutzgüter Klima und Wasser eingriffsmindernd aus.

Bei Betrachtung aller im Planungsgebiet vorgesehenen Maßnahmen, die durch das Stuttgarter Modell erfasst werden können, sowie unter zusätzlicher Berücksichtigung

- der Maßnahmen, die nicht im Modell erfasst werden können, weil das Stuttgarter Modell ausschließlich den Biotopwert der geplanten Gestaltung des Baugebietes erfasst, nicht aber oder nur indirekt die anderen Naturgüter, und
- der oben genannten Festsetzungen des Bebauungsplans, die nicht in die Bilanzierung einbezogen werden können, weil ihr tatsächlicher Flächenumfang auf Bebauungsplanebene nicht voraussehbar ist,

ist von einer tatsächlichen Kompensation auszugehen, die deutlich über dem oben genannten Bilanzergebnis liegt.

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

Die unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen werden im Rahmen der üblichen Umweltüberwachung (Immissionsschutz, Klimaanalyse etc. – vgl. entsprechende Berichte wie z. B. „Umweltdaten der Stadt Pforzheim“ des Amtes für Umweltschutz) der damit befassten Umweltbehörden überprüft. Insbesondere sind die ggf. neu entstehenden Verkehrsbelastungen mit ihren Emissionen nicht genau zu prognostizieren. Daher ist es erforderlich, dass die zuständige Behörde entsprechende Verkehrszählungen vor und nach der Realisierung des Bauvorhabens durchführt und auswertet. Weitere gezielte Maßnahmen sind derzeit nicht zu benennen, da keine konkreteren Gefährdungspotenziale abzusehen sind.

4. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Gegenstand ist der Bebauungsplan „Frauenwald“, dessen Festsetzungen für ein Sondergebiet für den Versandhandel insbesondere in die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Landschaftsbild/Erholung eingreifen. Durch Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft am nördlichen und östlichen Rand des Sondergebietes sowie die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagernd zur Festsetzung des „Bodenfilters“ sowie Festsetzungen zur Begrünung im Sondergebiet (20% der Grundstücksflächen, Gehölzpflanzungen südlich des neuen Heuwegs, Begrünung von Fassaden, Kfz-Stellplätzen, Tiefgaragen und Dächern) werden die Eingriffe weitgehend ausgeglichen.

### **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.

Im Rahmen der nach § 1 (6) BauGB erforderlichen Abwägung hat der Satzungsgeber darüber zu befinden, ob und in welchem Umfang die Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen sind. Eine strikte Bindung der Gemeinde an ein Biotopwertmodell existiert ebenso wenig wie eine unbedingte Verpflichtung, die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig auszugleichen. Die Belange des Naturschutzes haben eine herausgehobene Bedeutung, können jedoch zu Gunsten anderer, entsprechend gewichteter Belange zurückgestellt werden. Dabei ist die Einordnung der berührten öffentlichen Belange in die konkreten örtlichen Rahmenbedingungen der Gemeinde entscheidend. Im Rahmen der Abwägung ist die ökologische Gesamtsituation der Gemeinde mit zu berücksichtigen.

Die Befragungen vom Amt für öffentliche Ordnung und Amt für Umweltschutz haben ergeben, dass dort keine Beschwerden aus dem Mäurach über Lärmbeeinträchtigungen durch die bisherige Nutzung bekannt sind. Die Firma selber hat mitgeteilt, dass die

Betriebszeiten Montag bis Freitag zwischen 7 und 17 Uhr liegen. Bei starker Nachfrage werde auch samstags gearbeitet. Ab 17 Uhr bis 18:50 Uhr werden die Post-LKW abgezogen. Ab 19 Uhr sei das Betriebsgelände geschlossen. Lärmimmissionen im Mäurach ab dieser Zeit könnten nicht von dieser Firma herrühren.

Die Neubauplanung ist darüber hinaus so angelegt, dass die Verkehrsbewegungen auf dem Firmengelände sich zwischen dem vorhandenen und dem geplanten Gebäude abspielen, so dass zukünftig eher mit geringeren Emissionen zu rechnen sei.

Die laufende Planung wird zweifellos freie Landschaft in Anspruch nehmen und auch das Naherholungsgebiet tangieren. Diese Aspekte sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in die Abwägung einzustellen und sind im Umweltbericht abgearbeitet. Der Antrag auf Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung wurde gestellt. Die Verordnung zur Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung ist am 17.07.2004 in Kraft getreten. Die Thematik des Wasserschutzgebietes wird im Bauleitplanverfahren abgearbeitet. Durch die spezielle Art der vorgesehenen Nutzung ist keine besondere Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes zu befürchten.

Die Pforzheimer Wirtschaft befindet sich in einer schwierigen Umstrukturierungsphase, die zu einer regelrechten Beschäftigungskrise geführt hat. Die Arbeitslosenquote im Stadtkreis Pforzheim betrug Anfang 2005 – bezogen auf alle Erwerbspersonen – 10 %. Dies resultiert aus einem niedrigen Pro-Kopf-Lohn, dem großen Rückgang der Beschäftigten sowie einer geringen Dynamik im Strukturwandel.

Vertreter der Firma haben in mehreren Gesprächen bei der Verwaltungsspitze verdeutlicht, dass sie auf die vorgesehene bauliche Erweiterung dringend angewiesen sind, um ihren Betrieb wirtschaftlich und konkurrenzfähig am Standort Pforzheim weiter zu betreiben.

Im konkreten Fall der bereits bestehenden Firma wird darüber hinaus die Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung (hier der GZF) notwendig durch Expansions- und Umorganisationserfordernisse. Die betroffene Firma hat dargelegt, dass das etwa 20 Jahre alte Kreisfördersystem nicht mehr dem Stand der Technik entspricht und dringend ausgetauscht werden muss, Kommissionierung und Retourenabwicklung sind neu zu strukturieren und zu vergrößern. Schon seit längerem stehen daher Erweiterungsabsichten des Betriebs im Raum, die durch das laufende Bauleitplanverfahren planungsrechtlich abgesichert werden sollen. Die dringenden Erweiterungsmaßnahmen könnten unter Einhaltung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 (1) BauNVO dann realisiert werden, wenn das Baugrundstück vergrößert wird. Dann würde für das Bauvorhaben aber nicht nur mehr Freifläche in Anspruch genommen und versiegelt, es wäre zudem ein weiterer Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet gegeben, der vermieden werden soll. Der hier gewählte Ansatz, nicht in die Fläche sondern in die Höhe zu gehen, ermöglicht gerade, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu minimieren. Es soll im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine Flächen sparende Bauweise gewählt werden. Nachteilige Auswirkungen an gesunde Arbeitsverhältnisse sind nicht zu befürchten.

Bei Betrachtung aller im Planungsgebiet vorgesehenen Maßnahmen, die durch das Stuttgarter Modell erfasst werden können, sowie unter zusätzlicher Berücksichtigung

- der Maßnahmen, die nicht im Modell erfasst werden können, weil das Stuttgarter Modell ausschließlich den Biotopwert der geplanten Gestaltung des Baugebietes erfasst, nicht aber oder nur indirekt die anderen Naturgüter und

- der oben genannten Festsetzungen des Bebauungsplans, die nicht in die Bilanzierung einbezogen werden können, weil ihr tatsächlicher Flächenumfang auf Bebauungsplanebene nicht voraussehbar ist,  
ist von einer tatsächlichen Kompensation auszugehen, die deutlich über dem oben genannten, rechnerisch ermittelten Wert liegt.

Die im Bebauungsplan innerhalb des Plangebietes festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich werden als ausreichend erachtet.

In diesem Zusammenhang ist zum einen darauf hinzuweisen, dass Pforzheim aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten bereits eine besonders positive ökologische Gesamtsituation mit einem hohen Anteil an naturschutzfachlich bedeutsamen Flächen aufweist, die z. B. im Rahmen der europäischen Schutzgebietsausweisung „Natura 2000“ (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) als besonders geschützte Biotope nach § 24a NatSchG oder der Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet gewürdigt wurden. Zum anderen wird die hochwertige naturräumliche Ausstattung des Stadtgebiets durch Aufwertungsmaßnahmen, die die Stadt Pforzheim bereits seit Jahren durchführt, gezielt gefördert.

Die ökologische Situation führt dazu, dass Eingriffe in „unproblematische“ Flächen kaum möglich sind und daher jeweils ein überproportional hoher Ausgleichsbedarf besteht. Im Rahmen der gebotenen Abwägung wird daher der Belang, einen bestehenden Betrieb am Standort zu erhalten und seine Expansion zu fördern, höher gewichtet als der Belang, die ermittelten Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig auszugleichen.

Das Restdefizit wird im Hinblick auf die oben genannten gewichtigen entgegenstehenden Belange, insbesondere das vitale Interesse der Stadt Pforzheim an einer Stabilisierung ihrer Wirtschaftssituation, hingenommen. Ein Vollaussgleich würde zu weiteren Kosten für Ausgleichsmaßnahmen führen. Die durch die festgesetzten Maßnahmen entstehenden Kosten sind wegen der Hochwertigkeit des Gebiets ohnehin erheblich. Eine weitere Belastung würde das Ziel der Stadt Pforzheim, die Wirtschaft zu stärken, gefährden

Pforzheim, 27.10.2005

62 Kk

62 DA

## Pflanzenliste

Für die Bepflanzung der Grünflächen sind die nachfolgend aufgeführten Baum- und Straucharten geeignet.

Dabei sollte auf folgende Mindestqualitäten geachtet werden:

### *Laubbäume*

Stammumfang 16-18

### *Sträucher*

Verpflanzte Sträucher, je nach Art in der Sortierung 60-80, 80-100 oder 100-150

1. Gehölze für die Begrünung des Pflanzgebotsstreifens am Ost- und Nordrand des Sondergebietes (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)

Für die Bepflanzung sind ausschließlich folgende Arten zu verwenden, es sind standortheimische, im Naturraum südwestdeutsches Hügel- und Bergland gezogene Gehölze zu verwenden (Ausnahme: Säulenformen).

- *Bäume (als Hochstamm)*

Acer pseudoplatanus  
Alnus glutinosa  
Betula pendula  
Carpinus betulus  
Fagus sylvatica  
Fraxinus excelsior  
Pinus sylvestris  
Prunus avium  
Quercus petraea  
Sorbus aucuparia  
Tilia cordata

Berg-Ahorn  
Erle  
Birke  
Hainbuche  
Rot-Buche  
Esche  
Wald-Kiefer  
Vogel-Kirsche  
Trauben-Eiche  
Vogelbeere  
Winter-Linde

- *Bäume mit säulenförmiger Krone*

Acer pseudoplatanus 'Rotterdam'  
Carpinus betulus 'Fastigiata'  
Fagus sylvatica 'Dawyck'  
Populus nigra 'Italica'

Säulen-Berg-Ahorn  
Pyramiden-Hainbuche  
Säulen-Buche  
Säulen-Pappel

- *Sträucher*

Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus laevigata  
Crataegus monogyna

Hartriegel  
Hasel  
Zweigriffliiger Weißdorn  
Eingriffliiger Weißdorn

Euonymus europaeus  
Prunus spinosa  
Salix caprea  
Salix purpurea  
Sambucus nigra

Pfaffenhütchen  
Schlehe  
Sal-Weide  
Purpur-Weide  
Schwarzer Holunder

## 2. Bäume für die Begrünung von Stellplätzen

Für die Begrünung der Stellplätze sind ausschließlich Hochstämme geeignet.

Acer campestre 'Elsrijk'  
Acer platanoides 'Emerald Queen'  
  
Carpinus betulus  
Fraxinus excelsior 'Altena'  
Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie'  
Pyrus calleryana 'Chanticleer'  
Quercus frainetto  
Tilia cordata 'Greenspire'

Feld-Ahorn 'Elsrijk'  
Kegelförmiger Spitz-  
Ahorn  
Hainbuche  
Esche  
Straßen-Esche  
Chinesische Wildbirne  
Ungarische Eiche  
Winter-Linde

## 3. Bäume und Sträucher auf sonstigen Pflanzflächen

- *Bäume*

Es sind die unter Punkt 1 und 2 genannten Baumarten geeignet.

- *Sträucher (für freiwachsende Hecken bzw. als Ziersträucher)*

Neben den unter Punkt 1 genannten Straucharten sind folgende Arten geeignet:

Amelanchier lamarckii  
Buddleja davidii  
Cornus mas  
Forsythia intermedia  
Malus div.

Philadelphus div.

Syringa vulgaris

Felsenbirne  
Schmetterlingsflieder  
Kornelkirsche  
Forsythie  
Zier-Äpfel  
(verschiedene Sorten)  
Gartenjasmin  
(verschiedene Sorten)  
Flieder

- *Sträucher für Schnitthecken*

Acer campestre  
Carpinus betulus  
Fagus sylvatica  
Ligustrum vulgare

Feld-Ahorn  
Hainbuche  
Rot-Buche  
Liguster

#### 4. Begrünung von Fassaden

Aristolochia durior	Pfeifenwinde
Clematis-Hybriden div.	Waldrebe (verschiedene Sorten)
Clematis montana	Berg-Waldrebe
Hedera helix	Efeu (selbsthaftend)
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Jelängerjelier
Lonicera tellmanniana	Gold-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	Wilder Wein (selbsthaftend)
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein (selbsthaftend)
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Vitis coignetiae und amurensis	Rostrote und Amur- Wildrebe
Wisteria sinensis	Blauregen

Bis auf die selbsthaftenden Arten benötigen die genannten Kletterpflanzen Rankhilfen (z. B. Drähte, Gitter). Selbstklimmer sind besonders für rohe, ungegliederte Wände und Mauern geeignet.

#### 5. Dachbegrünung

Das Dach der Postverladestelle (Erweiterung) ist gemäß den textlichen Festsetzungen zumindest extensiv zu begrünen. Aufgrund einer höheren Wasserspeicherkapazität sowie eines erweiterten Lebensraumangebots für Flora und Fauna sollte jedoch eine intensive Begrünung bevorzugt werden.

Die Schichtaufbaustärke einschließlich Substrat sollte bei Extensivbegrünung mindestens 10 cm betragen. Aufgrund der geringen Substratstärke sind insbesondere Arten aus dem Bereich der Trocken- und Halbtrockenrasen geeignet. Es wird keine Artenliste aufgestellt, da diverse geeignete Arten in Form von Ansaat oder Pflanzmatten durch spezielle Fachfirmen angeboten werden. Besonders geeignet und in allen Standardmischungen enthalten sind Sedum-Arten (Fetthenne), die als Sprossensaat ausgebracht werden.