

Bebauungsplan „Obsthof II“, 1. Änderung – Frühzeitige Beteiligung

vom 25.07.2022 bis 19.08.2022

Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen (Abwägungsvorschlag)

Eingegangene Stellungnahmen ohne Anregungen / Einwänden gegen die Planung: Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Von 25.07.2022

Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Eingegangene Stellungnahmen mit Anregungen / Einwänden gegen die Planung:

Bebauungsplan „Obsthof II“, 1. Änderung – Frühzeitige Beteiligung

vom 25.07.2022 bis 19.08.2022

Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen (Abwägungsvorschlag)

Eingegangene Stellungnahmen ohne Anregungen / Einwänden gegen die Planung: Bürgermeisteramt Tiefenbronn

Von 25.07.2022

Seitens der Gemeinde Tiefenbronn bestehen keine Anregungen und Bedenken zum genannten Bebauungsplan.
Belange der Gemeinde Tiefenbronn sind nicht betroffen.

Eingegangene Stellungnahmen mit Anregungen / Einwänden gegen die Planung:

Bebauungsplan „Obsthof II“, 1. Änderung – Frühzeitige Beteiligung

vom 25.07.2022 bis 19.08.2022

Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen (Abwägungsvorschlag)

Eingegangene Stellungnahmen ohne Anregungen / Einwänden gegen die Planung: Bürgermeisteramt Neuhausen

Von 25.07.2022

Bedenken und Anregungen zur Planung bestehen von Seiten der Gemeinde Neuhausen nicht.

Eingegangene Stellungnahmen mit Anregungen / Einwänden gegen die Planung:

Bebauungsplan „Obsthof II“, 1. Änderung – Frühzeitige Beteiligung

vom 25.07.2022 bis 19.08.2022

Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen (Abwägungsvorschlag)

Eingegangene Stellungnahmen ohne Anregungen / Einwänden gegen die Planung: Eisenbahn-Bundesamt - Außenstelle Karlsruhe/ Stuttgart

Von 25.07.2022

Ihr Schreiben ist am 25.07.2022 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.

Eingegangene Stellungnahmen mit Anregungen / Einwänden gegen die Planung:

--	--	--

Bebauungsplan „Obsthof II“, 1. Änderung – Frühzeitige Beteiligung

vom 25.07.2022 bis 19.08.2022

Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen (Abwägungsvorschlag)

Eingegangene Stellungnahmen ohne Anregungen / Einwänden gegen die Planung: Eigenbetrieb Stadtentwässerung Pforzheim - Planung/ Datenverarbeitung

Von 27.07.2022

Die Bebauungsplanunterlagen enthalten bisher bereits Anmerkungen und Festsetzungen, welche die Stadtentwässerung betreffen.
Darüber hinaus haben wir derzeit keine weiteren Ergänzungswünsche.

Eingegangene Stellungnahmen mit Anregungen / Einwänden gegen die Planung:

Bebauungsplan „Obsthof II“, 1. Änderung – Frühzeitige Beteiligung

vom 25.07.2022 bis 19.08.2022

Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen (Abwägungsvorschlag)

Eingegangene Stellungnahmen ohne Anregungen / Einwänden gegen die Planung: TransnetBW GmbH

Von 27.07.2022

Wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen.

Im geplanten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Obsthof II – 1. Änderung“ in Eutingen betreibt die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung.

TransnetBW plant, das Umspannwerk Birkenfeld an die bestehende 380-kV-Freileitung anzuschließen, die zwischen Philippsburg und Pulverdingen verläuft. Hierzu muss ein Leitungsabschnitt von circa 12 km neu errichtet werden. Im Gegenzug werden knapp 12 km bestehende 110 kV Leitung im Bereich Pforzheim-Nord, Kieselbronn und Mühlacker rückgebaut. Die Maßnahme ist als Vorhaben Nr. 35 im Bundesbedarfsplangesetz enthalten. Zum Projekt gehört ein Pilotabschnitt mit Vollwandmasten im Bereich der reinen 380-kV-Leitung sowie einen Pilotabschnitt für die Gemeinschaftsleitung 380-/110-kV mit der Netze BW und der DB Energie. Zusätzlich hat TransnetBW auf der Gemarkung Kieselbronn die Zuleitung der reinen 110-kV-Leitung der DB Energie in Vollwandmastbauweise geplant. Die TransnetBW hat, den Antrag auf Planfeststellung für das 380-kV-Neubauprojekt Birkenfeld- Pkt. Ötisheim am 09. November 2018 beim Regierungspräsidium Karlsruhe eingereicht.

Der Korridor befindet sich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet, daher bitten wir um eine weitere Beteiligung am Verfahren.

Eingegangene Stellungnahmen mit Anregungen / Einwänden gegen die Planung:

--	--	--

Bebauungsplan „Obsthof II“, 1. Änderung – Frühzeitige Beteiligung

vom 25.07.2022 bis 19.08.2022

Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen (Abwägungsvorschlag)

Eingegangene Stellungnahmen ohne Anregungen / Einwänden gegen die Planung: Regierungspräsidium Stuttgart - Mobilität, Verkehr, Straßen

Von 16.08.2022

Wir haben das Vorhaben auf luftrechtliche Relevanz geprüft.

Wir können Ihnen mitteilen, dass von unserer Seite keinerlei Bedenken erhoben werden.

Eingegangene Stellungnahmen mit Anregungen / Einwänden gegen die Planung:

Bebauungsplan „Obsthof II“, 1. Änderung – Frühzeitige Beteiligung

vom 25.07.2022 bis 19.08.2022

Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen (Abwägungsvorschlag)

Eingegangene Stellungnahmen ohne Anregungen / Einwänden gegen die Planung:

Von (Datum)

Eingegangene Stellungnahmen mit Anregungen / Einwänden gegen die Planung: Regierungspräsidium Stuttgart - Abt. 8 - Landesamt für Denkmalpflege

Von 03.08.2022	Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	Zu den o. g. Planungen haben Sie uns um denkmalfachliche Stellungnahme gebeten. Seitens der archäologischen Denkmalpflege bestehen keine Bedenken gegen die geplanten Maßnahmen. Wir bitten jedoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die textliche Festsetzung aufzunehmen. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit	Kenntnisnahme Die Ausführungen zu möglichen archäologischen Funden bei Erdarbeiten werden unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

	kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Belange der Bau- und Kunstdenkmalspflege sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, nicht direkt betroffen.	
--	--	--

Bebauungsplan „Obsthof II“, 1. Änderung – Frühzeitige Beteiligung

vom 25.07.2022 bis 19.08.2022

Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen (Abwägungsvorschlag)

Eingegangene Stellungnahmen ohne Anregungen / Einwänden gegen die Planung:

Von (Datum)

Eingegangene Stellungnahmen mit Anregungen / Einwänden gegen die Planung: Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Von 05.08.2022	Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	Hinweise, Anregungen oder Bedenken Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:	Kenntnisnahme Für das Plangebiet liegt bereits eine Baugrunduntersuchung „Geotechnisches Gutachten – Baugrundgutachten BV MöMax Pforzheim“ vom 03.01.2024 vor. Demnach sind die anstehenden Böden für eine konzentrierte Versickerung von Oberflächenwässern nicht geeignet. Es wird daher eine Ableitung von Oberflächenwässern in Abstimmung mit der zuständigen Behörde und dem Betreiber unter Berücksichtigung etwaiger Retentionsmaßnahmen in den Kanal empfohlen. Das Entwässerungskonzept sieht eine Retention der Niederschlagswässer in Retentions-/Sickermulden vor. Die Wässer werden in den Mulden

	Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Meißner-Formation (Oberer Muschelkalk). Teilweise befindet sich das Plangebiet in anthropogen veränderten Gelände. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im tieferen Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.	gesammelt und im Zuge einer Durchsickerung durch einen biologisch aktiven Bodenfilter, Stärke 30cm, vorgereinigt. Darunter liegend ist ein Schotterkörper, Stärke 30cm als Anbindung an den bestehenden Untergrund vorgesehen, sodass das vorgereinigte Wasser wenn möglich versickern kann. Zusätzlich werden in diesem Schotterkörper Drainagerohre verlegt, welche für den Fall, dass der lokale Untergrund wenig bis keine Versickerung zulässt, das Wasser ab- und in weiterer Folge in den städtischen Mischwasserkanal eingeleitet wird. D.h. es erfolgt eine Retention mit Vorreinigung und Ableitung in den Kanal, wobei die Möglichkeit einer Versickerung in den Untergrund dennoch weiterhin gegeben ist. Eine Ausnahme bildet die Retentionsmulde im Bereich des Ladehofes nördlich Flurstück 7605, welche zum Untergrund hin mittels Dichtfolie abgedichtet ist. Die dort anfallenden Wässer werden zur Gänze in den Kanal geleitet. Kenntnisnahme Kenntnisnahme Zum Vorhaben- und Erschließungsplan vom 08.08.2025 wurde in enger Abstimmung mit der Stadtentwässerung ein Technischer Bericht Oberflächenwasserbeseitigung mittels Kanableitung mit Datum vom 12.08.2025 erarbeitet. Derzeit erfolgt bereits im Bestand eine funktionierende Versickerung des anfallenden Oberflächen- und Dachwassers über Versickerungsmulden auf der Grundlage einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Versickerung vom Mai 2008. Siehe die Ausführungen oben.
--	---	---

	Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen. Mineralische Rohstoffe Von rohstoffgeologischer Seite wird daraufhin gewiesen, dass sich der südöstliche Abschnitt des Plangebiets im Bereich des seit 1988 stillgelegten Steinbruchs Pforzheim-Eutingen (mit der LGRB-Rohstoffgewinnungsstellen-Nr. RG 7018-2) befindet. Gegen die Planungen bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwendungen. Grundwasser Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Das Planungsvorhaben liegt nach Kenntnis des LGRB in der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebiets "Bretten, Bauschlotter Platte (WSG-Nr. 215205). Aktuell findet im Plangebiet keine (eigene) Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt. Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Eine Kennzeichnung als ehemaliger Steinbruch ist nicht erforderlich, da das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Altholräumen betroffen ist. Kenntnisnahme Kenntnisnahme Die Lage des Plangebietes in der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebiets wird als Nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan übernommen. Kenntnisnahme Kenntnisnahme
--	--	--

	ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen. Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert. Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver GeotopKataster) abgerufen werden kann.	Kenntnisnahme Die allgemeinen Hinweise zu lokalen geologischen Untergrundverhältnissen werden unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Hinweis auf das Geotopkataster wird unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.
--	---	--

Bebauungsplan „Obsthof II“, 1. Änderung – Frühzeitige Beteiligung

vom 25.07.2022 bis 19.08.2022

Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen (Abwägungsvorschlag)

Eingegangene Stellungnahmen ohne Anregungen / Einwänden gegen die Planung: Polizeipräsidium Pforzheim - Führungs- und Einsatzstab/ Einsatz

Von 08.08.2022

Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Eingegangene Stellungnahmen mit Anregungen / Einwänden gegen die Planung:

Bebauungsplan „Obsthof II“, 1. Änderung – Frühzeitige Beteiligung

vom 25.07.2022 bis 19.08.2022

Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen (Abwägungsvorschlag)

Eingegangene Stellungnahmen ohne Anregungen / Einwänden gegen die Planung: Amt für Bildung und Sport

Von 08.08.2022

Das Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Obsthof II - 1.Änderung“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Möbelhauses an der Kieselbronner Straße. Schulische Belange sowie Belange des Sports sind nicht betroffen.

Eingegangene Stellungnahmen mit Anregungen / Einwänden gegen die Planung:

Bebauungsplan „Obsthof II“, 1. Änderung – Frühzeitige Beteiligung

vom 25.07.2022 bis 19.08.2022

Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen (Abwägungsvorschlag)

Eingegangene Stellungnahmen ohne Anregungen / Einwänden gegen die Planung:

Von (Datum)

Eingegangene Stellungnahmen mit Anregungen / Einwänden gegen die Planung: Stadtwerke Pforzheim GmbH & Co. KG

Von 15.08.2022	Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	Es bestehen zu oben genannter Maßnahme seitens aller Gewerke keine Einwände. Jedoch gilt es zu beachten, dass sich auf dem Gelände eine externe Wasserleitung befindet, die nicht Eigentum der SWP Stadtwerke Pforzheim GmbH & Co. KG ist.	Kenntnisnahme Andere am Verfahren beteiligte Leitungsträger haben keinen Hinweis auf eine Wasserleitung im Plangebiet vorgebracht, sodass die Wahrscheinlichkeit hoch ist, dass es sich um interne Wasserleitungen des Möbelzentrums oder gar des Vorbesitzers handelt. Spätestens im baurechtlichen Genehmigungs- oder Kenntnissgabeverfahren ist eine Planauskunft einzuholen.

Bebauungsplan „Obsthof II“, 1. Änderung – Frühzeitige Beteiligung

vom 25.07.2022 bis 19.08.2022

Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen (Abwägungsvorschlag)

Eingegangene Stellungnahmen ohne Anregungen / Einwänden gegen die Planung: Handwerkskammer Karlsruhe

Von 08.08.2022

Die Handwerkskammer Karlsruhe hat keine Anregungen oder Bedenken zum Bebauungsplan „Obsthof II“ in Eutingen vorzubringen.

Eingegangene Stellungnahmen mit Anregungen / Einwänden gegen die Planung:

Bebauungsplan „Obsthof II“, 1. Änderung – Frühzeitige Beteiligung

vom 25.07.2022 bis 19.08.2022

Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen (Abwägungsvorschlag)

Eingegangene Stellungnahmen ohne Anregungen / Einwänden gegen die Planung: Albtal-Verkehrsgesellschaft mbH - Abt. A2-PL1 - Infrastruktur, Planung, Grundsatzplanung

Von 08.08.2022

Wir bedanken uns für die Beteiligung am o. g. Bebauungsplan.
Die AVG ist von der Maßnahme nicht betroffen und hat hierzu keine Anmerkungen.

Eingegangene Stellungnahmen mit Anregungen / Einwänden gegen die Planung:

Bebauungsplan „Obsthof II“, 1. Änderung – Frühzeitige Beteiligung

vom 25.07.2022 bis 19.08.2022

Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen (Abwägungsvorschlag)

Eingegangene Stellungnahmen ohne Anregungen / Einwänden gegen die Planung:

Von	(Datum)

Eingegangene Stellungnahmen mit Anregungen / Einwänden gegen die Planung: Feuerwehr

Von 16.08.2022	Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	Zum vorliegenden Bebauungsplan nehmen wir Stellung im Sinne von §§ 3 Absatz 1; 4 Absatz 1; 5 Landesbauordnung: 1. Für die zu errichtenden Gebäude muss gemäß den Vorschriften aus § 3 LBO i. V. m. § 2 LBOAVO die Anfahrbarkeit mit Lösch- und Rettungsfahrzeugen sowie die Zugänglichkeit gewährleistet sein. 2. Zur Durchführung wirksamer Rettungsarbeiten durch die Feuerwehr (Sicherstellung zweiter Rettungsweg) müssen geeignete Aufstell- und Bewegungsflächen für die erforderlichen Rettungsgeräte vorhanden sein. 3. Die Zuordnung und Nummerierung der einzelnen Gebäude zu den Straßen und Wegen muss eindeutig erfolgen. 3. Gebäudeeingänge dürfen nicht mehr als 50 m von einer öffentlichen Straße entfernt sein. 4. Gebäudeeingänge dürfen nicht mehr als 50 m von einer öffentlichen Straße entfernt sein.	Die Ausführungen zum Brandschutz beziehen sich auf die Landesbauordnung Baden-Württemberg und gelten unmittelbar. Dennoch werden diese unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Bereits das bestehende Möbelhaus liegt mit seinem Gebäudeeingang mehr als 50 m von einer öffentlichen Straße entfernt. Es bleibt zu prüfen, wie dies aus brandschutztechnischen Gründen gehandhabt wird.

	5. Hausnummern sind an Gebäuden bzw. Grundstücken so anzubringen, dass sie von den jeweiligen Straßen oder Wegen aus gut erkenntlich und deutlich lesbar sind. 6. Die Löschwasserversorgung muss gemäß den Vorschriften aus § 33 Absatz 1 LBO gesichert sein. Der Löschwasserbedarf ist nach den Richtlinien des DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 405 - zu bemessen.	
--	---	--

Bebauungsplan „Obsthof II“, 1. Änderung – Frühzeitige Beteiligung

vom 25.07.2022 bis 19.08.2022

Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen (Abwägungsvorschlag)

Eingegangene Stellungnahmen ohne Anregungen / Einwänden gegen die Planung:

Von	(Datum)

Eingegangene Stellungnahmen mit Anregungen / Einwänden gegen die Planung: Eigenbetrieb Wirtschaft und Stadtmarketing Pforzheim

Von 17.08.2022	Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	Anbei die Anmerkungen des WSP bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung: 1. Bitte deutliche Aussagen zur Belegung der Dachfläche mit PV festsetzen. (siehe B-Plan Südl. des Hohbergs) Sowohl für den Neubau, als auch den Bestand! 2. Aussagen zur Wasserspeicherung und Dach- bzw. Fassadenbegrünung einpflegen. (siehe B-Plan Südl. des Hohbergs)	Das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg KlimaG und die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung PVPf-VO gelten unmittelbar. Gemäß § 24 besteht bereits eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen. Aus der PVPf-VO ergeben sich Mindestanforderungen für zur Solarnutzung geeignete Dachflächen sowie der Umfang der Mindestnutzung. Es bedarf daher keiner weitergehenden zusätzlichen Festsetzung von Photovoltaikanlagen im Bebauungsplan. PV-Anlagen auf Dächern schließen sich nicht gegenseitig aus. Die Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen vereint Klimaschutz, Energieeffizienz und ästhetische Aufwertung in einem Konzept. Durch die kühlende Wirkung der Pflanzen kann die Dachtemperatur im Sommer deutlich sinken. Das führt zu einer Leistungssteigerung der PV-Module von bis zu 5 %. Zudem kann die reduzierte Staubbelastung durch die Pflanzen die Module sauberer halten. Das auf den extensiv begrünten Dachflächen anfallende Oberflächenwasser wird im Substrat zwischengespeichert und anschließend in die Versickerungsmulden abgeleitet. Auf eine Fassadenbegrünung wird verzichtet,

	3. Verkehrsgutachten Das Verkehrsgutachten beleuchtet nur den neuen Möbelmarkt. Es ist aber von einer deutlichen Steigerung der Attraktivität des Gesamtstandortes auszugehen und somit auch von einer Gesamtzunahme des Kundenverkehrs. Dies wird in den Zahlen nicht berücksichtigt. Zudem sind Belastungen für den Kreisverkehr (Kieselbronner/ Im Buchbusch) und in Folge für die Kreuzung B294/Im Buchbusch angedeutet. Diese Kreuzung ist zukünftig der neuralgische Punkt der Gewerbegebieterschließung Im Buchbusch und PF8. Daher ist eine worst-case-Aussage auf der Grundlage der Agglomerationswirkung des bestehenden Möbelkaufhauses plus des Möbelmitnahmemarktes plus der benachbarten Wohnfabrik bezogen auf Kunden/VKF darzustellen. (Stichwort: hier ist der gesamte Standort als Agglomerationsstandort zu betrachten)	da dies nicht der für MöMax typischen Fassadengestaltung entspricht und zudem der Aufwand für die dauerhafte Pflege zu hoch ist. Die Kunden der benachbarten Wohnfabrik und des Lutz-Möbelhauses sind bereits in den Verkehrszählungen enthalten. Die zusätzlichen Kunden wurden entsprechend aufgeschlagen. Eine Steigerung der Attraktivität des Standortes durch dann drei Möbelmärkte ist hier bereits eingeflossen. Es ist davon auszugehen, dass die Attraktivität des Standortes in Pforzheim durch die Realisierung des weiteren Mitnahmemarktes für Personen, die Möbel kaufen möchten, künftig zunimmt. Dies wird durch eine absolute Zunahme an Kunden entsprechend prognostiziert. Allerdings wird es durch die drei benachbarten Möbelmärkte auch zunehmend an Mehrfachkunden (Verbundeffekt) kommen. Daher ist von keiner linearen Zunahme der Kunden insgesamt auszugehen. Dies ist typisch für solche Standorte. So siedeln sich z.B. im Umfeld von sehr großen Möbelhäusern und -märkten (XXXLutz oder Ikea) weitere kleine Möbelfachgeschäfte an, die von der Anzugskraft des „Riesen“ profitieren und viele Kunden auf dem Weg zum „Riesen“ zu sich locken. Somit fahren weniger Kunden insgesamt zu den Möbelhäusern als dort jeweils Kunden durch die Eingangstüren laufen. Zudem sei erwähnt, dass bei Einkaufsnutzungen grundsätzlich davon auszugehen ist, dass die Kundenfrequenzierung je Verkaufsfläche bei steigender Fläche abnimmt. Dies wurde hier jedoch nicht berücksichtigt. Die Belastungen für die beiden genannten Knotenpunkte in der Straße „Im Buchbusch“ wurden entsprechend prognostiziert und die Leistungsfähigkeit für diesen prognostizierten Zustand untersucht. Die Knotenpunkte sind demnach auch nach Realisierung des zusätzlichen Möbelmarktes leistungsfähig (QSV A bzw. C). Die Wohnfabrik wurde zwischenzeitlich geschlossen. Das geltende Planungsrecht erlaubt die erneute Nutzung als großflächiges Möbelhaus, sofern die zulässigen sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen eingehalten werden.
--	---	---

	4. Anlieferung/ Versorgung Die Anlieferung erfolgt gemäß Plänen sowohl für das SO1, als auch das SO2 ausschließlich über den neu zu bauenden Markt. Dies deutet darauf hin, dass es sich nicht um getrennte Einheiten handelt. Es stellt sich somit die Frage, ob dann nicht nur ein SO ausgewiesen werden sollte. Und somit die Regelungen für den gesamten Komplex gelten (Stichwort PV, Wasserspeicher, etc.). Ich denke, es fehlt das Gutachten „Auswirkungsanalyse Mömax-Möbelabholmarkt in Pforzheim“ der GMA vom 20.11.2019 in den Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.	Die Festsetzung zweier Sondergebiete für zwei Möbelhäuser ergibt sich aus der Rechtsprechung des BVerwG zur Steuerung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Demnach ist der Bauleitplanung eine vorhabenunabhängige Kontingentierung von Nutzungsoptionen der BauNVO grundsätzlich fremd. Die Festsetzung eines Sondergebiets für jeden einzelnen Einzelhandelsbetrieb ist indes zulässig und dient der Vermeidung des sog. Windhundrennens. Der Anregung wird nicht gefolgt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bezieht sich auf die Ansiedlung des Möbelmitnahmemarktes. Darüber hinaus können einzelne Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans vom 08.08.2025 in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Das Möbelzentrum wird als Bestand mit in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Gutachten und Untersuchungen werden bei der Öffentlichkeitsbeteiligung öffentlich ausgelegt.
--	---	---

Bebauungsplan „Obsthof II“, 1. Änderung – Frühzeitige Beteiligung

vom 25.07.2022 bis 19.08.2022

Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen (Abwägungsvorschlag)

Eingegangene Stellungnahmen ohne Anregungen / Einwänden gegen die Planung: Eigenbetrieb Pforzheimer Verkehrs- und Bäderbetriebe - Betriebsbereich Verkehr

Von 17.08.2022

wir haben keine Anregungen oder Bedenken bezüglich des Bebauungsplans „Obsthof II - 1. Änderung“.

Eingegangene Stellungnahmen mit Anregungen / Einwänden gegen die Planung:

Bebauungsplan „Obsthof II“, 1. Änderung – Frühzeitige Beteiligung

vom 25.07.2022 bis 19.08.2022

Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen (Abwägungsvorschlag)

Eingegangene Stellungnahmen ohne Anregungen / Einwänden gegen die Planung:

Von (Datum)

Eingegangene Stellungnahmen mit Anregungen / Einwänden gegen die Planung: Deutsche Bahn AG - DB Immobilien

Von 17.08.2022

Eingegangene Stellungnahme

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o.g. Verfahren:

Durch den Bebauungsplan „Obsthof II – 1.Änderung“ der Stadt Pforzheim werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen:

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die

Kenntnisnahme

Die Bahnanlagen befinden sich in ca. 500 m Entfernung zum Plangebiet. Weder in die Immissionsprognose für die Erweiterung des bestehenden Einrichtungshauses XXXL um ein Trendmöbelhaus „MöMax“ in Pforzheim vom 27.10.2023 noch in die Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben Ansiedlung eines Möbel-Mitnahmemarktes in Pforzheim vom 19.03.2025 wurden die Bahnanlagen einbezogen.

	DB AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen. Insbesondere bei parallel geführten Wegen sind hier im Rahmen der konkreten Planung Abstimmungen vorzunehmen.	Kenntnisnahme
--	--	----------------------

26Bebauungsplan „Obsthof II“, 1. Änderung – Frühzeitige Beteiligung

vom 25.07.2022 bis 19.08.2022

Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen (Abwägungsvorschlag)

Eingegangene Stellungnahmen ohne Anregungen / Einwänden gegen die Planung:

Von (Datum)

Eingegangene Stellungnahmen mit Anregungen / Einwänden gegen die Planung: Amt für Umweltschutz - Untere Forstbehörde

Von 18.08.2022	Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	Zu dem o. g. Bebauungsplan nimmt das Amt für Umweltschutz wie folgt Stellung: 1. Immissionsschutz Das geplante Einrichtungshaus liegt in unmittelbarer Nähe zu einem Asphaltmischbetrieb sowie zwei Baustoffrecyclinganlagen. Wir sehen hier ein erhöhtes zukünftiges Konfliktpotential zwischen dem Einrichtungshaus und diesen Betrieben. Bereits schon jetzt besteht eine massive Beschwerdelage (Staub, Lärm und Gerüche) in diesem Gebiet. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die als Anlage beigefügte Mail von Herrn [REDACTED] vom 20.10.2021. Leider unterblieb die Fortschreibung des Geruchs- und Staubgutachtens. Die Schallimmissionsprognose scheint überschlägig plausibel. In der Mail von Herrn [REDACTED] vom 20.10.2021 heißt es: Aus meiner Sicht sollte auf alle Fälle das Geruchs- und Staubgutachten fortgeschrieben werden. Wir haben im dortigen Bereich diesbezüglich eine lebhafteste Beschwerdelage. Durch das Heranrücken von Mömax an SWA bzw. brp wird sich die Situation, ob zum Guten oder zum Schlechten, wesentlich verändern. Die Auswirkungen des Vorhabens sollten deshalb gutachterlich untersucht werden.	Mit der Immissionsprognose vom Oktober 2023 liegt eine Fortschreibung des Geruchs- und Staubgutachtens vor. Eine Schalltechnische Untersuchung vom 19.03.2025 ergänzt die Bewertung der Lärm-Immissionssituation hinsichtlich Anlagen- und Verkehrslärm. Kenntnisnahme

	Auch bezüglich der Lärmsituation gibt es vereinzelt Beschwerden dort wohnender Personen. Sollten deshalb Lüftungsanlagen, usw., die auch nachts betrieben werden, vorgesehen sein, halten wir auch eine Fortschreibung des Schallgutachtens für erforderlich. Inwieweit dabei auch der Verkehrslärm berücksichtigt werden muss, sollte anhand der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens entschieden werden. 2. Klimaschutz Die Themen Klimaschutz, Klimaanpassung, Mobilität sowie nachhaltige Energieversorgung müssen frühzeitig in jede Planung eingebunden werden. Prämisse dieser Einbindung muss stets die „Klimaneutralität 2045“, also das politisch festgesetzte Ziel der sektorenübergreifenden Netto-Treibhausgasneutralität, sein. Um die Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 erreichen zu können, müssen bereits heute entsprechende Maßstäbe bei Neubau und Sanierung angesetzt werden. Oben genannte Themen sind in den vorliegenden Vorhabenbezogener Bebauungsplan (inkl. diverse Gutachten) nur rudimentär aufgeführt. Folgende Punkte sollten dringendst Eingang in die Planung finden: Bei einer Sanierung oder Neubebauung eines Grundstückes gilt es folgende Punkte zu beachten: – Vermeidung von Kühlbedarfen durch selbstverschattende Bauweisen, Verwendung leichter, heller, nicht speichernder Materialien – Verschattung der Parkflächen durch ausreichende und geeignete (z .B. trockenheitsresistente) Vegetation	Der Fortschreibung der Schalltechnischen Untersuchung vom 19.03.2025 werden aktuelle Daten zu haustechnischen Anlagen im Vorhaben- und Erschließungsplan zugrunde gelegt. Zusätzlich wird auf Grundlage RLS-19-konformer Verkehrsdaten der Verkehrslärm bewertet. Für eine klimaneutrale Wärmeversorgung kommen dezentrale Luftwärmepumpen auf den Dachflächen des geplanten Möbelmitnahmemarktes zur Anwendung. Der Wärmeschutznachweis zum Vorhaben- und Erschließungsplan liegt mit Datum vom 07.04.2025 vor. Demnach können die Vorgaben des GEGs (Stand 2024) mit dem aktuellen Vorhaben- und Erschließungsplan für den Neubau des Möbelhauses eingehalten werden. Die Anforderungen an den Mindestwärmeschutz und die mittleren U-Werte, an den Primärenergiebedarf sowie die anteilige Nutzung erneuerbarer Energien können eingehalten werden. Eine Verschattung der Stellplatzanlage ist kaum möglich, wegen der begrenzt verfügbaren Flächen für den Stellplatznachweis infolge der baulichen Nachverdichtung. Der Schwerpunkt der Begrünungsmaßnahmen liegt daher in den Randbereichen. Auf Festsetzungen zur Begrünung von Stellplätzen wird daher verzichtet.
--	--	--

	– Verbot von Stein- und Schottergärten, auch zwischen den Parkflächen – Minimierung der Versiegelung; auch durch Nutzung von Pflastersteinen mit Grünfugen oder ähnlichen Maßnahmen. Optische Ansprüche sind diesem Gebot hintanzustellen <u>Energie</u> Bei Änderungen an der Energiebereitstellung ist auf lokale Strom- und Wärmeerzeugung aus erneuerbaren Energien zu achten – Effizientes, nichtfossiles Heizsystem (verpflichtend). – Alternativ Anschluss an ein Wärmenetz (Nah- oder Fernwärme) mit klimaneutraler Ausbauperspektive – Photovoltaikanlagen mit dem anzunehmenden Lastgang des Gebäudes angepasster Ausrichtung – Energiesparende Gebäudehülle <u>Mobilität</u> Um eine sozialverträgliche Planung zu gewährleisten, müssen auch Personen ohne eigenen PKW oder Führerschein in der Planung berücksichtigt werden (insb. Umweltverbund) – Neben Parkmöglichkeiten für PKW müssen sichere und schnell zugängliche Abstellmöglichkeiten für Fahrräder geschaffen werden – Verstärkung der Anbindung an den ÖPNV <u>Klimaanpassung</u> Nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf die Stadtklimauntersuchung (2015):	In die textlichen Festsetzungen wird das Verbot von Stein- und Schottergärten aufgenommen. In die textlichen Festsetzungen wird übernommen, dass nicht unterbaute Stellplätze dauerhaft wasserdurchlässig zu gestalten sind. Dies geht auch aus dem Vorabzug des Freiflächengestaltungsplans hervor. Zur klimaneutralen Wärmeversorgung werden dezentrale Luftwärmepumpen auf dem Dach installiert. Dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 08.08.2025 ist die Anordnung von PV-Modulen auf den Dachflächen des geplanten Möbelmitnahmemarktes zu entnehmen. Die Modulabstände ermöglichen gleichzeitig eine extensive Begrünung des Dachs. Die öffentlich-rechtliche PV-Pflicht wird hierdurch mehr als erfüllt. Hierzu der Wärmeschutznachweis zum Vorhaben- und Erschließungsplan. Kenntnisnahme Aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan geht hervor, dass in der Vorzone/ Nähe Eingangsbereich des bestehenden Möbelhauses Stellplätze für Fahrräder vorgesehen sind. Diese liegen innerhalb der Fläche für St bzw. TGa. Die Buslinie 3 verkehrt während der üblichen Ladenöffnungszeiten zwischen 10:00 Und 17:00 Uhr im Halbstundentakt in beiden Fahrtrichtungen; die Bushaltestelle liegt in unmittelbarer Nähe an der Kieselbronner Straße. Somit sind der bestehende und der geplante Möbelmarkt gut mit dem ÖPNV angebunden. Kenntnisnahme
--	---	--

	– Das Vorhabengebiet liegt in einem Bereich dessen bioklimatische Situation als ungünstig bis wenig günstig einzustufen ist – Sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung und Siedlungserweiterung – Bei lockerer Bebauung: günstige Siedlungsstrukturen erhalten, möglichst keine Siedlungsverdichtung zulassen, vorhandene Luftleitbahnen erhalten bzw. ausbauen – Bei verdichteter Bebauung: keine weitere Versiegelung zulassen, Erhöhung des Vegetationsanteils, Blockinnenhofentkernung und -begrünung, Dach- und Fassadenbegrünung – Es herrscht eine gute (angrenzende) Durchlüftung im Siedlungsbereich, welche es zu erhalten gilt 3. Naturschutz Die Fläche auf dem der Möbelmitnahmemarkt errichtet werden soll, ist größtenteils bereits versiegelt und besitzt einen relativ jungen Baumbestand. Es sind daher keine Artenschutzkonflikte gemäß den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu erwarten. Jedoch kann der Bau des Gebäudes selbst zur Gefährdung für die geschützten Vögel führen. Das geplante Gebäude wird sehr wahrscheinlich große verglaste oder verspiegelte Torfronten haben. An diesen Flächen ist insgesamt von einer hohen Risikoeinschätzung für Vogelanprall an den Glasflächen auszugehen. Daher sind hier Vermeidungsmaßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik zur Verhütung von Vogelschlag anzuwenden. (Nähere Informationen hierzu siehe z. B. www.pforzheim.de/Stadt/Umwelt & Natur/Umwelt aktuell/Vogelschlag verhindern!) Es wird darauf hingewiesen, dass bei einem später nachgewiesenen signifikanten Vogelschlag an Glasflächen, nachträglich Gegenmaßnahmen angeordnet werden können. Schon zu Beginn der Planungen berücksichtigte Maßnahmen sind in der Regel kostengünstiger als nachträglich vorgenommene Änderungen. Eine entsprechende Festsetzung sollte in dem im B-Plan aufgenommen werden. Eine Begrünung des Gebäudes (Dach- und Fassadenbegrünung, kombiniert mit PV-Anlagen) und der Freiflächen werden in den Unterlagen angedeutet. Im Zuge der Biodiversitätskrise und des Klimawandels sollten auch hier entsprechende Festsetzungen erfolgen, die die hohe Quantität und Qualität von Begrünungen im B-Plan festhalten. Entsprechende Pflanzlisten finden sich auf der Homepage des Amtes für Umweltschutz.	Der Bereich wird bisher bereits gewerblich genutzt; Wohnen ist im Umfeld nur privilegiert zulässig. Durch die bauliche Nachverdichtung werden Gewerbeflächen effizienter genutzt. Dennoch verbleiben in den Randbereichen mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Grünflächen. Gegenüber der bisherigen Situation entfallen 46 Stellplatzbäume; diese werden im Plangebiet an anderen Stellen ersetzt. Zudem wird das Dach der Neubebauung extensiv begrünt. Insofern erhöht sich die gesamte versiegelte Fläche nur wenig gegenüber der bisherigen Situation. Der Schutz vor Vogelschlag wird unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Dieser Hinweis wird im baurechtlichen Genehmigungsverfahren unter Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung aufgenommen. Im Kenntnissgabeverfahren hat der Bauherr in eigener Verantwortung Schutz vor Vogelschlag zu gewährleisten. Eine extensive Dachbegrünung wird grünplanerisch festgesetzt. Das Anbringen von PV-Anlagen ergibt sich unmittelbar aus der öffentlich-rechtlichen PV-Pflicht nach KlimaG BW. Es gilt die Pflanzliste der Stadt Pforzheim. Die Liste kann bei der unteren Baugenehmigungsbehörde sowie im Internet unter www.pforzheim.de/bepflanzung eingesehen werden.
--	---	---

	Hinweis: Vor dem Hintergrund der Biodiversitätskrise des Insektensterbens, sollte im B-Plan die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln festgesetzt werden (Warmlicht-LED oder Amber-LED mit einer Farbtemperatur unter 3000 Kelvin, am besten ca. 1800 K). Die Leuchtkörper sind so zu gestalten, dass der Lichtstrahl nach unten geneigt ist. Fassaden sollten nicht angestrahlt und Bodenstrahler nicht verwendet werden. Auch die zeitliche Beleuchtungsdauer und/oder –stärke sollte möglichst begrenzt werden.	Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel wird unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Dieser Hinweis wird im baurechtlichen Genehmigungsverfahren unter Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung aufgenommen. Im Kenntnissgabeverfahren hat der Bauherr in eigener Verantwortung eine insektenfreundliche Beleuchtung zu gewährleisten.
--	---	---

Bebauungsplan „Obsthof II“, 1. Änderung – Frühzeitige Beteiligung

vom 25.07.2022 bis 19.08.2022

Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen (Abwägungsvorschlag)

Eingegangene Stellungnahmen ohne Anregungen / Einwänden gegen die Planung:**Von (Datum)****Eingegangene Stellungnahmen mit Anregungen / Einwänden gegen die Planung: Regionalverband Nordschwarzwald**

Von 24.08.2022	Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	In Pforzheim ist im Standortumfeld des bestehenden Möbelzentrums Pforzheim die Ansiedlung eines weiteren Möbelhauses mit 6.500 m² Verkaufsfläche geplant. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente wird auf 700 m² Verkaufsfläche beschränkt. Der für das Plangebiet maßgebliche Bebauungsplan „Obsthof II“ lässt insgesamt 34.300 m² Verkaufsfläche zu, die zentrenrelevanten Sortimente sind auf 800 m² beschränkt. Der tatsächliche Bestand im Gebiet beläuft sich derzeit mit dem Möbelzentrum Pforzheim auf eine Verkaufsfläche von 25.560 m². Diese Verkaufsfläche wird durch die 1. Änderung im SO 1 neu festgesetzt. Damit ergibt sich im Gebiet eine „Reserve“ von 8.740 m² Verkaufsfläche, die bislang nicht belegt ist. Aus regionalplanerischer Sicht tragen wir das Vorhaben grundsätzlich mit. Im Regionalplan ist das Plangebiet als „Gewerbe-Bestand“ dargestellt. Diese Darstellung steht der Planung nicht entgegen. Der Standort befindet sich in einem Bereich, der gemäß Regionalplan als „Ergänzungsstandort“, also als Standort, der besonders für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (wie bspw. Möbel) geeignet ist (vgl. PS 2.9.2 G (8), 1. Änderung des Regionalplans 2015), festgelegt ist. Mit einer zusätzlichen Verkaufsfläche von 6.500 m² im SO 2 für einen weiteren Möbelmarkt liegt das Vorhaben im Rahmen des zulässigen	Kenntnisnahme Kenntnisnahme

	Maßes im Gebiet. Der Anteil von 700 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente im Möbelmarkt ist zwar nicht zu beanstanden. Wir sehen die Zulassung weiterer zentrenrelevanter Sortimente außerhalb der Innenstadt jedoch kritisch. Wie auch in der Begründung zum Bebauungsplan auf S. 6 festgestellt wird, liegt bereits eine Vorschädigung der Pforzheimer Innenstadt vor. Wir empfehlen daher, auf jegliches über den Bestand hinausgehende Angebot an zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Innenstadt/des Versorgungskerns zu verzichten, um die bereits vorgeschädigte Innenstadt nicht weiter zu schwächen. Dies gilt in besonderem Maße vor dem Hintergrund der zusätzlichen Belastung des innerstädtischen Einzelhandels durch den weiter an Umsatzanteilen gewinnenden Online-Handel.	Die aktualisierte Auswirkungsanalyse vom 15.11.2023 zeigt, dass zusätzliche 800 qm zentrenrelevante Randsortimente innenstadtverträglich sind; dies wurde zwischenzeitlich auch mit der Raumordnung abgestimmt.
--	---	--

Bebauungsplan „Obsthof II“, 1. Änderung – Frühzeitige Beteiligung

vom 25.07.2022 bis 19.08.2022

Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen (Abwägungsvorschlag)

Eingegangene Stellungnahmen ohne Anregungen / Einwänden gegen die Planung:

Von	(Datum)

Eingegangene Stellungnahmen mit Anregungen / Einwänden gegen die Planung: Regierungspräsidium Karlsruhe - Abt. 2 - Ref. 21 - Raumordnung und Baurecht

Von 31.08.2022	Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	Als höhere Raumordnungsbehörde schließen wir uns der Stellungnahme des Regionalverbandes Nordschwarzwald vom 24. August 2022 an. Gemessen am derzeit planungsrechtlich zulässigen Verkaufsflächenumfang des Bebauungsplanes „Obsthof II“, Pforzheim, sehen wir durch die Planänderung auf dem derzeitigen Informationsstand keine Verletzung der einzelhandelsbezogenen raumordnerischen Zielsetzungen. Die Zulassung von weiteren zentrenrelevanten Sortimenten am Standort sollte jedoch mit Blick auf die bereits vorgeschädigte Pforzheimer Innenstadt nochmals geprüft werden. Als höhere Baurechtsbehörde sind wir der Auffassung, dass die textlichen Regelungen unter 2.1.1 und 2.1.2, die die Gesamtverkaufsfläche in den Baugebieten SO1 und SO2 begrenzen, planungsrechtlich nicht möglich sind. Wir verweisen diesbezüglich u.a. auf den Beschluss des BVerwG vom 11. November 2009 – 4 BN 63.09, DVBl Januar 2010, S. 124. Vor dem Hintergrund, dass nach der Rechtsprechung auch keine Kontingentierung der Anzahl der Vorhaben in einem Baugebiet zulässig ist (u.a. BVerwG, Urteil vom 17. Oktober 2019 – 4 CN 8/18 -, juris), empfehlen wir eine grundstücksbezogene sortimentsbezogene Verkaufsflächenzahl festzusetzen.	Eine Abstimmung zentrenrelevanter Randsortimente mit der Raumordnung auf der Grundlage der aktualisierten Auswirkungsanalyse vom 15.11.2023 hat zwischenzeitlich stattgefunden. Zusätzliche 800 qm Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente sind raumordnerisch und städtebaulich verträglich. Die vorgeschlagene Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl ist praktisch schwer zu handhaben insbesondere im Hinblick auf die sortimentsbezogenen Verkaufsflächenbegrenzungen. Es wären Werte mit mehreren Stellen nach dem Komma zu erwarten, die erst auf den zweiten Blick nach Abgleich mit der Grundstücksgröße ermittelt werden können. Daher wurde mit der höheren Baurechtsbehörde vereinbart, für jedes Sondergebiet eine Mindestgrundstücksgröße vorzugeben. In der Planzeichnung werden SO 1 und SO 2 voneinander getrennt. Die zulässigen sortimentsbezogenen Verkaufsflächen werden sich auf die jeweilige

		Gebietsgröße beziehen; das hat den Effekt einer grundstücksbezogenen sortimentsbezogenen Verkaufsflächenzahl.
--	--	---

Bebauungsplan „Obsthof II“, 1. Änderung – Frühzeitige Beteiligung

vom 25.07.2022 bis 19.08.2022

Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen (Abwägungsvorschlag)

Eingegangene Stellungnahmen ohne Anregungen / Einwänden gegen die Planung:**Von (Datum)****Eingegangene Stellungnahmen mit Anregungen / Einwänden gegen die Planung: Nachbarschaftsverband Pforzheim**

Von 08.09.2022	Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	Der seit 10.05.2005 wirksame Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim (neu bekanntgemacht am 01.07.2016) stellt den von Ihnen gewählten Geltungsbereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Möbeleinrichtungshaus" dar. Der Bebauungsplan „Obsthof II, 1. Änderung" sieht zwei Sondergebiete (Zweckbestimmungen Wohnkaufhaus und Möbelmitnahmemarkt) vor. Diese Festsetzung kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Allerdings gibt der Flächennutzungsplan für die Sonderbaufläche „Möbeleinrichtungshaus" bestimmte Verkaufsflächenangaben vor: 31.000 m² Möbel, Teppiche, Bodenbeläge / 2.500 m² Leuchten, 800 m² zentrenrelevante Sortimente. Diese Verkaufsflächenzahlen werden im der Gesamtschau des bestehenden Möbelhauses und Ihrer Planung für die zentrenrelevanten Sortimente überschritten. In diesem Hinblick wäre Ihre Planung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.	Kenntnisnahme Die Gesamtverkaufsfläche von bestehendem Möbelzentrum und geplantem Möbelmitnahmemarkt liegt bei 34.200 qm und teilt sich folgendermaßen auf: 30.025 qm Kernsortimente 2.575 qm Ergänzungssortimente 1.600 qm Randsortimente In der aktualisierten Auswirkungsanalyse vom 15.11.2023 wurde festgestellt, dass die in der Analyse 2019 getroffenen Aussagen zu den Wirkungen der geplanten zentrenrelevanten Randsortimente gegenüber den Anbietern in Pforzheim und insbesondere der Pforzheimer Innenstadt bestätigt werden können. Demnach werden für die zusätzlich geplanten 800 qm Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Randsortimenten keine Umsatzumverteilungseffekte in einer kritischen Größe ausgelöst.

	Da der Bebauungsplan „Obsthof II, 1. Änderung" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, kann der Flächennutzungsplan gemäß § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. In der Berichtigung können die Verkaufsflächenzahlen entfallen. Wir weisen darauf hin, dass gemäß Beschluss der Verbandsversammlung die Öffentlichkeit von Ihnen in der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan über die Anpassung des Flächennutzungsplanes zu informieren ist. Wir empfehlen folgenden Textbaustein: „ Zugleich wird bekannt gemacht, dass der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst wird." Der Änderungsbedarf ist der Geschäftsstelle nach Abschluss des Verfahrens formlos mitzuteilen. Aus Sicht des Nachbarschaftsverbandes gibt es keine weiteren Anregungen.	Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Die Darstellung von zulässigen Verkaufsflächen entfällt. In der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan wird unter Verwendung des vorgeschlagenen Textbausteins die Öffentlichkeit über die Anpassung des Flächennutzungsplanes informiert. Kenntnisnahme Kenntnisnahme
--	---	---

Bebauungsplan „Obsthof II“, 1. Änderung – Frühzeitige Beteiligung

vom 25.07.2022 bis 19.08.2022

Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen (Abwägungsvorschlag)

Eingegangene Stellungnahmen ohne Anregungen / Einwänden gegen die Planung: Stadt Pforzheim - Vermessungs- und Liegenschaftsamt - Liegenschaften

Von 11.08.2022

Die Planunterlagen haben wir geprüft, bodenordnerische Maßnahmen sind keine erforderlich.

Eingegangene Stellungnahmen mit Anregungen / Einwänden gegen die Planung:

Bebauungsplan „Obsthof II“, 1. Änderung – Frühzeitige Beteiligung

vom 25.07.2022 bis 19.08.2022

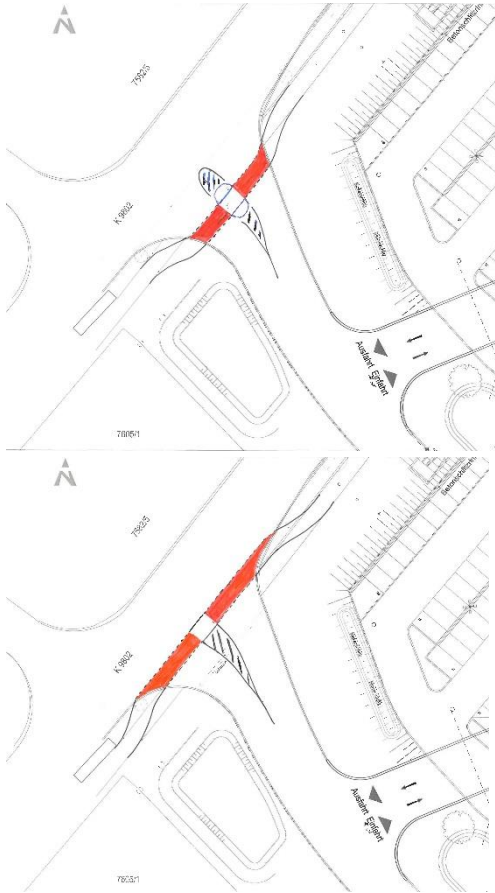
Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen (Abwägungsvorschlag)

Eingegangene Stellungnahmen ohne Anregungen / Einwänden gegen die Planung:

Von	(Datum)

Eingegangene Stellungnahmen mit Anregungen / Einwänden gegen die Planung: Stadt Pforzheim - Grünflächen- und Tiefbauamt

Von 15.08.2022	Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	<u>Verkehrsflächen</u> An der Einmündung der Zufahrt in die Kieselbronner Straße will das GTA noch die Sichtbeziehungen zwischen ausfahrenden Kfz und Radfahrern verbessern, evtl. durch zusätzliche Stützmauern nördlich der Zufahrt und einem leichten Verschwenken des Radweges. Das vorhandene Einfahrtschild zum Möbelzentrum sollte in diesem Zug auf jeden Fall versetzt werden.	Zur sicheren Verkehrsabwicklung im Einmündungsbereich der internen Erschließung an die Kieselbronner Straße K 9802 wurden unter Berücksichtigung des Radverkehrs zwei Varianten erarbeitet. Die Variante 1 - Verschwenken des Radverkehrs, Schaffen einer Aufstellfläche für Pkw zwischen Radfurt und Kieselbronner Straße wird favorisiert: – Vergrößerung der Inselköpfe, um bei der Querungshilfe eine Fläche von min. 2,50 m Breite (Thema Lastenrad) zu schaffen. – Aufstellbereich für Pkw nach dem Passieren der Radfurt möglich, so dass sich der Fahrzeugführer dann nur noch auf den fließenden Kfz-Verkehr in der Kieselbronnerstraße konzentrieren muss. – Bestehende Entwässerungsrinne darf keine Gefährdung für den Radverkehr darstellen und muss sicher befahrbar sein. – Böschung am östlichen Fahrbahnrand muss ggf. abgefangen werden. Hingegen ist die Variante 2 - Verschwenkung des Radverkehrs, Führung des Radverkehrs direkt neben der Kfz-Fahrspur mit Nachteilen verbunden: – Im Einmündungsbereich ist keine Insel möglich, Querung mit Markierungen verdeutlichen.

		– Sicht auf den Radverkehr durch das Zugangsbauwerk Obststollen sehr ungünstig. – Ggf. Bäume / Masten im Verschwenkungsbereich entfernen.  Variante 1 Verschwenken des Radverkehrs, Schaffen einer Aufstellfläche für Pkw zwischen Radfurt und Kieselbronner Straße Variante 2 Verschwenkung des Radverkehrs, Führung des Radverkehrs direkt neben der Kfz-Fahrspur
	Aus den offengelegten Unterlagen geht leider nicht hervor, wie der Kundenverkehr zukünftig abgewickelt werden soll. Die bisherige Einfahrt zum Parkplatz wird durch den geplanten Neubau unterbunden, die Plandarstellung legt die Vermutung nahe, dass eine Verlegung der bestehenden Ausfahrt und ein Neubau als gleichzeitige Ein- und Ausfahrt vorgesehen sind.	Im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 08.08.2025 wurde die Stellplatzanlage samt Zufahrt in Abstimmung mit Verkehrsplanern überarbeitet. Von der Kieselbronner Straße kommend ist unter Ausnutzung des Geländeversprungs zunächst eine Ein-/ Ausfahrt für die untere Parkebene und weiter südöstlich die Ein-/ Ausfahrt für die obere Parkebene vorgesehen. Zwischen beiden Parkebenen ist eine direkte Verbindung mittels Rampe geplant;

	Die Anzahl der geplanten Kunden-Stellplätze und dass eine Tiefgarage errichtet werden soll, ist leider nur dem Schallgutachten zu entnehmen, diese Angaben sollten aus unserer Sicht zur allgemeinen Verständlichkeit und besseren Transparenz des Vorhabens auch in die Begründung zum B-Plan aufgenommen und erläutert werden. Zur Abschätzung, ob die bereitgestellten Parkmöglichkeiten für beide Möbelhäuser zusammen noch ausreichend sind, fehlen Angaben wie viele Parkplätze (Kunden und Mitarbeiter) geplant sind. Im Bereich der geplanten TG-Zufahrt müssen die Fahrtbeziehungen des bestehenden Parkplatzes eingeschränkt werden, für Begegnungsverkehr plus Zufahrtsrampe wird die Fahrgasse zu schmal. Ist von der geplanten Tiefgarage auch eine Rampe zurück auf die Parkplatzfläche vorgesehen oder muss man von dort das Gelände verlassen? Die Anordnung der Zufahrt und Ausfahrt aus der Tiefgarage scheint uns noch verbesserungsfähig, hier werden aufwändige Absperrungen und Wegweisungen erforderlich, um den Verkehr übersichtlich zu führen, Linksverkehr ist hier eher unüblich. Wir bitten darum, die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Neubebauung nicht nur hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte, die in der offengelegten Verkehrsuntersuchung dargestellt und erläutert ist, sondern auch bezüglich der Verkehrsabwicklung des Kunden- und Mitarbeiterverkehrs auf dem Firmengelände als Nachweis der Funktionsfähigkeit des Parkplatzes zu erläutern. Derzeit sind ca. 370 Kunden- und Beschäftigten-P vorhanden, bei Erhöhung der Verkaufsfläche durch den Mitnahmemarkt gehen wir von einem Mehrbedarf in der Größenordnung von 100 Parkplätzen aus. Aus unserer Sicht fehlt ein Nachweis, ob unsere Annahme richtig ist und ob die im Schallgutachten genannten 494 Parkplätze für Kunden und Mitarbeiter auch für das zu erwartende Spitzenaufkommen an Samstagen ausreichend bemessen ist. <u>Grünflächen</u> Die Begrünung der bisherigen Parkplatzfläche wird durch Bebauung und Tiefgarage deutlich reduziert, auch die bestehenden Mulden/ Rückhalteflächen für Oberflächenwasser werden durch Ladeflächen und Zufahrten	somit müssen Parkplatzsuchende nicht auf die interne Zufahrtsstraße zurückfahren um auf der anderen Ebene zu suchen. Auf beiden Ebenen werden die äußeren Fahrgassen im Einrichtungsverkehr geführt. Auf den beiden Parkplatzebenen werden in Summe 477 Stellplätze hergestellt; davon entfallen 375 baurechtlich genehmigte Stellplätze auf das Möbelzentrum (SO1) und 91 Stellplätze auf den geplanten Möbelmitnahmemarkt (SO2). Dies ist das Ergebnis einer Vorabstimmung mit dem Bauordnungsamt vom 10.02.2025. Die interne Anbindung der Tiefgarage ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 08.08.2025 zu entnehmen. Dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 08.08.2025 ist die interne Verkehrsführung mit Anbindung der Tiefgarage und den Ladehöfen zu entnehmen. Wie bereits dargelegt, sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan insgesamt 477 Stellplätze vor; damit ist der Stellplatznachweis erbracht. Die der Schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegten 494 Stellplätze decken die tatsächlich geplanten Stellplätze ab. Durch die bauliche Nachverdichtung werden überwiegend bereits versiegelte Flächen beansprucht. Dies ist ein Beitrag zu mehr Flächeneffizienz. Für entfallende Grünflächen durch Ladeflächen und Zufahrten ist kein
--	---	---

	verkleinert. Wo und wie ist ein Ausgleich für entfallende Grünflächen und für neu versiegelte Flächen vorgesehen?	formeller naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich, da die Bebauungsplanänderung der Fortentwicklung und Nachverdichtung und somit der Innenentwicklung dient. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.
--	--	--

Bebauungsplan „Obsthof II“, 1. Änderung – Frühzeitige Beteiligung

vom 25.07.2022 bis 19.08.2022

Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen (Abwägungsvorschlag)

Eingegangene Stellungnahmen ohne Anregungen / Einwänden gegen die Planung:

Von	(Datum)

Eingegangene Stellungnahmen mit Anregungen / Einwänden gegen die Planung: Öffentlichkeit 1

Von 15.08.09.2022	Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	Anregungen / Einwendungen 1. Zur Verkehrsuntersuchung.... Erläuterungsbericht vom 15.07.2022 Für die Beurteilung des Verkehrs und der Lärmbelästigung an der Kreuzung Dürrenweg/ Kieselbronnerstraße hat sich mir nicht erschlossen, ob die Zufahrten zu Flst 7605/1 (LKW-Anlieferverkehr zur Wohnfabrik) und zu Flst 7605 (Zu- und Abfahrt zu Wohnhaus Dürrenweg 50 und Lagerplatz) Berücksichtigung gefunden haben. Die Zufahrten sind handschriftlich im Anhang eingetragen. Außerdem bitte ich zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Gebäude Dürrenweg 50 um ein Wohnhaus handelt. Bei der weiteren Planung der Verkehrsknotenpunkte bitte ich die freie Einsicht in den Verkehrsfluss sicher zu stellen. Diese ist derzeit bei folgenden Kreuzungen nicht gegeben. Der jetzige Zustand bietet Gefahstellen. a. Kreuzung Kieselbronnerstr/ Klumpensee: von Klumpensee in die Kieselbronner Straße einbiegend behindert ein hoher Baum links,	Die Verkehrserhebungen der Stadt Pforzheim von 2016 liegen dem Verkehrsgutachten zugrunde. Das heißt, sämtliche Nutzungen sind in den Zählungen enthalten. Es handelt sich um ein privilegiertes Wohnen im Gewerbegebiet; d. h. der zulässige Störgrad ist höher als bei einem Wohnhaus im Allgemeinen Wohngebiet oder Mischgebiet im Sinne der BauNVO. Die Sicherstellung einer freien Einsicht in den Verkehrsfluss ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Soweit erforderlich, sind hier ordnungsrechtliche Regelungen zu treffen. Kenntnisnahme Die erwähnte Kreuzung liegt außerhalb des Geltungsbereichs.

	den freien Einblick in den fließenden Verkehr auf der Kieselbronner Straße. b. Ausfahrt aus dem Parkplatz des bestehenden Möbelzentrums Flst 7606: Vom Parkplatz auf die Kieselbronner Straße behindert links ein graues niederes Bauwerk direkt am Straßenrand, den freien Einblick in den fließenden Verkehr auf der Kieselbronner Straße, der von Pforzheim kommt. 2. Zu Obsthof II – 1. Änderung, Pforzheim-Eutingen, Entwurf Stand 12.07.2022 In Absatz 4.1 muss es heißen: ... laufende BAB 8 ... Absatz 4.5 Wasser Das Flst 7605 liegt deutlich tiefer als der Parkplatz und die Sickermulden des bestehenden Möbelzentrums xxxlutz. Aufgrund der Gefahr, dass Oberflächenwasser vom Parkplatz oder Sickerwasser aus den Sickermulden auf Flst 7605, bzw. im Untergrund von Flst 7605 austritt gibt es eine Vereinbarung zwischen dem Möbelzentrum und der Firma SIAB, wonach die Kosten zur Beseitigung von Sickerwasser, das auf dem Flst 7605 austritt (auch bei späterer Bebauung von Flst 7605) vom Besitzer des Möbelhauses Flst 7606 zu tragen sind. Durch den geplanten Neubau werden deutlich mehr Flächen versiegelt und die zu versickernde Wassermenge ist deutlich erhöht. Unsere Zustimmung zum endgültigen Baugesuch steht im Zusammenhang mit der Klärung dieser Wasser - und Sickerwasser Problematik.	Kenntnisnahme Bei dem niederen Bauwerk an der Kieselbronner Straße handelt es sich um einen Zugang zum Obsthofstollen. In der Verkehrsuntersuchung vom 15.07.2022 wurde auch die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Kieselbronner Straße/ Dürrenweg untersucht. Für den Bestand wird in der nachmittäglichen Spitzenstunde die Qualitätsstufe B ausgewiesen. Die maßgebende mittlere Wartezeit (Mischfahstreifen Dürrenweg) beträgt ca.15 Sekunden. Für die Prognose ist eine Erhöhung der Wartezeit auf etwa 19 Sekunden zu verzeichnen. Es ergibt sich demnach weiterhin die Qualitätsstufe B. Statt A 8 wird die Bezeichnung BAB 8 verwendet. Die Retentionsmulde, welche nördlich des Flurstücks 7605 liegt, dient zur Retention der Fahrflächenwässer des Ladehofes. Diese Wässer entwässern im freien Gefälle in diese Mulde. Dort erfolgt die Vorreinigung dieser Wässer mittels biologisch aktiver Bodenfilterschicht, und in weiterer Folge werden diese Wässer mittels darunter liegender Drainagerohre abgezogen und in den städtischen Mischwasserkanal geleitet. Unter der Mulde wird eine Dichtfolie als Abdichtung zum Untergrund verlegt.
--	--	--

15.08.2022