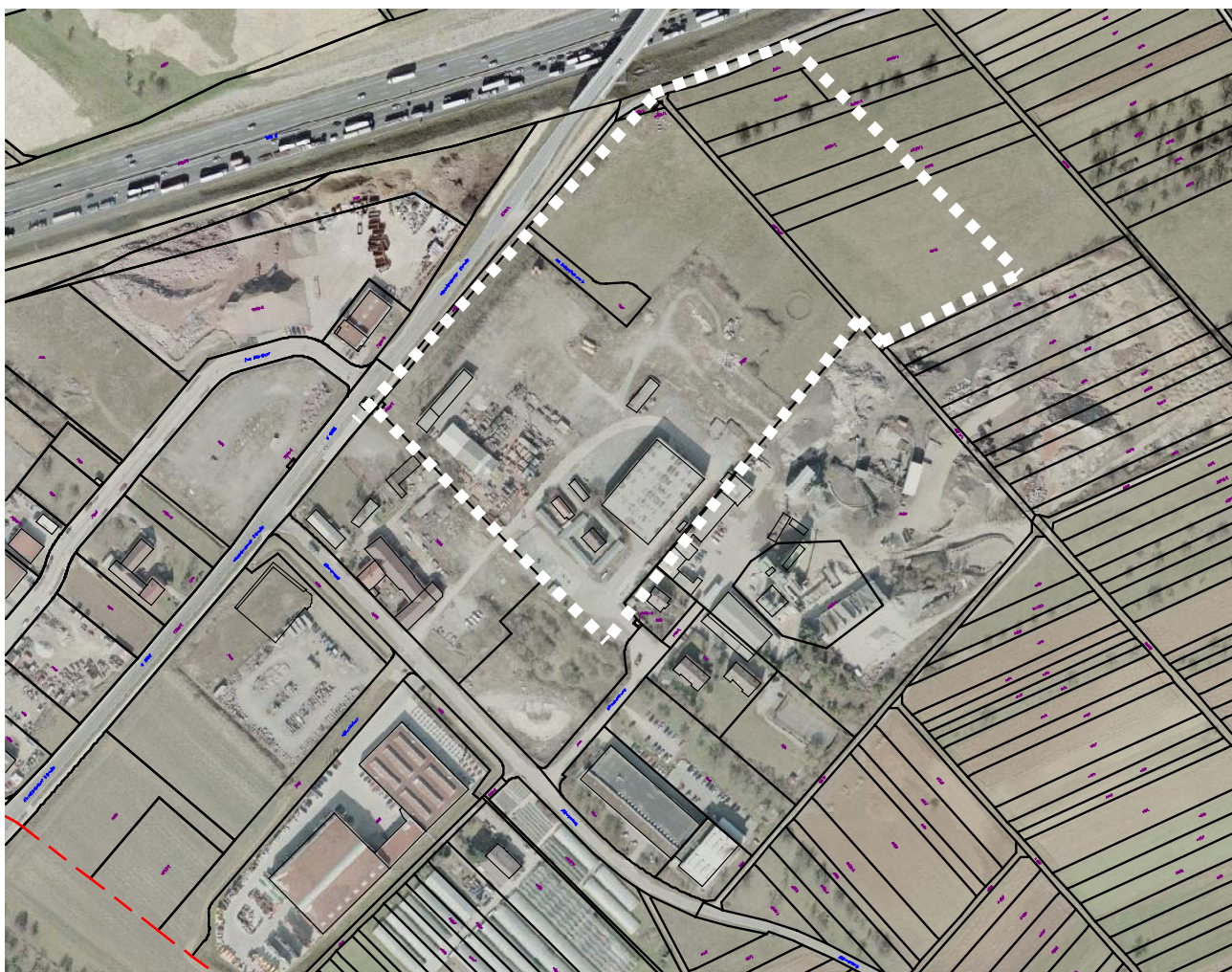


**Bebauungsplan Ausschnitt „Obsthof II“  
Teilgebiet „Eutingen“  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**Begründung  
gemäß § 9 (8) BauGB**

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

**A. Geltungsbereich**



Das Planungsgebiet befindet sich im Norden der Stadt auf Gemarkung Eutingen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Luftbild dargestellt. Er wird im Nord-Westen begrenzt durch die Kieselbronner Straße, im Nord-Osten verläuft der Geltungsbereich etwa mittig durch die Flurstücke 6651 bis 6661, im Süd-Osten durch das Steinbruch-Grundstück Nr. 7609 sowie im Süd-Westen durch das Flst.Nr. 7605. Im Westen, Süden und Osten grenzt weiterhin der Bebauungsplan Obsthof aus dem Jahr 1996 an. Der genaue Geltungsbereich ist in der Plandarstellung durch eine dicke durchbrochene Linie festgesetzt.

Bereits über den rechtskräftigen Bebauungsplan E 30 Obsthof sind die nordöstlich gelegenen Flächen dem Planungsbereich als ökologische Ausgleichsflächen zugeordnet. Diese Zuord-

nung soll bestehen bleiben. Sie werden daher bis zum Flurstück 6652/2 erneut in den Geltungsbereich übernommen.

## **B. Erfordernis der Planaufstellung**

Für das Planungsgebiet existieren Bauabsichten, die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan B 30 Obsthof nicht abgedeckt sind. Die Änderung des Planungsbereiches in ein Sondergebiet wird daher erforderlich.

## **C. Verfahrensablauf**

27.07.2004	Gemeinderat beauftragt die Verwaltung den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan vorzubereiten
15.09.2004	Ortschaftsrat, Beilage O 0008, Aufstellungsbeschluss
22.09.2004	Planungs- und Umweltausschuss, Beilage O 0008, Aufstellungsbeschluss
12.10.2004	Gemeinderat, Beilage O 0008, Aufstellungsbeschluss
11.10. –	
29.10.2004	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
12.01.2005	Planungs- und Umweltausschuss, Berichterstattung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
19.01.2005	Ortschaftsrat Eutingen, Berichterstattung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
03.01.-	
15.02.2005	Frühzeitige Behördenbeteiligung
21.04.2005	Vorlage der Gutachten zum Raumordnungsverfahren
25.11.-	
27.12.2005	Auslegung der Unterlagen zum Raumordnungsverfahren
10.07.2006	Entscheidung des Regierungspräsidiums im Raumordnungsverfahren
20.10.2006	Lutz-Neubert teilt der Stadt mit, dass das Projekt vorangetrieben werden soll
11.01. -	
12.02.2007	Offenlage

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

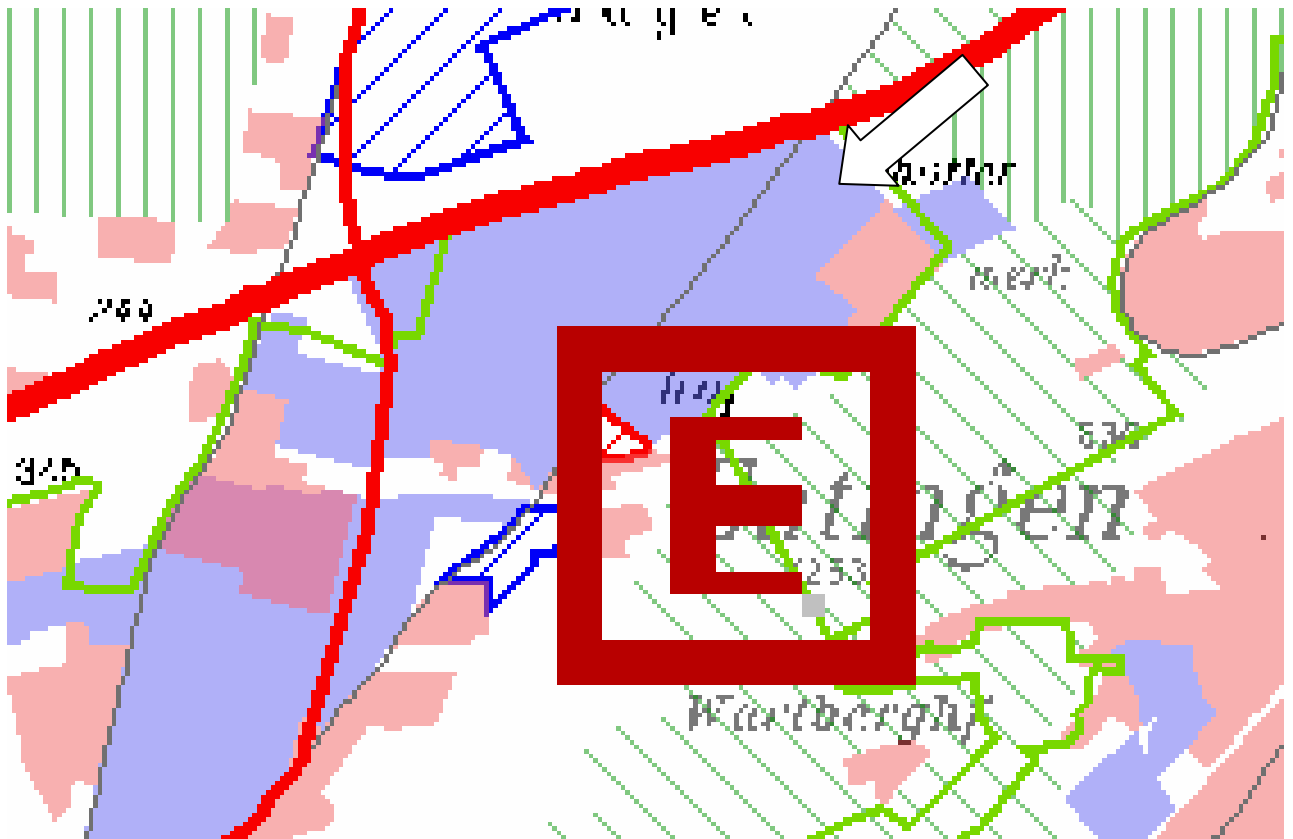
### **1. Landesentwicklungsplan und Regionalplan**

Nach dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg liegt Pforzheim im Verdichtungsraum zwischen Stuttgart und Karlsruhe sowie an den Landesentwicklungsachsen Karlsruhe - Pforzheim - Mühlacker - Stuttgart und Pforzheim - Calw - Nagold - Horb. Dementsprechend wird auch Pforzheims spezielle Situation als Oberzentrum wesentlich von seiner Lage zwischen Karlsruhe und Stuttgart geprägt.

Pforzheim muss als Oberzentrum die Einrichtungen zur Deckung des spezialisierten höheren Bedarfs in sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht zur Verfügung stellen. Nach dem Regionalplan für den Bereich des Regionalverbandes Nordschwarzwald ist Pforzheim sowohl als Schwerpunkt für Industrie als auch als Schwerpunkt für Gewerbe ausgewiesen. Auch als Schwerpunkt für Dienstleistungseinrichtungen ist Pforzheim im Regionalplan aufgeführt.

Nach den Festsetzungen des Regionalplans ist in Pforzheim als dem Oberzentrum der Region Nordschwarzwald die Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten zulässig. Regionalbedeutungsame Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (hierzu gehören

Möbel und Teppiche nach der Sortimentsliste in der Begründung) sind den Versorgungskernen zuzuordnen. Wenn im Versorgungskern nach Prüfung keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, ist auch eine Ansiedlung außerhalb der Versorgungskerne möglich. Dieser Fall liegt hier vor.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordschwarzwald

Der Regionalplan setzt den Planungsbereich als gewerbliche Baufläche fest. Zusätzlich enthält er das „E“ für Einzelhandelsgroßprojekte – Ergänzungsstandorte. In Plansatz 2.9.3 ist dazu aufgeführt: „Außerhalb der Versorgungskerne werden in der Raumnutzungskarte Ergänzungsstandorte für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit einem Symbol (E) festgelegt. Diese Gebiete sind grundsätzlich für eine Ansiedlung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten geeignet und sollen daher bei der Standortsuche außerhalb der Versorgungskerne in Betracht gezogen werden.“

Da auch zentrenrelevante Waren angeboten werden sollen, wurde ein Zielabweichungsverfahren erforderlich, das von der Stadt Pforzheim am 18.10.2005 beantragt und parallel zum Raumordnungsverfahren durchgeführt wurde.

## 2. Raumordnungsverfahren/Zielabweichungsverfahren

Da es sich bei dem Vorhaben um ein Einzelhandelsgroßprojekt handelt, ist gemäß § 18 LplG i.V.m. § 1 Nr. 19 RoV ein Raumordnungsverfahren durchzuführen, um die Raumverträglichkeit abzuprüfen. Das Ergebnis ist im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Darüber hinaus kann sich auch eine Anpassungspflicht aus § 1 (4) BauGB ergeben. Das bedeutet, dass die aus der raumordnerischen Beurteilung resultierenden Maßgaben in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen sind. Die höhere Raumordnungsbehörde beim Regierungspräsidium Karlsruhe hat das Raumordnungsverfahren durchgeführt. Im Zusammenhang mit dem Raumordnungsverfahren hat der Vorhabenträger ein Verkehrsgutachten und ein Verträglichkeitsgutachten (Einzelhandelsgutachten) in Auftrag geben. Als Strukturdaten dienen die Abgrenzung des Einzugsgebietes, Kaufkraft-Kennziffern und Flächenproduktivitäten.

Ziel der Untersuchung zum Einzelhandel ist es, die Beurteilung der raumordnerischen und landesplanerischen Wirkung der Ansiedlung zu ermitteln. Dabei ist davon auszugehen, dass das Kernsortiment (Möbel) landesplanerisch unbedenklich ist bzw. dass es aus raumordnerischer Sicht keinen Abstimmungsbedarf hervorruft. Unberührt bleiben städtebauliche und sonstige Auswirkungen, die die Stadt bzw. der Nachbarschaftsverband im Rahmen der Bauleitplanung zu betrachten haben. Kernpunkt der raumordnerischen Überprüfung ist daher die Frage, ob das geplante sonstige Fachsortiment den landesplanerischen Vorgaben entspricht.

Bezugsgrößen für die Kaufkraftumlenkungen sind die Verkaufsflächen, der Umsatz der Wettbewerber, der von den Branchenexperten der Gutachter geschätzt wird sowie die Entfernung der Anbieter vom Planstandort.<sup>1)</sup>

Auf Grund der Auswirkungen auf die Innenstadt ist es notwendig, die geplanten Verkaufsflächen zu beschränken. Trotzdem werden sich Umsatzverlagerungen ergeben. Näheres hierzu ist aus dem Gutachten zur Raum-, Standort- und Marktverträglichkeit abzuleiten. Der Vorhabenträger hat am 19.10.2005 den Antrag für die Einleitung des Verfahrens mit den für das Raumordnungsverfahren erforderlichen Unterlagen eingereicht. Am 02.11.2005 wurde die Anhörung der Planungsträger vom Regierungspräsidium eingeleitet.

### **Untersuchung der raumordnerischen Verträglichkeit der Ansiedlung eines Wohnkaufhauses (Stand Raumordnungsverfahren)<sup>2)</sup>**

Im Rahmen des Raumordnungsverfahrens zur Ansiedlung eines Wohnkaufhauses der Unternehmensgruppe Lutz-Neubert im Oberzentrum Pforzheim wurde die CIMA Stadtmarketing GmbH und die BBE Handelsberatung GmbH von der Stadt Pforzheim beauftragt, die notwendige Analyse zur raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens durchzuführen. Die wesentlichen Ergebnisse der Untersuchung sind nachfolgend zusammenfassend dargestellt.

Der Standort des Wohnkaufhauses der Unternehmensgruppe Lutz-Neubert an der Kieselbronner Straße (Gewerbegebiet Obsthof) ist im Entwurf des Regionalplans als Ergänzungsstandort für regional bedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ausgewiesen. Die Gesamtverkaufsfläche des geplanten Wohnkaufhauses sollte sich auf ca. 40.000 m<sup>2</sup> belaufen, davon waren nach Angaben der Unternehmensgruppe Lutz-Neubert ca. 31.000 m<sup>2</sup> VK (Verkaufsfläche) für das Möbelkernsortiment (Möbel und Teppiche) und ca. 9.000 m<sup>2</sup> VK für die Randsortimente (GPK, Hausrat, Heimtextilien, Bettwaren, Leuchten) vorgesehen.

Für die Flächengliederung der Rand- und Ergänzungssortimente wurden von Seiten des Vorhabenträgers keine Vorgaben gemacht. Legt man die übliche Flächengliederung in den Wohnkaufhäusern der Unternehmensgruppe Lutz-Neubert zugrunde, kann in etwa von folgender Grobgliederung der Randsortimentsflächen als Orientierungswert ausgegangen werden:

GPK, Geschenkartikel, Haushaltswaren (sog. Boutiqueware)	4.000 m <sup>2</sup>
Gardinen, Bettwaren und sonst. Heimtextilien	2.500 m <sup>2</sup>
Leuchten	2.500 m <sup>2</sup>

1) Quelle: Diskussionspapier zur Vorbereitung eines ROV vom 13.09.2004

2) Untersuchung zur raumordnerischen Verträglichkeit der Ansiedlung eines Wohnkaufhauses der Unternehmensgruppe Lutz-Neubert im Oberzentrum Pforzheim, CIMA GmbH – BBE-Handelsberatung GmbH, April 2005

Die Untergliederung des voraussichtlichen Einzugsgebietes des geplanten Wohnkaufhauses wurde auf der Grundlage der landesplanerisch definierten Mittelbereiche als raumordnerisch relevante räumliche Bezugsgröße vorgenommen. Das Einzugsgebiet des Wohnkaufhauses wird über den „normalen“ Einzugsbereich der Stadt Pforzheim hinausgehen. Neben den Mittelbereichen Pforzheim, Bretten, Mühlacker, Calw und Bad Wildbad, die traditionell Einkaufsbeziehungen ins Oberzentrum Pforzheim besitzen, sind auch Kunden aus dem Großraum Karlsruhe und der westlichen Region Stuttgart zu erwarten.

Bei der Erhebung der Angebotssituation und der beispielhaften Berechnung der Kaufkraftumlenkung erfolgt im Fahrzeitradius von 30 Minuten eine 100 %-ige Vollerhebung aller Möbelanbieter und aller Anbieter der Randsortimente, insbesondere in den Randbereichen der betroffenen zentralen Orte. In diesem Fall wären dies die zentralen Orte der Region selbst sowie die betroffenen zentralen Orte außerhalb der Region. Dies sind im vorliegenden Fall z. B. Ettlingen, Bretten oder Vaihingen a. d. Enz. Im Fahrzeitradius von 30 bis 60 Minuten erfolgt die Erhebung aller Möbelanbieter über 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und im Radius von 60 bis 90 Minuten erfolgt nur noch die Erhebung der betriebstypengleichen Anbieter.

Innerhalb der PKW-Fahrzeitdistanzzone von 30 Minuten zum Planstandort in Pforzheim leben ca. 860.000 Einwohner mit einem relevanten Kaufkraftvolumen von ca. 283 Millionen Euro für das Möbelkernsortiment und ca. 199 Millionen Euro für die Möbelrandsortimente. Innerhalb der Distanzzone bis 60 Minuten leben ca. 1.835.000 Einwohner mit einem Kaufkraftvolumen für das Kernsortiment von ca. 614 Millionen Euro und für die Randsortimente von ca. 432 Millionen Euro.

Zur Beurteilung der raumbedeutsamen Auswirkungen des geplanten Wohnkaufhauses erfolgte eine vollständige Erhebung der Einzelhandelssituation im Oberzentrum Pforzheim sowie eine Erhebung der Angebote in den innenstadtrelevanten Randsortimenten in den zentralörtlichen Versorgungskernen der benachbarten Mittelzentren. Weiterhin erfolgte eine Aufnahme der Wettbewerbssituation im Möbeleinzelhandel (Anbieter ab 1.000 m<sup>2</sup> VK) innerhalb des Marktgebietes und angrenzend.

Die Marktausstrahlung des geplanten Wohnkaufhauses wird durch die bestehende Wettbewerbssituation im großflächigen Möbeleinzelhandel in der Region Stuttgart durch Anbieter wie z. B. Möbel Mutschler in Leonberg, Möbel Hofmeister in Bietigheim-Bissingen, IKEA in Ludwigsburg und Sindelfingen bzw. im Raum Karlsruhe (vor allem Mann Mobilia in Karlsruhe-Durlach) deutlich abgeschwächt. Während für das Möbelkernsortiment noch eine recht hohe Absatzreichweite bzw. Marktdurchdringung innerhalb des Mittelbereiches Pforzheim und der angrenzenden Mittelbereiche angenommen werden kann, ist die Absatzreichweite bei den Möbelrandsortimenten deutlich niedriger anzusetzen.

Anhand eines speziellen Prognosemodells der CIMA/BBE wurde eine Umsatzerwartung für das Wohnkaufhaus in Pforzheim von ca. 62,3 Millionen Euro ermittelt. Hiervon entfallen ca. 52,2 Millionen Euro bzw. 84 % auf das Kernsortiment (Möbel, Teppiche) und ca. 10,1 Millionen Euro bzw. ca. 16 % auf die Möbelrandsortimente. Die prognostizierte Umsatzleistung ist als oberer Wertansatz einzustufen, welche eine überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit und Attraktivität des Wohnkaufhauses voraussetzt. Die daraus abgeleiteten raumbedeutsamen Auswirkungen sind damit bereits als Maximalwerte einzustufen.

Die Beurteilung der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit des geplanten Wohnkaufhauses erfolgt bei Zugrundelegung der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg formulierten Prüfkriterien. Das Kongruenzgebot besagt, dass der Umsatzanteil, welcher durch Kunden von außerhalb des zentralörtlichen Verflechtungsbereiches erzielt wird, nicht über 30 % liegen sollte. Der Umsatzanteil des Wohnkaufhauses, welcher durch Kunden von außer-

halb des Mittelbereiches Pforzheim erzielt wird, liegt insbesondere beim Möbelkernsortiment über dem oben genannten Schwellenwert. Die Einhaltung des Kongruenzgebotes ist bei „strenger“ Auslegung beim Betriebstyp Wohnkaufhaus nahezu zwangsläufig nicht möglich, da dieser Betriebstyp durch atypische Absatzreichweiten und ein spezielles Verbraucherverhalten gekennzeichnet ist. Als einziges Oberzentrum in der Region Nordschwarzwald übernimmt die Stadt Pforzheim auch eine über den Mittelbereich hinaus gehende Versorgungsfunktion, wobei der Umsatzschwerpunkt noch eindeutig in der Region Nordschwarzwald liegt.

Beim Beeinträchtigungsverbot sind die Umsatzverteilungseffekte in den vorhabensspezifischen Sortimenten zu untersuchen und zu prüfen, inwieweit negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsfunktion der zentralen Innenstadtlagen auftreten können. Hierbei sind insbesondere die zentrenrelevanten Randsortimente des Wohnkaufhauses von Bedeutung. Für das Oberzentrum Pforzheim wird beim Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Geschenke/Kunst (sog. Boutiqueware) eine Umsatzverteilung gegenüber den Anbietern in der Einkaufsinnenstadt von Pforzheim von über 10 % erreicht, welcher als Grenzwert, ab dem negative städtebauliche Auswirkungen zu vermuten sind, im Einzelhandelserlass genannt ist. Bei der Sortimentsgruppe Heimtextilien/Bettwaren liegt die Umsatzverteilungsquote gegenüber dem Innenstadteinzelhandel bei 7 – 8 %. Beim Sortimentsbereich Leuchten sind nur sehr geringe Umverteilungseffekte anzunehmen. Zur Reduzierung negativer städtebaulicher Auswirkungen ist aus Gutachtersicht in Teilen (speziell bei der sog. Boutiqueware) eine Modifizierung der vorgesehenen Flächenkonzeption vorzunehmen.

Im Rahmen der raumordnerischen Überprüfung sind weiterhin die Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Versorgungskerne (Innenstädte) der umliegenden Mittelzentren zu untersuchen. Bei Berücksichtigung der gegenwärtigen Angebotsstruktur für die zentrenrelevanten Randsortimente ist für die Innenstadt Mühlacker von einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 10 % auszugehen. Für die Innenstädte Calw, Bretten und Wildbad liegen die Werte bei ca. 5 %, wobei in Wildbad aufgrund des nur geringen Einzelhandelsbestandes allerdings der absolute Wert sehr gering ist. Nur geringe Umverteilungseffekte sind gegenüber den Innenstädten von Ettlingen (Nachbarschaftslage zum Oberzentrum Karlsruhe) sowie von Vaihingen/Enz und Leonberg (Lage in der hoch verdichteten Region Stuttgart) anzunehmen.

Es ist zu prüfen, in welchem Maße zusätzliche Kaufkraft durch das Vorhaben der Unternehmensgruppe Lutz-Neubert in der Stadt Pforzheim gebunden werden kann, womit die oberzentrale Versorgungsfunktion Pforzheims gestärkt und welche Effekte für die künftige Stadtentwicklung auftreten werden. Wie aus der Untersuchung der Kaufkraftströme hervorgeht, kann mit erheblichen Umsatzzuflüssen von außerhalb der Stadt Pforzheim gerechnet werden. Die oberzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Pforzheim innerhalb der Region Nordschwarzwald wird durch das Vorhaben nachhaltig gestärkt. Mit der Ausweisung des Standorts für das geplante Wohnkaufhaus an der Kieselbronner Straße im Entwurf des Regionalplans der Region Nordschwarzwald als Ergänzungsstandort für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten wird dieser Tatsache entsprechend Rechnung getragen.

### **Verkehrsuntersuchung (Stand Raumordnungsverfahren) <sup>3)</sup>**

Im Rahmen des Raumordnungsverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung erforderlich. Diese beschreibt die verkehrlichen Auswirkungen des Investitionsvorhabens sowie die da-

---

3 ) Verkehrsuntersuchung Wohnkaufhaus Lutz-Neubert Pforzheim, R+T, März 2005

durch verursachten Lärm- und Luftschadstoffbelastungen und kommt, zusammengefasst, zu folgenden Ergebnissen:

Durch das geplante Wohnkaufhaus von Lutz-Neubert entsteht ein zusätzliches Verkehrsaufkommen im Bereich Pforzheim Nord. An durchschnittlichen Werktagen sind dabei insgesamt ca. 2.700 zusätzliche Kfz-Fahrten zu verzeichnen. An den nachfragestärkeren Samstagen beträgt das zusätzliche Verkehrsaufkommen ca. 3.900 Kfz-Fahrten.

Der größte Teil der Zusatzbelastung wird über die Autobahn A 8 abgewickelt. Dementsprechend tritt nur ein geringer Anteil der Zusatzbelastung in Straßen mit empfindlichen Randnutzungen auf.

Die untersuchten Knotenpunkte reichen auch bei der Verkehrsbelastung des Jahres 2015 hinsichtlich ihrer Dimensionierung aus, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen des geplanten Wohnkaufhauses abzuwickeln.

An der Südrampe der Anschlussstelle Pforzheim Nord der A 8 bestehen zur nachmittäglichen Spitzenstunde vergleichsweise geringe Leistungsfähigkeitsreserven. Am Knotenpunkt B 294 / Lochäckerstraße ist aufgrund des hohen Aufkommens an Linksabbiegern in der nördlichen Zufahrt eine Anpassung des Signalprogramms (veränderte Phaseneinteilung) zu empfehlen.

Die Grundstückszufahrt sollte wie dargestellt ausgebaut werden. Das geplante Stellplatzangebot ist auch für verkaufsstarke Samstage ausreichend. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### **Schalltechnisches Gutachten (Stand Raumordnungsverfahren) <sup>4)</sup>**

Im Zuge des Raumordnungsverfahrens wurde unter anderem ein schalltechnisches Gutachten erforderlich. Darin wird die Zunahme der Straßenverkehrsgeräusche durch den künftigen Verkehr auf öffentlichen Straßen aufgrund des geplanten Wohnkaufhauses an den schutzwürdigen Nutzungen ermittelt und beurteilt.

Ausgehend von der Verkehrsuntersuchung zu dem geplanten Wohnkaufhaus des Büros R+T vom März 2005 wurden folgende Straßenabschnitte als untersuchungsrelevant eingestuft:

- Bundesautobahn A 8
- Bundesstraße B 294 (einschließlich der Heinrich-Wieland-Allee)
- Kreisstraße K 9802, Kieselbronner Straße
- Lochäckerstraße
- Dürrenweg.

Als schutzwürdige Nutzungen werden die Wohn- und Bürogebäude im Bereich der untersuchungsrelevanten Straßenabschnitte bei der Betrachtung berücksichtigt:

- schutzwürdige Nutzungen der Flächen, die im Flächennutzungsplan als gewerblich genutzte Flächen G dargestellt sind, werden als Gewerbegebiete eingestuft
- schutzwürdige Nutzungen der Flächen, die im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche M dargestellt sind, werden als Mischgebiete eingestuft
- schutzwürdige Nutzungen der Flächen, die im Flächennutzungsplan als W dargestellt sind, werden als Allgemeine Wohngebiete eingestuft.

---

4) IBK, Ingenieur- und Beratungsbüro, Schalltechnisches Gutachten zum Raumordnungsverfahren, März 2005

Als Grundlage der schalltechnischen Untersuchungen werden die Verkehrsdaten zur Vorbelastung und zur Zusatzbelastung der Verkehrsuntersuchung des Büros R+T zum geplanten Wohnkaufhaus vom März 2005 zugrunde gelegt.

### **Berechnung der Zunahme der Emissionspegel**

Zunächst wurde die Zunahme der Emissionspegel auf den Straßenabschnitten ermittelt und anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlage TA Lärm beurteilt.

Auf allen Straßenabschnitten liegt die Zunahme der Emissionspegel unter 2,05 dB(A). Bereits anhand der Zunahme der Emissionspegel lässt sich abschätzen, um wie viel maximal die Geräuscheinwirkungen an den schutzwürdigen Nutzungen in Überlagerung aller Straßenabschnitte zunehmen können. Es tritt eine Zunahme der Verkehrsgeräusche an den schutzwürdigen Nutzungen entlang des Straßenabschnitts der K 9802/3 von maximal 1,5 dB(A), der K 9802/2 von maximal 1,1 dB(A) auf.

An allen übrigen schutzwürdigen Nutzungen wird die Zunahme der Verkehrsgeräusche unter 1 dB(A) liegen.

Somit ist die Zunahme der Verkehrsgeräusche im Sinne der TA-Lärm als verträglich einzustufen.

### **Berechnung der Geräuschimmissionen durch die Gesamtbelastung**

Um zu einer umfassenden Bewertung der schalltechnischen Auswirkungen zu gelangen, wird in einem weiteren Untersuchungsschritt geprüft, ob auch bei einer Zunahme der Verkehrsgeräusche von weniger als 3 dB(A) eine schalltechnische Situation eintritt, die als kritisch zu beurteilen ist.

Für die schutzwürdigen Nutzungen im Bereich der Straßenabschnitte der K 9802, auf denen eine Zunahme der Immissionspegel von mehr als 1 dB(A) auftritt, wird untersucht, ob der Beurteilungspegel durch die Gesamtbelastung die hilfsweise zur Beurteilung herangezogenen 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht überschreitet.

Die Berechnungen haben ergeben, dass die Geräuscheinwirkungen in den Beurteilungszeiträumen Tag und Nacht die hilfsweise zur Beurteilung herangezogenen Werte zur Beschreibung der Schwelle zur Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht unterschreiten.

Somit sind die Geräuscheinwirkungen an den schutzwürdigen Nutzungen unter Berücksichtigung des geplanten Wohnkaufhauses für die Anwohner zumutbar.

### **Untersuchung der Schadstoffbelastungen (Stand Raumordnungsverfahren) <sup>5)</sup>**

Im Rahmen des Raumordnungs- und Bauleitplanverfahrens sind die Kfz-bedingten Schadstoffbelastungen zu untersuchen.

Dazu wurde ein Netzplanmodell eingesetzt, das auf der Basis des Verkehrsaufkommens, der entsprechenden Fahrmodi, den spezifischen Fahrzeugemissionen des jeweiligen Bezugsjahres, den meteorologischen Randbedingungen und der Hintergrundbelastung die Kenngrößen, die zur Bewertung nach der 22. BImSchVO erforderlich sind, berechnet. Das Untersuchungsge-

---

5) Ermittlung der Kfz-bedingten Emissionen und Immissionen für das Gebiet des Bebauungsplans Obsthof II, iMA Richter und Röckle, Februar 2005

biet umfasst den Bereich von der Autobahn bis nahezu zur Pforzheimer Innenstadt. Es wurde so groß gewählt, um mögliche Auswirkungen in den Wohngebieten darstellen zu können. Untersucht wurden die in der 22. BImSchVO aufgeführten Schadstoffe NO<sup>2</sup>, Benzol und Feinstaub (PM10).

Betrachtet wurden folgende Szenarien:

- Ist-Zustand: Verkehrsaufkommen 2005 ohne Quell-/Zielverkehr des Möbelkaufhauses
- Prognose Nullfall: Verkehrsaufkommen 2015 ohne Quell-/Zielverkehr des Möbelkaufhauses
- Prognose Planfall: Verkehrsaufkommen 2015 mit Quell-/Zielverkehr des Möbelkaufhauses

Die durch den Kfz-Verkehr bedingte Immissionssituation wird wesentlich von der Autobahn und den stärker frequentierten innerstädtischen Straßen geprägt. Die Jahresmittelwerte der Schadstoffkonzentrationen liegen sowohl im Ist-Zustand, als auch in den Prognosefällen unter den Grenzwerten der 22. BImSchVO. Lediglich bei den Überschreitungshäufigkeiten bei PM10 ist die Einhaltung der Grenzwerte nicht sichergestellt. Dies liegt unter anderem an der hoch angesetzten Hintergrundbelastung.

Durch den Quell- und Zielverkehr zum Möbelkaufhaus nimmt die Luftbelastung hauptsächlich entlang der B 294 zwischen Autobahnanschluss und Kieselbronner Straße und der Kieselbronner Straße im Bereich der Kfz-Abstellflächen zu. Die prozentuale Zunahme liegt unter 5 %.

Die Zunahme um die Heinrich-Wieland-Allee liegt im Bereich von 1 %. Grenzwerte werden durch die Zunahme der Luftbelastung in den betroffenen Abschnitten nicht überschritten.

### **Entscheidung des Regierungspräsidiums zu dem Antrag auf Zielabweichung von Landesentwicklungsplan und Regionalplan <sup>6)</sup>**

Mit Schreiben vom 10.07.2006 hat das Regierungspräsidium Karlsruhe mitgeteilt, dass die beantragte Abweichung von dem im Landesentwicklungsplan und Regionalplan festgelegten Integrationsgebot nicht zugelassen wird. Dem Projekt stehe in an die Ziele der Raumordnung angepasster Form jedoch nichts entgegen. Am vorgesehenen Standort könnte ein Möbelkaufhaus mit 31.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Möbel, Teppiche und Bodenbeläge, 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Leuchten und weiteren 800 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Sortimente betrieben werden.

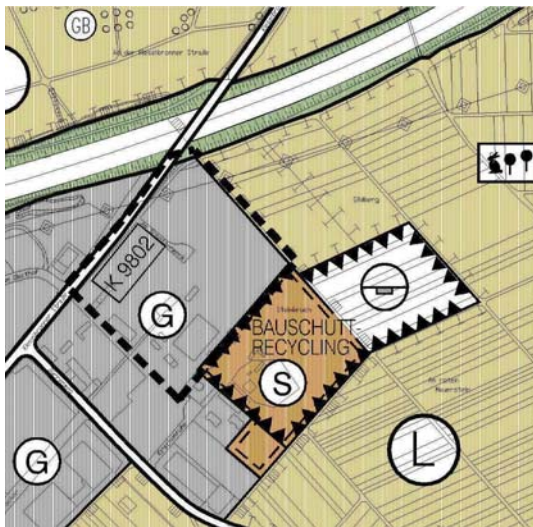
Es ist vom Investor beabsichtigt, das Projekt unter Berücksichtigung dieser Vorgaben umzusetzen. Sie werden daher dem Bauleitplanverfahren zugrunde gelegt. Damit reduziert sich die Verkaufsfläche insgesamt und damit auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen. Eine weitere Verringerung des Verkehrsaufkommens resultiert aus dem Verzicht auf die ursprünglich vorgesehenen Mitnahmemärkte.

---

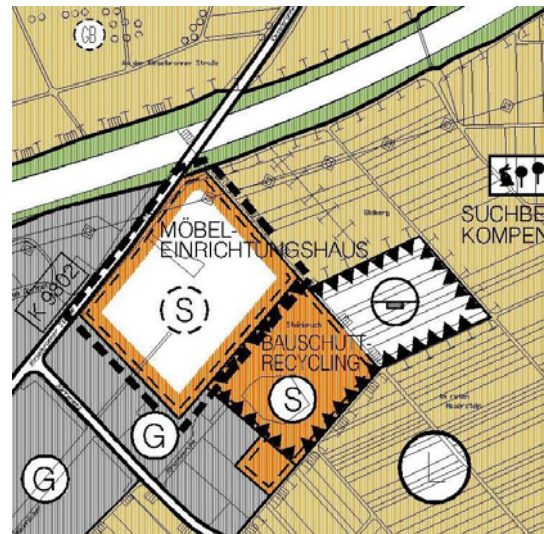
6) Schreiben des Regierungspräsidiums vom 10.07.2006

## E. Bestehende Rechtsverhältnisse

### 1. Bauleitplanung



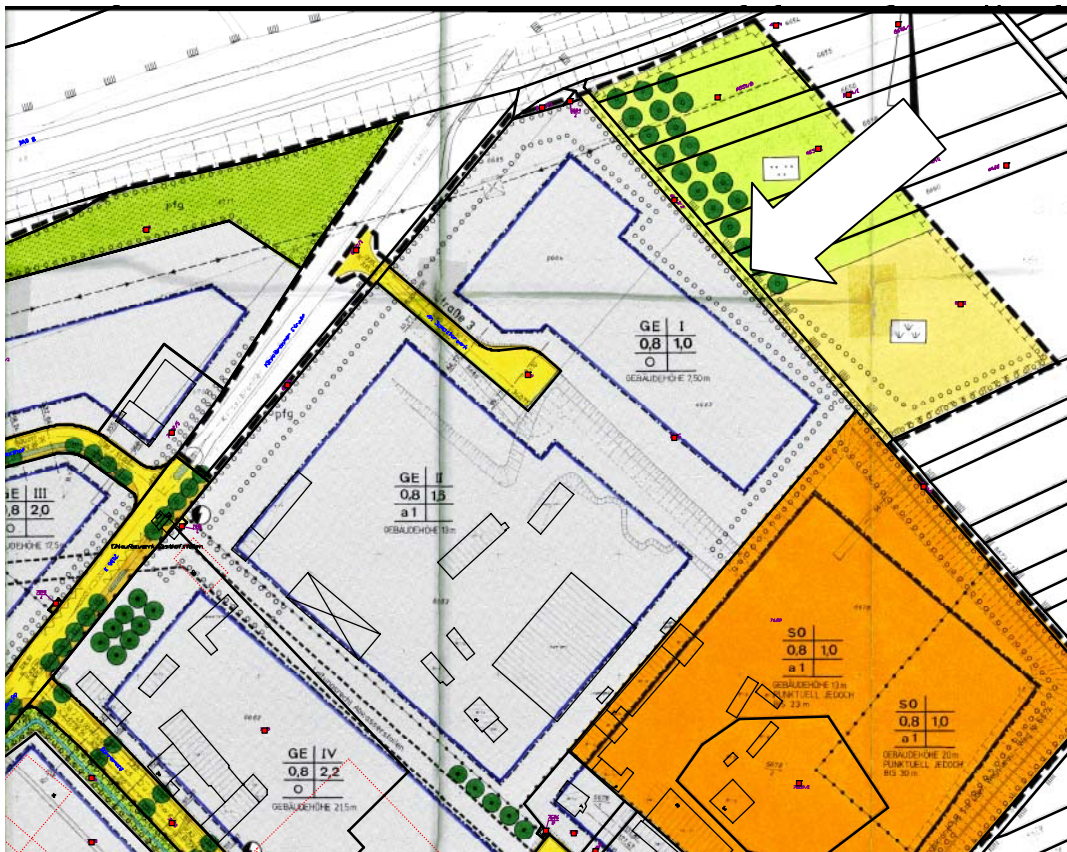
Ausschnitt FNP 10.05.2005



Ausschnitt FNP-Änderung

Der Bebauungsplan E 30 Obsthof, der am 24.09.1996 rechtskräftig wurde, setzt den Planungsbereich als Gewerbegebiet fest. Es wird daher neben der Flächennutzungsplan- auch eine Bebauungsplan-Änderung notwendig.

Der Flächennutzungsplan in seiner seit 10.05.2005 geltenden Fortschreibung stellt den Planungsbereich als gewerbliche Baufläche dar. Die notwendige Flächennutzungsplan-Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.



Ausschnitt B-Plan E 30

2. Rahmenpläne

Ein Rahmenplan für den Bereich existiert nicht.

3. Geprüfte Alternativen

Aufgrund der im Laufe des Bauleitplanverfahrens vorgebrachten Einwendungen wurden zwei Standortalternativen – je eine südlich und eine nördlich der BAB A 8 - auf ihre Eignung hin untersucht. Der nördliche Standort im zukünftigen Gewerbegebiet Buchbusch kam aus Zeitgründen nicht in Frage, weil das Gelände nicht kurz- oder mittelfristig zur Verfügung steht. Abgesehen davon, dass sich der Bebauungsplan noch im Verfahren befindet, sind noch die Umlegung und die Erschließung durchzuführen, mit der nicht vor 2010 zu rechnen ist. Eine frühere Lösung ließe sich nur in kostenaufwändiger provisorischer Weise ermöglichen. Das Gelände südlich der BAB A 8 wurde vom Investor für das Projekt nicht akzeptiert.

4. Planfeststellungsverfahren

Das Regierungspräsidium hat ein Planfeststellungsverfahren für den sechsspurigen Ausbau der Bundesautobahn BAB A 8 zwischen den Anschlussstellen Pforzheim-West und Pforzheim-Nord sowie den Bau der B 294 neu durchgeführt. Dieses Verfahren konnte 1997 abgeschlossen werden. Der Ausbau ist vollzogen.

§ 9 Fernstraßengesetz ist zu berücksichtigen. Danach dürfen in einer Entfernung bis zu 40 m von der Bundesautobahn, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, keine Hochbauten errichtet werden. Für bauliche Anlagen längs der Bundesautobahn in einer Entfernung bis zu 100 m ist die Zustimmung der Obersten Landesstraßenbehörde einzuholen.

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

1. Erschließungssituation



Der Planungsbereich liegt in unmittelbarer Nähe der Autobahn A 8. Für Kunden aus dem Bereich Stuttgart oder Karlsruhe ist er über die Anschlussstelle Pforzheim-Nord, die B 294 nach Süden bis zur Kreuzung mit der Lochäckerstraße/Kieselbronner Straße erreichbar. Die Straßenentfernung beträgt 2 km. Kunden aus dem westlichen und östlichen Enzkreis werden diesen Weg ebenfalls wählen. Aus dem nördlichen Enzkreis und weiteren nördlich gelegenen Gemeinden eignen sich B 294 und Kieselbronner Straße zur Anfahrt. Die Erschließung des Geländes selber erfolgt über die bereits ausgebaute Kieselbronner Straße.

## 2. Grundbesitzverhältnisse

Das Gelände wurde vom Vorhabenträger erworben.

## 3. Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Der auf dem Baugelände vorhandene Gebäudebestand soll vollständig abgerissen werden.

Zu den Belangen der Wirtschaft, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in die Abwägung einzustellen sind, gehören die Interessen der bereits in der Nachbarschaft vorhandenen Betriebe.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Obsthof und den direkt angrenzenden Bereichen gibt es bereits heute folgende BImSchG-Anlagen, die teilweise staubrelevant sind, was auch bei bestimmungsgemäßem Betrieb der Anlagen nicht vollständig zu vermeiden ist:

- vier Bauschutt-Recyclinganlagen mit vier Abfall-Lagern
- eine Asphaltmischanlage
- ein Transportbetonwerk
- eine Abfallumschlags- und Abfallbehandlungsanlage.

Zusätzlich bietet das festgesetzte sonstige Sondergebiet die Möglichkeit der Errichtung einer Abfall-Sortieranlage. Darüber hinaus wurden bereits Vorantragsgespräche über ein Altholzlager und über die Erweiterung der Abfalltätigkeit einer Firma geführt.

## 4. Immissionssituation

Zur Bewertung der Ausgangssituation wurde seitens der Stadt Pforzheim die Erarbeitung einer Immissionsprognose durch einen Fachgutachter beauftragt. Im Rahmen dieses Gutachtens wurde ermittelt, welche Immissionen für das geplante Vorhaben sich aus den immissionsschutzrechtlich genehmigten Bestandsanlagen und deren zulässigen Emissionen ergeben. Auf dieser Grundlage kann beurteilt werden, ob die Belastung mit der geplanten Nutzung vereinbar ist bzw. in welchem Umfang für die bestehenden Betriebe die konkrete Gefahr zusätzlicher Auflagen und damit verbundener betrieblicher Einschränkungen besteht.

Eine unzulässige Benachteiligung der Interessen der bestehenden Betriebe wäre dann gegeben, wenn in Folge der vorliegenden Bebauungsplanung deutlich höhere bzw. weitergehende Anforderungen zu erwarten wären, als sie von den Betreibern in einem Gewerbegebiet ohnehin gefordert werden könnten. Dies wäre dann zu befürchten, wenn die geplante Nutzung gegenüber den zulässigen Emissionen empfindlicher wäre, als die

bisher allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art.

Die vorliegende Immissionsprognose geht davon aus, dass durch entsprechendes Gebäudemanagement (Klimatisierung mit Zuluftreinigung) Störungen im Gebäude weitgehend vermieden werden können. In dem geplanten Projekt ist eine händische Lüftung weder geplant noch vom Betreiber gewünscht. Die Frischlufteinbringung erfolgt ausschließlich über Filteranlagen.

Außerhalb des Gebäudes sind Staubablagerungen auf den Parkflächen, Kunden- und Werksfahrzeugen und dem Möbelhaus (Fenster, Fassaden, Dachflächen) selbst möglich. Daraus können erhöhter Reinigungsaufwand und Beschwerden von Kunden resultieren. Gleiches ist bei Gerüchen möglich. Beeinträchtigungen können insbesondere bei Freiluftveranstaltungen des Möbelhauses auftreten. Nach Angaben des Vorhabenträgers gibt es grundsätzlich keine Arbeitstätigkeiten im Freibereich. Die durchschnittliche Verweilzeit der Kunden im Möbelhaus ist so kurz, dass Beeinträchtigungen der Kundenfahrzeuge zu vernachlässigen sind. Außerdem wird der Parkplatz in regelmäßigen Abständen mit einer Nasskehrmaschine gereinigt und dauerhafte Staubablagerungen so vermieden.

Die Immissionsprognose wurde unter Verwendung konservativer Ansätze erstellt, so dass die Ergebnisse auf der sicheren Seite liegen. Sie kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Im Bereich des Kundenparkplatzes wird der Beurteilungswert für Staubbiederschlag (Jahresmittelwert) gemäß TA Luft eingehalten. Es muss aber dennoch davon ausgegangen werden, dass es aufgrund von staubemittierenden Vorgängen der benachbarten Betriebe (z.B. Brechen und Sieben von Material während zeitlich begrenzter Aufbereitungsphasen) kurzzeitig zu Belästigungen kommen kann.
- Für Geruch liegt die berechnete Belastung an den relevanten Beurteilungsflächen auf dem Kundenparkplatz unterhalb der Immissionswerte gemäß GIRL (Geruchsimmisions-Richtlinie). Wie bei Staubbiederschlag ist es dennoch nicht auszuschließen, dass es – je nach Windverhältnissen – zu Geruchsbelästigungen kommen kann.

Die Gutachter empfehlen daher, an der südöstlichen und nordwestlichen Grundstücksgrenze dichte Bepflanzungen anzulegen. Hierdurch setzt sich Staubbiederschlag bereits an der Bepflanzung an, wodurch sich der Staubbiederschlag auf dem Parkplatz verringert. Als zusätzliches Hindernis im Strömungsfeld wird zudem eine stärkere Durchmischung geruchsbelasteter Luft erreicht, wodurch die Geruchshäufigkeit am Parkplatz reduziert wird. Es sollte eine ausreichende Zahl an immergrünen Gehölzen eingestreut werden, um auch außerhalb der Vegetationsperiode einen Schutz zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan setzt in den genannten Bereichen Pflanzgebotsflächen fest, die mit Einzelbäumen und flächendeckend mit Sträuchern zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind. Insbesondere an der östlichen Grundstücksgrenze wird eine geschlossene Gehölzpflanzung festgesetzt. Den Pflanzgebotsen kommt auf Grund ihrer immissionsreduzierenden Wirkung eine besondere Bedeutung zu.

Da das Gutachten festgestellt hat, dass trotz der Einhaltung der relevanten Grenzwerte in Einzelfällen bzw. unter speziellen Bedingungen Belästigungen nicht vollständig auszuschließen sind, hat die Stadt Pforzheim als flankierende Maßnahme eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und den benachbarten Betrieben empfohlen. Nach Angaben des Vorhabenträgers wird eine entsprechende Vereinbarung der-

zeit erarbeitet.

## 5. Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Bei der Historischen Altlastenerhebung 1999 wurden jedoch keine zum Zeitpunkt der Erhebung noch tätigen Betriebe erfasst. Durch die lange baugewerbliche und aktuelle Nutzung des Plangebietes ist eine schädliche Beeinflussung des Bodens nicht auszuschließen. Näheres sollte im Rahmen einer Baugrunduntersuchung ermittelt werden.<sup>7)</sup>

## **G. Begründung für die Festsetzungen des Bebauungsplans**

Die Unternehmensgruppe Lutz-Neubert gehört zu den führenden Unternehmen der Möbelbranche. Der Standort Pforzheim ist für die Unternehmensgruppe Lutz eine wichtige strategische Niederlassung innerhalb der europaweiten Expansion des Unternehmens. Ein derartiges Wohnkaufhaus ist nur an wenigen Standorten im Bundesgebiet realisierbar. Ein Einzugsgebiet von bis zu 1,5 Millionen potenziellen Käufern ist notwendig, um eine Refinanzierung zu erreichen. Als Standort kommt deshalb nur ein Grundstück mit unmittelbarer Autobahnanbindung in Frage. Mit der Ansiedlung des geplanten Möbelkaufhauses kann die Stadt Pforzheim eine Angebotslücke schließen. Kaufkraft, die bisher zu Möbel Mann in Karlsruhe, Möbel Biersdorfer in Heilbronn oder Möbel Hofmeister in Bietigheim-Bissingen wanderte, würde in erheblichem Umfang nach Pforzheim zurückkehren.<sup>8)</sup>

Obwohl regional zwischen den Großstädten Stuttgart und Karlsruhe verkehrsgünstig gelegen, verfügt die Stadt Pforzheim bisher nicht über ein großes Möbelkaufhaus. Somit kann von hohen derzeitigen Kaufkraftabflüssen über alle Warengruppen eines großen Möbelkaufhauses aus der Stadt und der Region Pforzheim ausgegangen werden. Diese Kaufkraftabflüsse sollen durch das Projekt künftig unterbunden und in Pforzheim gebündelt werden.

Das Planungsgebiet ist in Ergänzung der benachbarten gewerblichen Bereiche Obst- und Hof/Hohenacker zu beurteilen. Sowohl in Bezug auf die Erschließungsstruktur als auch in der Höhenentwicklung und Nutzungsmischung ist deshalb ein inhaltlicher Zusammenhang zu sehen.

Das geplante Vorhaben wird eine Reihe von Auswirkungen mit sich bringen, die positiver und negativer Natur sein können. Die planungsrechtlichen Festsetzungen sollen dazu dienen, die positiven Aspekte – Schließung einer Angebotslücke, Erhöhung der Versorgungsqualität der Bewohner Pforzheims und des Umlandes, Reduzierung von Kaufkraftabflüssen aus der Region – zu unterstreichen und die negativen Auswirkungen – Umsatzverlagerungen zu Lasten bestehender Betriebe und der Innenstadt – zu minimieren.

Siehe auch unter D. Einordnung in die übergeordnete Planung.

### 1. Nutzungskonzept

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

Festgesetzt wird ein Sondergebiet Einzelhandel – Wohnkaufhaus gemäß § 11 (3) BauNVO. Es handelt sich bei dem Kernsortiment um nicht-zentrenartige Warenbereiche. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente, die zusätzlich im Randsor-

---

7) Schreiben des AFU vom 18.02.2005

8) Schreiben der Wirtschaftsförderung vom 25.11.2003

timent angeboten werden, wurde im Rahmen des Raumordnungsverfahrens festgelegt. Die Innenstadtverträglichkeit soll somit gewährleistet und den raumordnerischen Vorgaben entsprochen werden.

Beabsichtigt ist die Errichtung eines großflächigen Wohnkaufhauses mit einer Verkaufsfläche (ohne Servicefläche) von 34.300 m<sup>2</sup>. Dabei sind 31.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Kernsortiment (Möbel, Teppiche und Bodenbeläge), 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Leuchten und 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente zugelassen.

Die Ansiedlung zielt auf die verstärkte Bindung überregionaler Kaufkraft ab und kann damit eine Stärkung der Handelszentralität der Stadt Pforzheim bewirken. Der Vorhabenträger spricht von einem Einzugsgebiet mit 30-Minuten-Fahrzeitradius entlang der Autobahn als Filialentfernung. In diesem Bereich wohnen 795.000 Einwohner, davon 348.000 in der Region Nordschwarzwald.

Da sich das Plangebiet im Geltungsbereich des Wasserschutzgebietes „Bauschlotter Platte“ (Schutzzone III B) befindet, ist das Lagern Wasser gefährdender Stoffe grundsätzlich verboten. Weitere Nutzungsbeschränkungen können sich aus der Schutzgebietsverordnung ergeben.

### 1.2. *Maß der baulichen Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Geschosszahl sowie die maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Entsprechend der Obergrenze des § 17 der BauNVO beträgt die Grundflächenzahl GRZ 0,8. Die zulässige Geschosszahl wird auf vier Vollgeschosse begrenzt. Die maximale Gebäudehöhe liegt bei 360 müNN. Die geplante Gebäudehöhe liegt bei 18 m. Die zulässige Geschossflächenzahl liegt bei 2,2. Diese Festsetzungen orientieren sich an dem angrenzenden Bebauungsplan.

### 1.3. *Bauweise*

Es gilt eine abweichende Bauweise, die zwar seitliche Grenzabstände vorsieht, jedoch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässt. Damit wird auch den Festsetzungen im Umfeld Rechnung getragen. Des Weiteren wird eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke ermöglicht, die den Anforderungen des Betriebes gerecht wird.

## 2. Erschließung

### 2.1. *Fahrerschließung*

Die verkehrliche Anbindung des Geländes erfolgt über die Kieselbronner Straße und den Straßenzug am Schotterwerk. Teilweise ist die Kieselbronner Straße selber – wie auch im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan – mit einem Zu- und Ausfahrtsverbot versehen. Über die Kieselbronner Straße ist eine Anbindung an das überörtliche Verkehrssystem gegeben. Die Kieselbronner Straße ist im Bereich des Gebietes Obsthof als so genannte anbaufreie Sammelstraße vorgesehen und dient somit nicht direkt der unmittelbaren Erschließung einzelner Baugrundstücke. Lediglich im Bereich gegenüber der Einmündung der Straße „Zum Obsthof“ ist eine Zufahrtsmöglichkeit eröffnet.

Die Ansiedlung eines Wohnkaufhauses hat eine verkehrsintensive Nutzung des Geländes zur Folge. Deshalb wurden in einem Gutachten die Auswirkungen auf das bestehende Straßennetz und auf die vorhandene Wohnbebauung dargestellt.

Die Anfahrtssicht im Bereich der Ausfahrt zur Kieselbronner Straße ist durch die vorhandenen Randbedingungen eingeschränkt. Die Polizeidirektion schlägt angesichts des zu erwartenden hohen Besucherverkehrs eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 70 km/h, gegebenenfalls auch 50 km/h, vor. Dies kann jedoch nicht mit dem Instrumentarium des Bauleitplans geregelt werden, sondern ist an die Verkehrsbehörde weiterzuleiten.

Darüber hinaus wird ein Mehrverkehr in der gesamten Nordstadt erwartet. Auch diese Mehrbelastung ist mit ihren Auswirkungen im Gutachten dargestellt (vergleiche vorne unter D).

## 2.2. *Ruhender Verkehr*

Die für die Handelsnutzung erforderlichen privaten Stellplätze für Beschäftigte und Kunden sind auf dem Baugelände nachzuweisen.

## 2.3. *Öffentlicher Personennahverkehr*

Die ÖPNV-Erschließung des Bereichs ist bereits durch das Konzept Hohenäcker gegeben. Es ist eine Haltestelle der Linie 3 im Kreuzungsbereich Kieselbronner Straße/Zum Obsthof vorgesehen. Dadurch ist aus der Sicht der Städtischen Verkehrsbetriebe (heute Stadtverkehr Pforzheim GmbH & Co.KG) eine optimale Erschließung gewährleistet. Es entstehen keine zusätzlichen Kosten.

Darüber hinaus verlaufen sonstige Buslinien der Verkehrsgemeinschaft Pforzheim-Enzkreis über die Kieselbronner Straße zur Anbindung der nördlich gelegenen Enzkreisgemeinden.

## 3. Ver- und Entsorgung

Über den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Obsthof aus dem Jahre 1996 und das darin entwickelte Erschließungskonzept ist die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes grundsätzlich gewährleistet.

Die zunehmende Flächenversiegelung führte in Verbindung mit den immer häufiger auftretenden Starkniederschlägen zu einer Verschärfung der Abfluss-Situation sowohl in den Kanalnetzen als auch bei den Oberflächengewässern. Nach § 45 b (3) des Wassergesetzes ist daher das unverschmutzte Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1999 erstmals bebaut werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein Gewässer zu beseitigen, wenn dies schadlos und mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Zur Umsetzung dieser gesetzlichen Vorgabe kommen vielfältige Maßnahmen zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung in Frage. Ziel dieser Regelung soll es sein, dass der Abfluss aus dem bebauten Gebiet dem des unbebauten Geländes nahe kommt. Eine Realisierung solcher Maßnahmen – z. B. durchlässige Beläge, Begrünung von Flachdächern, Regenwasserrückhaltung und Regenwassernutzung – muss über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus im konkreten Fall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt werden.

Eine schadlose Versickerung ist gewährleistet, wenn die Dacheindeckung und die Ableitungseinrichtungen aus Materialien bestehen, die eine Lösung von Metallionen nicht zulassen und eine Versickerung über eine mindestens 30 cm mächtige, bewachsene Bodenzone erfolgt. Sollte die Einleitung in ein Gewässer bzw. die schadlose Versickerung

nicht möglich sein oder einen nicht vertretbaren Aufwand darstellen, ist dies nachzuweisen.

Für die Versickerung ist – je nach Ausführung – eine Anzeige bzw. eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Erlaubnis ist formlos beim Amt für Umweltschutz zu beantragen. Dem Antrag sind Planunterlagen mit allen entwässerungstechnischen Einrichtungen und Beschreibungen und den Angaben der hydraulischen Dimensionierung beizufügen. Der Antrag kann gemeinsam mit dem Antrag auf Genehmigung der Grundstücksentwässerung gestellt werden.<sup>9)</sup>

#### 4. Flächenbilanz

<b>Flächennutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Fläche in %</b>
Sondergebiet	44.891	75
Private Grünfläche (Ausgleichsfläche)	14.352	25
Gesamtgebiet	59.243	100

### H. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

#### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um für das Gesamtgebiet auch mit Obsthof/Hohenäcker ein gewisses einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, werden die örtlichen Bauvorschriften erlassen. Gerade an der Stadteinfahrt ist es wichtig, auf den äußeren Eindruck besonderen Wert zu legen. Die Dachform und die Fassadengestaltung prägen das Erscheinungsbild.

#### 2. Werbeanlagen

Ohne Einschränkungen der Lage, Ausführung, Anzahl und Größe von Werbeanlagen besteht die Gefahr, dass Werbeanlagen überhand nehmen und das Stadtbild negativ beeinträchtigen. Die Erfahrungen aus anderen Gewerbegebieten haben dies bestätigt. Daher wurden hier Vorschriften erlassen.

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

Ergänzend zu den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans sind Vorgaben über die Gestaltung der Außenanlagen (Bodenmodellierungen) getroffen. Die Topographie des Geländes macht dies erforderlich. Geländeänderungen können sich störend auf die Gestalt auswirken.

### I. Folgeverfahren

Zur Realisierung des Bebauungsplans ist die Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach dem BauGB nicht notwendig.

### J. Kosten

Die Kosten für einen möglicherweise erforderlichen Umbau im Einmündungsbereich in die Kieselbronner Straße sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

---

9) Schreiben des AFU vom 18.02.2005

## Teil II. Umweltbericht

### 1. Einleitung

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

Folgende Unterlagen wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung berücksichtigt:

<b>Allgemeine Grundlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Landschaftsplan für den Nachbarschaftsverband Pforzheim</li><li>- Landschaftsschutzgebietsverordnung für den Stadtkreis Pforzheim</li><li>- Wasserschutzgebietsverordnung „Bauschlotten Platte“</li></ul>
<b>Gebietsspezifische Grundlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Bebauungsplan „Obsthof II“, Stand November 2006</li><li>- Entwurf Bauvorhaben Lutz-Neubert, Stand November 2006</li><li>- Verkehrsgutachten zum Bauvorhaben Lutz-Neubert, März 2005</li><li>- Schalltechnisches Gutachten, März 2006</li><li>- Lufthygienisches Gutachten, Februar 2006</li><li>- <u>Prüfung der Immissionssituation und Empfehlungen zum Gewerbegebiet Obsthof der Stadt Pforzheim, Oktober 2007</u></li><li>- Eigene Begehungen und Kartierung der Biotoptypen (August 2004)</li><li>- Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Obsthof“ (1996)</li><li>- Umweltverträglichkeitsprüfung für den Bebauungsplan „Obsthof“ (1993)</li></ul>

In Zusammenhang mit dem Vorhaben wurde vom Vorhabenträger ein Verkehrsgutachten, ein schalltechnisches Gutachten, ein lufthygienisches Gutachten und ein Verträglichkeitsgutachten (Einzelhandelsgutachten) in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse in der Umweltprüfung berücksichtigt wurden.

Seitens der Stadt Pforzheim wurde eine Immissionsprognose beauftragt, um zu ermitteln, welche Immissionsbelastung sich für das geplante Vorhaben in Folge der bestehenden genehmigten Betriebe und deren zulässigen Emissionen ergeben. Dieses Gutachten wurde ebenfalls in der Umweltprüfung berücksichtigt.

Die Wahl des Untersuchungsraumes erfolgte schutzgutspezifisch und wurde den während der Durchführung der Umweltprüfung gewonnenen Erkenntnissen angepasst. In seiner größten Ausdehnung (Schutzgut Mensch/Siedlung) umfasst der Untersuchungsraum in etwa den Bereich zwischen der A 8 im Norden und der Kreuzung B 294 neu/Kieselbronner Straße im Süden bzw. der Kieselbronner Straße im Westen und dem Ortsteil Eutingen im Osten.

Durch das Vorhaben entstehende Wechselwirkungen wurden bei der schutzgutspezifischen Darstellung der Auswirkungen berücksichtigt.

#### 1.2. *Inhalt und Ziele des Bebauungsplans*

Anlass der Planung

Auf den im rechtskräftigen Bebauungsplan „Obsthof“ als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen des Planungsgebietes ist die Errichtung eines Möbelkaufhauses geplant. Die im Norden des Planungsgebietes gelegenen Grundstücke Flst.Nr. 6684/1 und 6685/1, die rund 114 m<sup>2</sup> umfassen, werden im Rahmen des Vorhabens erstmalig in Anspruch genommen.

Da die Errichtung eines Möbelkaufhauses durch die Festsetzungen im Bebauungsplan „Obsthof“ nicht abgedeckt ist, wird ein neuer Bebauungsplan aufgestellt, der ein Sondergebiet „Wohnkaufhaus“ festsetzt.

### Lage, Größe und Morphologie des Plangebietes

Das im Norden Pforzheims auf Gemarkung Eutingen liegende Planungsgebiet umfasst rund 5,9 ha. Im Bereich der Bauflächen steigt das Gelände von ca. 334 m ü. NN im Südwesten auf rund 349 m ü. NN im Nordosten an. Im Bereich der anschließenden ökologischen Ausgleichsflächen fällt das Gelände dagegen wieder Richtung Norden auf ca. 339 m ü. NN ab.

### Festsetzungen des Bebauungsplans

Eine Übersicht über die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans „Obsthof“ und die vorgesehenen Änderungen durch den Bebauungsplan „Obsthof II“ gibt die folgende Tabelle:

Festsetzungen	Obsthof vom 24.09.1996		Obsthof II
	Bereich nordöstlich Stichstraße „Am Schotterwerk“	Bereich südwestlich Stichstraße „Am Schotterwerk“	
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	GE	GE	SO
<b>GRZ</b>	0,8	0,8	0,8
<b>GFZ</b>	1,0	1,6	2,2
<b>Zahl der Vollgeschosse</b>	I	II	IV
<b>Maximal zulässige Gebäudehöhe</b>	7,50 m	13 m	360 m ü. NN
<b>Bauweise</b>	Offene Bauweise	Abweichende Bauweise (max. Gebäudelänge 120 m)	Abweichende Bauweise (ohne Längenbeschränkung)
<b>Erschließung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erschließung über Kieselbronner Straße und Stichstraße „Am Schotterwerk“</li> <li>- Zu-/Ausfahrtsverbot an Kieselbronner Straße (sog. anbaufreie Sammelstraße)</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erschließung über Kieselbronner Straße</li> <li>- Eine Zu-/Ausfahrt an der Kieselbronner Straße (ansonsten Zu-/Ausfahrtsverbot)</li> </ul>
<b>Grünordnerische Festsetzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebotsflächen) mit einer Durchschnittsbreite von 12 m parallel zur Kieselbronner Straße, entlang der Nordostgrenze und in Teilbereichen an der Südwest- und der Ostgrenze der Bauflächen (Randbepflanzung zur freien Landschaft sowie Bepflanzung zur inneren räumlichen Gliederung des Gebietes und zur Einbindung von Lagerplätzen)</li> <li>- Extensive Dachbegrünung</li> <li>- Begrünung der Stellplätze mit Bäumen (je vier Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum)</li> <li>- Herstellung der Stellplätze als wasserdurchlässige Flächen</li> <li>- Fassadenbegrünung (als Hinweis)</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebotsflächen) mit einer Breite von 7 m parallel zur Kieselbronner Straße und 5 m Breite am Weg an der Nordostgrenze (Einbindung des Geländes in die freie Landschaft) sowie Pflanzgebotsflächen zur inneren Gliederung an der östlichen Grenze (Übernahme aus bestehendem BP sowie Fortführung auf der gesamten Grundstückslänge)</li> <li>- Extensive Dachbegrünung</li> <li>- Begrünung der Stellplätze mit Bäumen (je acht Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum)</li> <li>- Herstellung der Stellplätze als wasserdurchlässige Flächen</li> </ul>
<b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	Nordöstlich an das Gewerbegebiet anschließend Ausgleichsflächen bzw. –maßnahmen für Eingriffe durch die geplante Bebauung (Extensives Dauergrünland mit Streuobstpflanzungen, Trockenbrache, Feldgehölzpflanzung)		Nordöstlich an das Sondergebiet anschließend private Grünfläche zur Sicherung der Ausgleichsflächen aus bestehendem BP (Maßnahmen wurden bereits umgesetzt).

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

#### Landschaftsplan

Der Landschaftsplan 2004 stellt den zu bebauenden Bereich als bestehende gewerbliche Baufläche und die nordöstlich angrenzenden Ausgleichsflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Pflege und Entwicklung von Grünland- bzw. Extensivackerflächen) dar.

#### Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Für den Bebauungsplan „Obsthof“ wurde 1993 eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt, die auf dem damaligen Stand des Bebauungsplanentwurfes und des dazu erstellten Grünordnungsplanes basiert. Über die zu diesem Zeitpunkt im Bebauungs- bzw. Grünordnungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder zum Ausgleich hinaus wurden in der Umweltverträglichkeitsprüfung weitere Maßnahmen vorgeschlagen, die in der Endfassung des Bebauungsplans „Obsthof“ z. T. berücksichtigt wurden. Für den Bereich des Planungsgebietes gehört dazu die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen) im Nordosten des Planungsgebietes.

Nicht berücksichtigt wurden damals dagegen folgende Punkte:

- Festsetzung von NN-Höhen als maximale Firsthöhen anstelle relativer Höhenangaben, um zu vermeiden, dass Geländeauffüllungen die Höhenentwicklung verschieben
- die Schüttung eines flachen Walls am Nordostrand des Baugebietes (Übergang zur Ausgleichsfläche)
- die Einschränkung der gewerblichen Nutzung mit Blick auf die Grundwassergefährdung und den Immissionsschutz.

Im Bebauungsplan „Obsthof II“ werden NN-Höhen als maximale Firsthöhen festgesetzt, die Nutzung ist auf Möbeleinrichtungshäuser beschränkt. Insofern sind weitere Aspekte im Hinblick auf die Umweltverträglichkeit berücksichtigt worden.

#### Landschaftsschutzgebietsverordnung

Der nordöstliche Teil des Planungsgebietes (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) für den Stadtkreis Pforzheim. Als Schutzzweck für den betroffenen Ausschnitt Nr. 16 „Eutingen“ wird in § 3 der Landschaftsschutzgebietsverordnung u. a. genannt:

Den Landschaftscharakter des Schutzgebietes so zu erhalten und zu entwickeln, dass

- die aufgrund der harmonischen Vielfalt vorhandene Erholungseignung und das typische Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt werden [...]
- die Lebensstätten und Lebensgemeinschaften der heimischen Tier- und Pflanzenwelt nicht wesentlich beeinträchtigt werden
- die Leistungsfähigkeit eines ausgewogenen Naturhaushaltes im Sinne der Förderung der positiven bioklimatischen Auswirkungen, des Boden- und des Wasserschutzes nachhaltig gesichert werden kann.

## Wasserschutzgebietsverordnung

Das Planungsgebiet liegt vollständig in der Schutzzone III B (Weitere Schutzzone) des Wasserschutzgebietes „Bauschlotten Platte“. In § 3 der Schutzgebietsverordnung vom 07.09.1992 werden die zum Schutz der Zone III B erlassenen Verbote aufgeführt. Dazu zählen u. a. Verbote bzgl. der Errichtung von Anlagen, des Umgangs mit Wasser gefährdenden Stoffen und der Abwasserbeseitigung. In Bezug auf das geplante Bauvorhaben sind besonders folgende Verbotstatbestände relevant:

- Versenken von Abwasser einschließlich des von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Niederschlagswassers [...]
- Maßnahmen, die eine wesentliche Verminderung der Grundwasserneubildung zur Folge haben.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

Durch den Bebauungsplan „Obsthof II“ wird zum überwiegenden Teil ein Gebiet überplant, für das ein rechtsgültiger Bebauungsplan vorliegt. Falls die Planungen für das vorgesehene Sondergebiet „Wohnkaufhaus“ nicht zum Tragen kämen, wäre daher davon auszugehen, dass das Planungsgebiet entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans „Obsthof“ als Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO genutzt wird. In Abhängigkeit davon, welche Betriebe sich ansiedeln würden und in welcher Mischung – vor allem produzierendes Gewerbe oder Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen –, würden sich auch unterschiedliche Auswirkungen auf die Umwelt ergeben. Dies betrifft insbesondere die je nach Betrieb unterschiedlichen Verkehrsströme (Kunden- und Lieferverkehr) sowie Emissionen (z. B. Lärm). Da hierzu aber auf der Ebene des Bebauungsplans „Obsthof“ keine näheren Regelungen bestehen, kann nur auf die grundsätzlichen Auswirkungen von Gewerbeansiedlungen (Verlust von Bodenfunktionen, Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bzw. der Erholungsfunktion angrenzender Flächen, Verringerung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses, potentielle Gefährdung des Grundwassers, Temperaturanstieg über befestigten Flächen und damit erhöhte thermische Belastung) hingewiesen werden, denen das Planungsgebiet unterläge.

Bei den erstmals überplanten Grundstücken im Norden des Planungsgebietes handelt es sich um brachgefallenes Gartenland. Aufgrund der geringen Fläche (114 m<sup>2</sup>) und der Lage am Rand eines Gewerbegebietes bzw. in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A 8 ist davon auszugehen, dass keine gärtnerische Nutzung mehr erfolgt. Gegen eine Nutzung als Gartenland spricht auch, dass die Fläche nach der gemäß Bebauungsplan „Obsthof“ vorgesehenen Begrünung der randlichen Pflanzgebotflächen mit Bäumen und Sträuchern stark verschattet würde. Es ist daher damit zu rechnen, dass dieser Bereich der Sukzession überlassen bleibt und im Zuge dieser allmählich verbuschen und eine Einheit mit den südlich anschließenden Pflanzgebotflächen bilden würde.

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

Es wurden zwei Standortalternativen auf ihre Eignung hin untersucht. Der nördliche Standort im zukünftigen Gewerbegebiet Buchbusch kam aus Zeitgründen nicht in Frage, weil das Gelände nicht kurz- oder mittelfristig zur Verfügung steht. Auch der südli-

che Standort im Gewerbegebiet Hohenäcker ist ausgeschieden, da er keine Akzeptanz beim Investor fand.

Da die Planung den funktionalen Erfordernissen des Vorhabens entsprechen muss, besteht grundsätzlich nur ein geringer Spielraum für Planungsalternativen. Die an der Kieselbronner Straße und am Nordostrand des Planungsgebietes bisher festgesetzten Pflanzgebotsstreifen mit einer Breite von 12 bzw. 10 m wurden auf eine Breite von 7 bzw. 5 m reduziert, um der Parkplatzgestaltung sowie der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der Forderungen der Feuerwehr nach einer Feuerwehrumfahrt des Gebäudes mehr Spielraum zu geben. Dafür wird der Pflanzgebotsstreifen an der östlichen Grundstücksgrenze nach Süden erweitert, um die geplante Nutzung insgesamt optisch gegenüber dem Steinbruch abzugrenzen.

### 2.3. *Überblick über die Schutzgüter, die zu erwartenden Eingriffe und deren Bewertung*

Mit Ausnahme der beiden Grundstücke im Norden des Planungsgebietes, die erstmals in Anspruch genommen werden, überlagert das Vorhaben einen geltenden Bebauungsplan („Obsthof“). Für diesen Bereich ist der Vergleich zwischen den Festsetzungen des Bebauungsplans „Obsthof“ mit denen des Bebauungsplanentwurfes „Obsthof II“ für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens maßgeblich.

Da das Planungsgebiet bereits als Gewerbegebiet festgesetzt ist, ergeben sich mögliche Eingriffe nur aus der Änderung der Art und Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung (GFZ, Zahl der Vollgeschosse, zulässige Gebäudehöhe) sowie der Bauweise (im nordöstlichen Teil) (vgl. Kap. 1.2).

Wesentliche Auswirkungen durch die Planung ergeben sich dabei nur für die Schutzgüter Landschaftsbild/Erholungsfunktion, nämlich eine Beeinträchtigung der visuellen Qualität und damit auch der LSG-Schutzziele bzgl. Landschaftsbild/Erholung durch die festgesetzte abweichende Bauweise (Riegelwirkung des zulässigen Baukörpers) sowie die erhöhte Zahl der Vollgeschosse bzw. der zulässigen Gebäudehöhe (das Gebäude wird damit auch von Norden/Nordosten einsehbar).

Für die anderen Schutzgüter Mensch/Siedlung, Wasser, Arten/Biotop, Geologie/Boden sowie Klima/Luft ergeben sich keine erheblichen Eingriffe gegenüber dem bestehenden Planungsrecht, das bereits jetzt gewerbliche Nutzungen mit entsprechenden Verkehrsströmen, Emissionen, einer entsprechenden Überbaubarkeit (Verlust von Bodenfunktionen, Verringerung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses, potentielle Gefährdung des Grundwassers, Temperaturanstieg über befestigten Flächen und damit erhöhte thermische Belastung) zulässt. Es bestehen Vorbelastungen durch verkehrs- und gewerbebedingte Lärm- und Luftschadstoffimmissionen der benachbarten gewerblichen Nutzungen.

Im Hinblick auf die künftige Arbeitsplatzsituation der Mitarbeiter des Möbelkaufhauses wurde vom Vorhabenträger darauf hingewiesen, dass es grundsätzlich keine Arbeitstätigkeiten im Freibereich geben wird. Im Inneren des Gebäudes sind Belastungen der Mitarbeiter und Kunden durch die Immissionen der benachbarten Betriebe nicht zu erwarten. Durch künstliche Belüftung, Zuluftreinigung sowie Lärmdämmung des Gebäudes können die Wirkungen minimiert werden.

Im Freibereich des Möbelkaufhauses halten sich Kunden nur kurzzeitig auf. Die Mitarbeitergruppe der Lagerlogistik muss während der Ladevorgänge bzw. -zeiten temporär kurzfristig bei geöffneten Lagertoren im Warenannahme-/ausgabebereich arbeiten.

Parkflächen werden in regelmäßigen Abständen nass gereinigt, um dauerhafte Staubablagerungen zu vermeiden. Da der Aufenthalt bzw. die Tätigkeit von Personen im Freibereich des Möbelkaufhauses nur in eng begrenzten Zeiträumen erfolgen soll, ist eine Belastung durch die bestehenden Immissionen nicht zu erwarten.

Die Immissionsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl für Staubniederschläge, als auch für Gerüche die relevanten Grenzwerte der TA Luft bzw. der GIRL (Geruchsimmisionsrichtlinie) eingehalten werden.

Laut Verkehrsgutachten sind zusätzliche Kfz-Fahrten zu erwarten, die prognostizierte Lärmbelastung ist jedoch verträglich im Sinne der TA Lärm (Zunahme max. + 1,5 dB(A); insgesamt unter 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts). Auch die prognostizierten Schadstoffimmissionen lassen keine Überschreitung von Grenzwerten erwarten (Ausnahme: Feinstaub, allerdings aufgrund hoher Hintergrundbelastung).

Eine Beeinträchtigung der Ziele der LSG-Verordnung ergibt sich nicht, da der nordöstliche Bereich des Planungsgebietes, der sich im Landschaftsschutzgebiet befindet, als private Grünfläche sowie als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt ist (Erhaltung der Ausgleichsmaßnahme des Bebauungsplans „Obsthof“: Extensivgrünland mit Streuobst- und Strauchpflanzungen). Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Auf den brach gefallen, ehemals gärtnerisch genutzten Flächen (114 m<sup>2</sup>), die erstmalig überplant werden, ist kein erheblicher Eingriff zu erwarten, da auf ihnen Pflanzgebote festgesetzt werden.

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

Hier werden nur die Schutzgüter behandelt, auf die anhand der durch die Bebauungsplanung zu erwartenden Eingriffe erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind.

Beeinträchtigungen der visuellen Qualität und damit des Schutzgutes Landschaftsbild/Erholung ergeben sich durch die im Vergleich zum Bebauungsplan „Obsthof“ erhöhte Zahl der Vollgeschosse und damit der zulässigen Gebäudehöhe sowie die festgesetzte abweichende Bauweise. Da die Planung den funktionalen Erfordernissen des Vorhabens entsprechen muss, kann von der Gebäudehöhe und der Bauweise nicht abgewichen werden.

Um die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie die Erholungseignung der Flächen im Norden zu verringern, wurde festgesetzt, dass die Pflanzgebotsflächen entlang der Kieselbronner Straße sowie im Norden des Planungsgebietes mit hochstämmigen Bäumen sowie mit Sträuchern zu bepflanzen sind. An der östlichen Grundstücksgrenze fordert das Pflanzgebot eine flächendeckende Bepflanzung mit Baumgruppen und Sträuchern. Damit wird die visuelle Beeinträchtigung reduziert, das Bauvorhaben wird in die Umgebung integriert sowie gegenüber der angrenzenden Steinbruchnutzung abgegrenzt. Der zu erwartende Eingriff ist damit – im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht – nicht mehr als erheblich zu werten.

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

Die unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen werden im Rahmen der üblichen Umweltüberwachung (Immissionsschutz, Klimaaanalyse etc. – vgl. entsprechende Berichte wie z. B. „Umweltdaten der Stadt Pforzheim“ des Amtes für Umweltschutz) der damit befassten Umweltbehörden überprüft. Gezielte Maßnahmen sind derzeit nicht zu benennen, da keine konkreteren Gefährdungspotentiale abzusehen sind.

4. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Untersuchungsgegenstand der Umweltprüfung ist der Bebauungsplan Ausschnitt „Obsthof II“, Teilgebiet „Eutingen“, der Flächen des nordöstlichen Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplans Ausschnitt „Obsthof“, Teilgebiet „Eutingen“, vom 24.09.1996 überlagert. Die im Norden des Planungsgebietes gelegenen Grundstücke Flst.Nr. 6684/1 und 6685/1 werden erstmalig in Anspruch genommen.

Auf den im rechtskräftigen Bebauungsplan „Obsthof“ als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen des Planungsgebietes ist die Errichtung eines Möbelkaufhauses geplant. Damit ist eine Änderung der Gewerbegebietsflächen in ein Sondergebiet erforderlich. Verbunden mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung ist eine Erhöhung der GFZ, der Zahl der Vollgeschosse bzw. der Gebäudehöhe sowie eine Änderung der Bauweise erforderlich, da die planungsrechtlichen Vorgaben an die funktionalen Erfordernisse des Vorhabens angepasst werden müssen.

Flächen im Nordosten des Planungsgebietes, die im Bebauungsplan „Obsthof“ als Ausgleichsflächen festgesetzt wurden, werden in den Bebauungsplan „Obsthof II“ als private Grünfläche übernommen. Dies gilt auch für die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Obsthof“, die weitgehend übernommen wurden.

Wesentliche Auswirkungen durch die Planung ergeben sich für die Schutzgüter Landschaftsbild/Erholungsfunktion aufgrund der im Vergleich zum Bebauungsplan „Obsthof“ erhöhten Zahl der Vollgeschosse und damit der zulässigen Gebäudehöhe sowie der festgesetzten abweichenden Bauweise. Die dadurch entstehenden Eingriffe werden durch Festsetzung von Pflanzgeboten gemindert und sind damit nicht mehr als erheblich zu werten. In den Bereichen, die erstmals überplant werden, sind keine Eingriffe 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 in jedem Planungsfall unter Würdigung aller konkreten Umstände des Einzelfalles zu treffen. Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sind insbesondere zu berücksichtigen:

Durch die Ansiedlung des Möbelkaufhauses ist eine Zunahme des Verkehrs sowohl durch Liefer- als auch Kundenverkehr zu erwarten. Hierdurch sind Lärm- und Luftbelastungen zu befürchten, deren Art und Ausmaß im Rahmen des Verkehrsgutachtens im Raumordnungsverfahren ermittelt wurden. Die Zunahme der Verkehrsgeräusche ist danach im Sinne der TA-Lärm als verträglich einzustufen. Auch bei der Zunahme der Luftbelastung ist nicht von Grenzwertüberschreitungen auszugehen.

Mit Ausnahme kleiner Grundstücksteile im Norden des Planungsgebietes, die erstmals in Anspruch genommen werden, überlagert das Vorhaben einen geltenden Bebauungsplan, dessen Festsetzungen bzw. der Vergleich mit diesen für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens maßgeblich sind. Die Auswirkungen im Bereich von Verkehr und Lärm-/Luftbelastung sind im Umweltbericht dargestellt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Obsthof und den direkt angrenzenden Bereichen gibt es bereits heute BImSchG-Anlagen, wie mehrere Bauschutt-Recyclinganlagen und Abfall-Lager, eine Asphaltmischanlage, ein Transportbetonwerk und eine Abfallbehandlungsanlage. Diese sind teilweise staubrelevant, was auch bei bestimmungsgemäßem Betrieb der Anlagen nicht vollständig zu vermeiden ist. Zusätzlich bietet das angrenzende Sondergebiet die Möglichkeit der Errichtung einer Abfall-Sortieranlage. Darüber hinaus wurden bereits Vorantragsgespräche über ein Altholzlager und über die Erweiterung der Abfalltätigkeit einer Firma geführt. Die Emissionen der bestehenden Anlagen sind als vorhandene Belastungen im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Im Rahmen der Erarbeitung des Plans wurde geprüft, inwieweit die geplante Nutzung mit der bestehenden Belastungssituation verträglich ist. Unzumutbare Belastungen für die geplante Nutzung wurden vermieden und gleichzeitig die Gefahr höherer Anforderungen und zusätzlicher Auflagen für die bestehenden Betriebe minimiert.

Das vorherige Planungsrecht setzt den Bereich des ehemaligen Steinbruchs als Sondergebiet fest, der südlich und westlich anschließende Teil des Obsthofes ist als Gewerbegebiet festgesetzt. Hier sind Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig. Die Zulassung von gewerblichen Betrieben, die gegenüber der bestehenden Belastung empfindlich sind, kann auch im bestehenden Planungsrecht nicht ausgeschlossen werden. Es ist zu beachten, dass das Immissionschutzrecht und die sich daraus ergebenden Auflagen dynamisch auf den Stand der Technik verweisen. Nachträgliche Auflagen zur Sicherstellung der Anpassung an die Weiterentwicklung der technischen Möglichkeiten sind für die Betriebe unabhängig von der vorliegenden Bebauungsplanung möglich.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, die Errichtung eines hochwertigen Einrichtungs- und Möbelkaufhauses planungsrechtlich abzusichern. Eine solche Nutzung birgt ein Konfliktpotential zu den im Umfeld vorhandenen Betrieben. Hier sind auch bei bestimmungsgemäßem Betrieb der Anlagen Staubimmissionen nicht vollständig zu vermeiden. Zu den Belangen der Wirtschaft, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in die Abwägung einzustellen sind, gehören daher auch die Interessen der bereits unmittelbar in der Nachbarschaft vorhandenen Betriebe.

Das Konfliktpotenzial ist dadurch eingeschränkt, dass im Freibereich des Möbelkaufhauses nach Aussage des Vorhabenträgers keine Beschäftigten tätig sein werden. Im Inneren des Gebäudes wird die Luftbelastung durch Filteranlagen und künstliche Belüftung sowie die Lärmbelastung durch Schalldämmung des Gebäudes minimiert. Die Kunden halten sich überwiegend im Kaufhaus auf und sind daher ebenfalls geschützt. Eine Abschirmung des Geländes gegenüber dem östlich angrenzenden Steinbruch wird durch die am östlichen Grundstücksrand vorgesehenen Anpflanzungen erreicht.

Die verbleibende Gefahr zusätzlicher Auflagen und erhöhter technischer Anforderungen an die bestehenden Betriebe in Folge des geplanten Vorhabens wurde erkannt. Zur Beurteilung der bestehenden Immissionen, die auf das geplante Möbelkaufhaus einwirken, wurde durch einen Fachgutachter eine Immissionsprognose erarbeitet. Sie diene zu Ermittlung in welchem Umfang das geplante Vorhaben von den zulässigen Emissionen der umliegenden Betriebe betroffen ist. Es sollte festgestellt werden, ob das Vorhaben unzumutbaren Belästigungen ausgesetzt ist bzw. ob für die umliegenden Betriebe die Gefahr zusätzlicher immissionsrechtlicher Auflagen über das ohnehin im Gewerbegebiet zu erwartende Maß hinaus besteht.

Die Immissionsprognose wurde unter Verwendung konservativer Ansätze erstellt, so dass die Ergebnisse auf der sicheren Seite liegen. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl für Staubniederschläge, als auch für Gerüche die relevanten Grenzwerte der TA Luft bzw. der GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie) eingehalten werden. Eine unverträgliche Belastung der bestehenden Betriebe ist daher durch die Planung nicht zu erwarten.

Da das Gutachten festgestellt hat, dass trotz der Einhaltung der relevanten Grenzwerte in Einzelfällen bzw. unter speziellen Bedingungen Belästigungen nicht vollständig auszuschließen sind, hat die Stadt Pforzheim als flankierende Maßnahme eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und den benachbarten Betrieben empfohlen. Nach Angaben des Vorhabenträgers wird eine entsprechende Vereinbarung derzeit erarbeitet.

Da die Bedenken der Betreiber der betroffenen immissionsrelevanten Anlagen trotzdem nicht ganz ausgeräumt waren und die Gefahr privatrechtlicher Auseinandersetzungen zwischen den bestehenden Betrieben und den Betreibern des Möbelkaufhauses nicht vollkommen ausgeschlossen werden kann, wurde den Betroffenen empfohlen, ergänzend eine privatrechtliche Einigung zu erzielen. Der Betreiber des Möbelkaufhauses hat sich bereit erklärt, eine entsprechende Vereinbarung abzuschließen. Diese befindet sich derzeit noch in der Erarbeitung.

Das verbleibende Konfliktpotenzial wurde wahrgenommen; aber im Rahmen der Abwägungsentscheidung überwiegt das Interesse der Stadt an der Ansiedlung des Möbelkaufhauses, mit der die oberzentrale Funktion der Stadt Pforzheim gestärkt, der Kaufkraftabfluss in diesem Marktsegment vermindert und die Versorgungssituation der Bevölkerung im Einrichtungssektor verbessert wird. Diese Entscheidung ist insbesondere vor dem Hintergrund zu betrachten, dass sich in der Stadt Pforzheim kein anderer geeigneter Standort für die Realisierung dieses Vorhabens bietet.

Pforzheim, 06.11.2007

62 Kk

62 MA

62 DA

#### **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.

Eine bestehende gewerbliche Baufläche im Norden der Stadt Pforzheim an der Autobahn A 8 soll als Sonderbaufläche für ein Möbelkaufhaus überplant werden. Der Standort bietet sich wegen seiner Nähe zur Autobahnanschlussstelle und dem bereits vorhandenen Gewerbegebiet Hohenäcker an. Standortalternativen wurden geprüft, sind jedoch nicht realisierbar.

Die Raumverträglichkeit des Vorhabens wurde in einem Raumordnungsverfahren sowie Zielabweichungsverfahren gutachterlich geprüft. Die daraus resultierenden Vorgaben wurden der Bauleitplanung zugrunde gelegt. Im Ergebnis der Abwägung wurde die maximale Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente sowie die Gesamtverkaufsfläche erheblich reduziert und bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans fixiert. Eine weitere Reduzierung über die 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente hinaus wurde nicht vorgenommen, da hierfür die Raumverträglichkeit im Raumordnungsverfahren festgestellt wurde. Dieses Thema wurde in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Hinblick auf die Einzelhandelssituation bzw. benachbarte Innenstädte angesprochen.

Die Umweltbelange wurden im Umweltbericht dargestellt. Durch die Überplanung von gewerblichen Bauflächen, die sowohl auf der Ebene der vorbereitenden als auch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bestimmte Nutzungen bereits zulassen, sind keine erheblichen Verschlechterungen zu erwarten. Die zu erwartenden neuen Verkehrsströme, Lärm- und Schadstoffemissionen wurden im Rahmen des Raumordnungsverfahrens gutachterlich prognostiziert und bewertet. Dabei ergaben sich keine erheblichen Verschlechterungen.

Auch das in mehreren Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung genannte Konfliktpotenzial für die benachbarten emissionsträchtigen Gewerbenutzungen wurde genauer untersucht. In einer Immissionsprognose wurde festgestellt, dass die zu erwartenden Geruchs- und Staubimmissionen im Planungsgebiet unter den relevanten Grenzwerten liegen. Damit ist das geplante Vorhaben als verträglich zu bewerten. Belästigungen an einzelnen Tagen sind nicht auszuschließen, aber auch nicht als erheblich zu werten. Einerseits sind keine Verkaufsaktivitäten im Freiraum vorgesehen, andererseits wären bereits im bestehenden Planungsrecht Gewerbebetriebe zulässig, die ebenfalls empfindlich gegenüber den benachbarten Betrieben sein könnten. Das insofern nur geringe Konfliktpotenzial wird in der Abwägung zurückgestellt zugunsten der wirtschaftlichen Ziele, mit der Ansiedlung eines Möbelkaufhauses im Oberzentrum den Kaufkraftabfluss in diesem Marktsegment zu vermindern und die Versorgungssituation der Bevölkerung im Einrichtungssektor zu verbessern.

Pforzheim, 06.11.2007  
62 DA/MA

## Pflanzenliste Bebauungsplan „Obsthof II“

Für die Begrünung des Baugrundstücks sind die nachfolgend aufgeführten Arten geeignet. Dabei sollte auf folgende Mindestqualitäten geachtet werden:

*Einzelbäume im Bereich von Pflanzgebotsflächen und auf Park- und Stellplätzen*  
Hochstämme, Stammumfang 18-20

*Bäume in geschlossenen Gehölzpflanzungen*  
Heister, Höhe 200-250 und Hochstämme, Stammumfang 8-10

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

### 1. Einzelbäume auf Park- und Stellplätzen

Für die Begrünung der Park- und Stellplätze sind ausschließlich Hochstämme geeignet.

- *Mittel- bis großkronige Arten:*

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer platanoides 'Emerald Queen'	-	Kegelförmiger Spitz-Ahorn
Corylus colurna	-	Baum-Hasel
Fraxinus excelsior 'Altena'	-	Gemeine Esche 'Altena'
Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie'	-	Straßen-Esche
Quercus frainetto	-	Ungarische Eiche
Sophora japonica	-	Japanischer Schnurbaum
Tilia cordata 'Greenspire'	-	Stadt-Linde
Tilia x intermedia 'Pallida'	-	Kaiser-Linde

- *Kleinkronige Arten:*

Acer campestre 'Elsrijk'	-	Feld-Ahorn 'Elsrijk'
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	-	Chinesische Wild-Birne

### 2. Bäume und Sträucher für die Begrünung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebotsflächen)

- *Einzelbäume (als Hochstämme):*

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

- *Sträucher:*

Cornus sanguinea	-	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	-	Wein-Rose
Salix caprea	-	Sal-Weide
Sambucus nigra	-	Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Wasser-Schneeball

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist eine geschlossene, aus Baumgruppen und Sträuchern bestehende, Gehölzpflanzung zu entwickeln. Diese sollte zu ca. 25 % aus Bäumen und zu ca. 75 % aus Sträuchern der folgenden aufgeführten Arten bestehen:

- *Bäume (als Heister und Hochstämme):*

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Malu sylvestris	-	Wild-Apfel
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Pyrus calleryana, caucasica u. communis	-	Wild-Birnen
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Tilia cordata	-	Winter-Linde

- *Sträucher:*

Caragana arborescens	-	Erbsenstrauch
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus mahelab	-	Weichsel-Kirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	-	Wein-Rose
Sambucus nigra	-	Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Wasser-Schneeball

### 3. Bäume und Sträucher auf sonstigen Pflanzflächen

Es sind die unter Punkt 2 genannten Baum- und Straucharten geeignet.

### 4. Dachbegrünung

Die Dächer der geplanten Gebäude sind 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. Um wenigstens für einige standortheimische Arten Ersatzstandorte bieten zu können, sollte das Substrat kalkhaltig sein.

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.

62 Mei / DA