

Bebauungsplan „Obsthof II, 1. Änderung“

Begründung - Entwurf zur Öffentlichkeitsbeteiligung



Bei Verwendung für vermessungstechnische Zwecke ist ein Feldvergleich notwendig!

1111 1111111111

Inhaltsverzeichnis

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
A. Geltungsbereich	3
B. Anlass und Ziele der Planaufstellung - Planungserfordernis	3
C. Verfahrensablauf	5
D. Übergeordnete Planungen	5
1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2. Aspekte der Raumordnung und sonstiger Fachplanungen	6
E. Gebietsbeschreibung	8
1. Umgebung und Vorprägung des Plangebiets	8
2. Vorhandene Nutzungen und Bebauung	9
3. Gutachten	10
4. Rechtliche Bindungen	13
4.1. Planungsrecht	13
4.2. Baulasten	14
4.3. Photovoltaik-Pflicht	14
4.4. Kommunale Wärmeplanung für die Stadt Pforzheim	15
5. Prüfung der Kampfmittelfreiheit	16
6. Altlasten	16
7. Erdmassenausgleich	16
F. Planungskonzept - Vorhaben- und Erschließungsplan	16
G. Auswirkungen und Folgen der Planung	20
1. Kosten	20
8. Flächenbilanz	20
H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	21
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	21
1.1 Art der baulichen Nutzung	21
1.2 Maß der baulichen Nutzung	21
1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	22
1.4 Mindestgrundstücksgröße	23
1.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	23
1.6 Verkehrsflächen – Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche	23
1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24
1.8 Leitungsrecht	25
1.9 Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	26
1.10 Bedingtes Baurecht	28
1.11 Artenschutz	29
Teil II. Örtliche Bauvorschriften	29
Teil III. Allgemeine Vorprüfung im Einzelfall	30

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Übersichtsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs	3
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Pforzheim – Neubekanntmachung 2008.....	6
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordschwarzwald 2015	7
Abb. 4:	Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans vom 04.09.2025 (rot) und Geltungsbereich des Bebauungsplans (schwarz).....	17
Abb. 5:	Variante 1.....	24
Abb. 6:	Variante 2.....	24
Abb. 7:	Freiflächengestaltungsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan vom 04.09.2025.....	27

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in dieser Begründung die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

A. Geltungsbereich

Das ca. 4,5 ha große Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt auf Gemarkung Eutingen. Es wird im Nord-Westen begrenzt durch die Kieselbronner Straße, im Nord-Osten durch den Wirtschaftsweg Flst-Nr. 6673, 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 wird in der Plandarstellung durch eine weiße gestrichelte Linie umrandet.

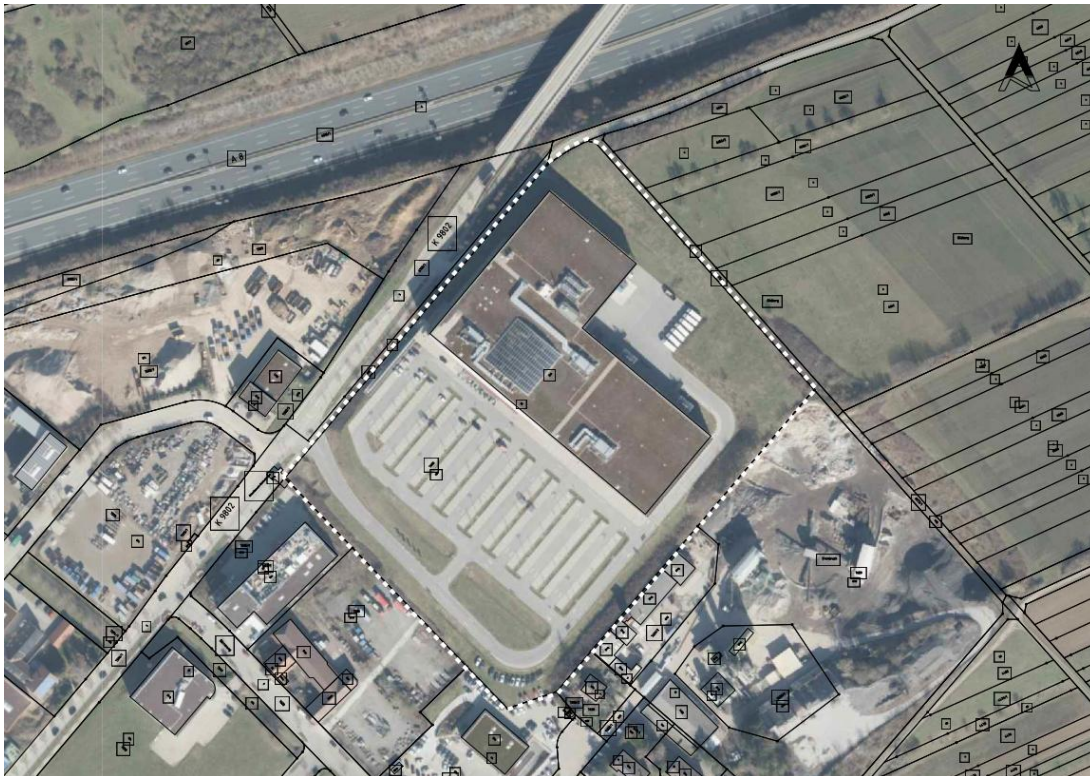


Abb. 1: Übersichtsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs

B. Anlass und Ziele der Planaufstellung - Planungserfordernis

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die Ansiedlungswünsche für ein zusätzliches großflächiges Möbelhaus neben einem bereits bestehenden großflächigen Möbelhaus auf Grundstück Flst-Nr. 7606 an der Kieselbronner Straße. Das Plangebiet liegt in einem Ergänzungsstandort der Stadt Pforzheim, in welchem nicht-zentrenrelevante Sortimente in gewissem Umfang zulässig sind und somit in dem vorgegebenen Rahmen nicht in Konkurrenz zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt stehen.

Das Ansiedlungsvorhaben ist über die bereits festgesetzten sortimentsbezogenen Verkaufsflächen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten planungsrechtlich zulässig, da das bestehende Wohnkaufhaus die zulässige Gesamtverkaufsfläche sowie die sortimentsbezogenen Verkaufsflächen nicht komplett ausschöpft. Anders sieht dies aus bei den geplanten Randsortimenten. Die 800 qm

Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Randsortimenten sind bereits über das bestehende Möbelhaus ausgeschöpft. Damit das Kernsortiment des Möbelmitnahmemarktes ergänzt werden kann, wurde eine Auswirkungsanalyse (GMA 2019)¹ in Auftrag gegeben. Demnach werden für die zusätzlich geplanten 800 qm Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Randsortimenten keine Umsatzumverteilungseffekte in einer kritischen Größe ausgelöst. Nachfolgend hat die Raumordnung im Sommer 2020 aufgrund der Pandemie bei gleichzeitig drohender Schwächung der Innenstadt von Pforzheim Bedenken zur Innenstadtverträglichkeit der 800 qm VKF zentrenrelevanter Randsortimente beim Möbelmitnahmemarkt geäußert und fordert eine maximale Verkaufsfläche von 700 qm. Daher wurde im Sinne der Verträglichkeit der Einkaufsfunktion der Innenstadt eine erneute Verträglichkeitsuntersuchung der zentrenrelevanten Randsortimente in Anlehnung an das neue Nahversorgungskonzept (WSP 2021)² gefordert. Die Aktualisierung der Auswirkungsanalyse (GMA 2023)³ liegt vor. Es konnte festgestellt werden, 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. Trotz der erkennbaren Probleme in der Pforzheimer Innenstadt wird die Ansiedlung von Mömax am Standort Pforzheim-Nord nicht zu signifikanten Überschreitungen führen. Weiterhin wird der Wettbewerb eher mit den anderen Möbelhäusern in Pforzheim sowie in der Region stattfinden.

Die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zur planungsrechtlichen Sicherung großflächiger Einzelhandelsbetriebe erklärt die Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze in einem Sondergebiet für unzulässig⁴.

Hierdurch würde ein sog. „Windhundrennen“ ausgelöst; eine vorhabenunabhängige Kontingentierung von Nutzungsoptionen ist der Baunutzungsverordnung grundsätzlich fremd. Eine Ausnahme vom Verbot einer gebietsbezogenen Verkaufsflächenbegrenzung gibt es für den Fall, dass in dem in Frage stehenden Sondergebiet nur ein einziger Handelsbetrieb – Einkaufszentrum – zulässig ist⁵. Es ist auch keine Kontingentierung der Anzahl der Vorhaben in einem Baugebiet zulässig⁶.

Vorliegend ergibt sich somit das Erfordernis, für jedes der beiden Möbelhäuser ein eigenes Sondergebiet in Verbindung mit der jeweiligen Mindestgrundstücksgröße festzusetzen. In der Folge beziehen sich die zulässigen sortimentsbezogenen Verkaufsflächen auf das jeweilige Grundstück, sodass dies einer grundstückbezogenen, vorhabenbezogenen Verkaufsflächenfestsetzung entspricht.

Die mit der Ansiedlung des großflächigen Möbelhauses verbundenen Auswirkungen auf die Nutzungsdichte, den Stellplatznachweis, das Verkehrsaufkommen, die Entwässerung sowie auf die Lärm- und Staub- und Geruchsbelastung werden in die Abwägung eingestellt. Hierzu wurden die bestehenden Gutachten, die im Zuge der bereits erfolgten Ansiedlung des Möbelzentrums im Jahr 2005 am Standort erstellt worden sind, fortgeschrieben.

¹ Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH – GMA (2019); Auswirkungsanalyse Mömax-Möbelmitnahmemarkt in Pforzheim, Ludwigsburg, 20.11.2019

² Wirtschaft und Stadtmarketing Pforzheim - WSP (2021); Nahversorgungskonzept der Stadt Pforzheim, Mai 2021

³ Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH – GMA (2023); Aktualisierung Auswirkungsanalyse Mömax Pforzheim 2023, Ludwigsburg, 15.11.2023

⁴ vgl. BVerwG, Urt. v. 03.04.2008 – 4 CN 3.07

⁵ vgl. BVerwG, Urt. v. 11.11.2009 – 4 BN 63/09

⁶ vgl. BVerwG, Urt. v. 17.10.2019 – 4 CN 8/18

Dem Vollzug des Bebauungsplans stehen artenschutzrechtliche Belange nicht entgegen. Hierzu Kapitel **H.1.10**.

C. Verfahrensablauf

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Fortentwicklung des großflächigen Einzelhandels im Ergänzungsbereich und damit der Innenentwicklung von Pforzheim.

Da die Größe der Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 qm liegt, durch das Bebauungsplanverfahren keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura-2000-Gebieten vorliegen, keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind und sich im Rahmen der Allgemeinen Vorprüfung im Einzelfall gemäß § 10 UVPG i.V.m. Anlage 1 Nr. 18, P 6.2 und P 8 keine Erforderlichkeit einer UVP-Prüfung ergeben hat, sind die Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB gegeben. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Ein formeller Umweltbericht ist nicht erforderlich; gleichwohl sind aus materiell-rechtlicher Sicht Belange des Umweltschutzes in die Abwägung einzustellen. Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

D. Übergeordnete Planungen

1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Pforzheim - Neubekanntmachung Juli 2008 - stellt für das Plangebiet eine **geplante Sonderbaufläche Möbeleinrichtungshaus** mit einem Verkaufsflächenkontingent von **31.000 qm VKF Möbel, Teppiche und Bodenbeläge, 2.500 qm VKF Leuchten und 800 qm VKF zentrenrelevante Sortimente** dar (Abb. 2).

Die Summe der bestehenden Gesamtverkaufsfläche des Sondergebietes SO1 (Möbelzentrum) mit 27.671 qm und der geplanten Gesamtverkaufsfläche des Sondergebietes SO2 (Möbelmitnahmemarkt) mit 6.500 qm ergibt 34.171 qm und bewegt sich somit im vorgegebenen Verkaufsflächenkontingent von 34.300 qm.

Nach der aktuellen Rechtsprechung des BVerwG zur Steuerung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist eine vorhabenunabhängige Kontingentierung der zulässigen Verkaufsfläche unzulässig; dies gilt auch für die Flächennutzungsplanung. Die in der 8. Änderung des Flächennutzungsplans vorgegebene Kontingentierung sortimentsbezogener Verkaufsflächen ist somit überholt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Dabei entfällt die Darstellung von zulässigen Verkaufsflächen.

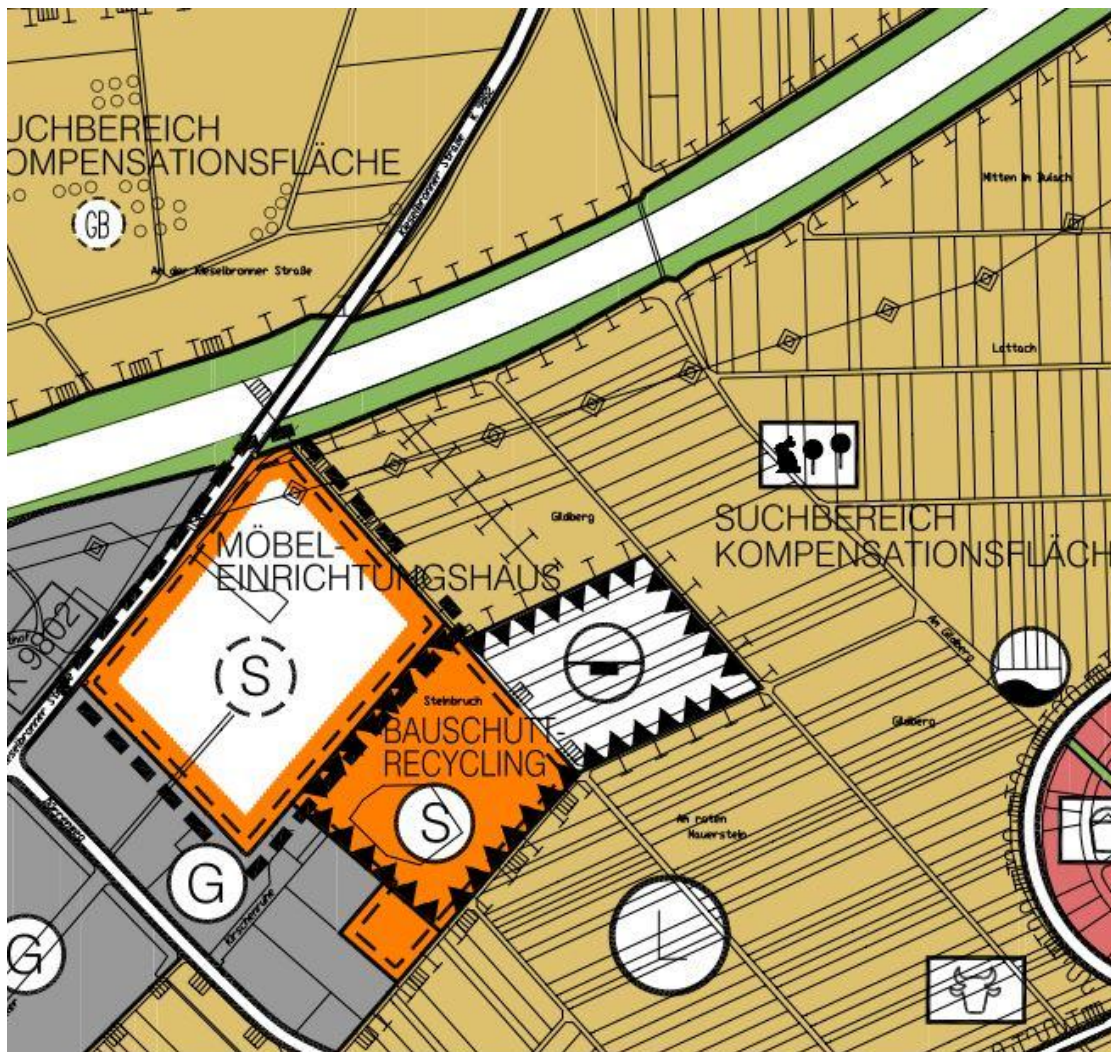


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Pforzheim – Neubekanntmachung 2008

2. Aspekte der Raumordnung und sonstiger Fachplanungen

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 in 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 Ausweisungen des Regionalplans ist in Pforzheim als dem Oberzentrum der Region Nordschwarzwald die Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten zulässig. Regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (hierzu gehören Möbel und Teppiche nach der Sortimentsliste in der Begründung des Regionalplans) sind den Versorgungskernen zuzuordnen. Wenn im

Versorgungskern nach Prüfung keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, ist auch eine Ansiedlung außerhalb der Versorgungskerne möglich.

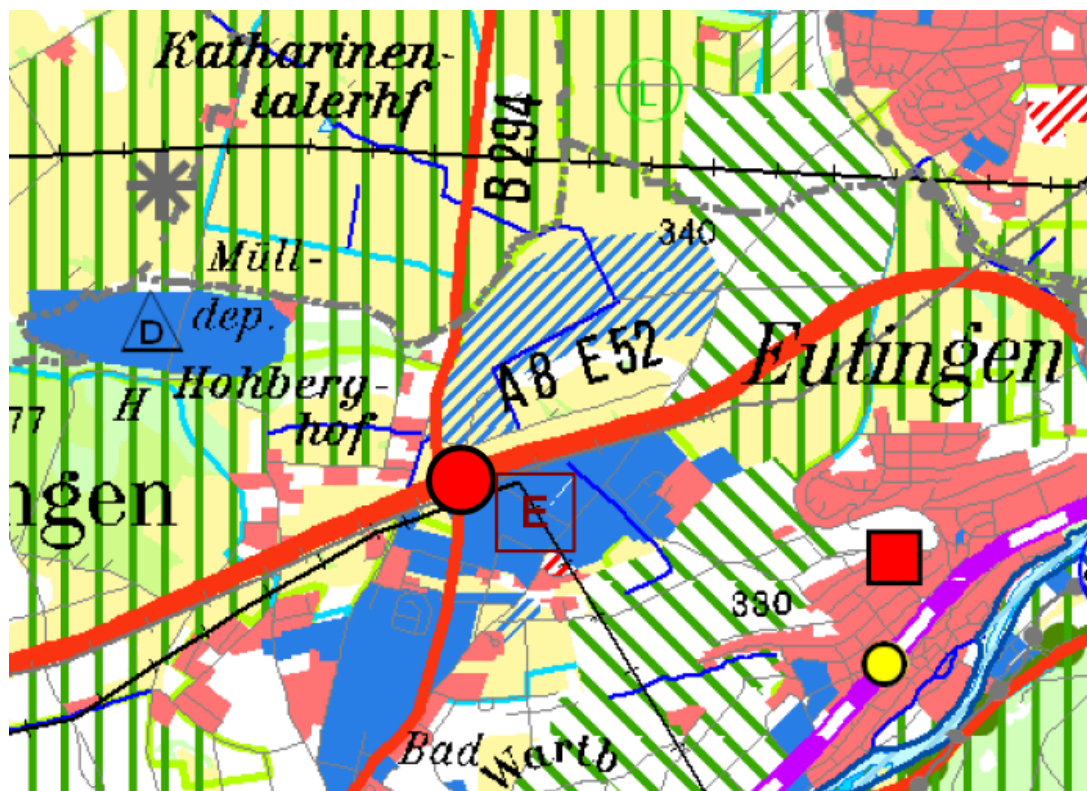


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordschwarzwald 2015

Der Regionalplan Nordschwarzwald hat in seinen Ausweisungen für den Planbereich nachrichtlich die Darstellungen des Flächennutzungsplans als Gewerbe/ Industrie Bestand übernommen. Zusätzlich ist der Bereich Obsthof als Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen. In Plansatz 2.9.3 (**G (8)**) der 1. Änderung des Regionalplans 2015 Kapitel 2.9 - Einzelhandelsgroßprojekte - vom 03.09.2010 ist dazu ausgeführt: „Außerhalb der Versorgungskerne werden in der Raumnutzungskarte Ergänzungsstandorte für regional bedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit einem Symbol (E) festgelegt (Abb. 3). Diese Gebiete sind grundsätzlich für eine Ansiedlung von regional bedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten geeignet und sollen daher bei der Standortsuche außerhalb der Versorgungskerne in Betracht gezogen werden.“

Anlässlich der Ansiedlung des großflächigen Warenkaufhauses hat seinerzeit der **Zielabweichungsbescheid** vom 10.07.2006 raumordnerisch verträgliche Verkaufsflächen-Höchstwerte am Ergänzungsstandort ermittelt. Diese Werte haben Eingang gefunden in die Darstellungen des Flächennutzungsplans (Stand November 2006) und des Bebauungsplans „Obsthof II“ (E33), rechtskräftig seit 07.02.2008. Die raumordnerisch verträgliche Verkaufsfläche von 800 qm für zentrenrelevante Randsortimente wird bereits durch das bestehende Möbelzentrum genutzt.

Die aktuell geplante Ansiedlung eines großflächigen Möbelmitnahmemarktes bewegt sich weitgehend im Rahmen der planungsrechtlich festgesetzten sortimentsbezogenen Verkaufsflächen. Lediglich die Verkaufsfläche zulässiger zentrenrelevanter Randsortimente ist bereits voll umfänglich ausgeschöpft, sodass kein Spielraum mehr verbleibt für den geplanten Möbelmitnahmemarkt.

Die raumordnerische Verträglichkeit geplanter weiterer 800 qm Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente wurde in der Auswirkungsanalyse⁷ geprüft. Demnach werden für die zusätzlich ursprünglich angesetzten 800 qm Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Randsortimenten keine Umsatzumverteilungseffekte in einer kritischen Größe ausgelöst. Auch unter Berücksichtigung der nachweislichen Vorschädigung der Pforzheimer Innenstadt ist durch die geplante Ansiedlung eines weiteren großflächigen Möbelhauses nicht davon auszugehen, dass die Anbieter in der Innenstadt in einem Umfang beeinträchtigt werden, der die Funktionsfähigkeit der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich nachhaltig geschädigt wird. In seiner Stellungnahme vom 12.08.2020 weist der Regionalverband Nordschwarzwald darauf hin, dass durch die anhaltende Coronalage der Online-Handel an Umsatz zulegt und so zur Belastung des innerstädtischen Einzelhandels führt. Um negative Auswirkungen auf die vorgeschädigte Innenstadt gering zu halten, wurde der Anteil der Randsortimente auf 700 qm reduziert.

In der aktualisierten Verträglichkeitsprüfung⁸ wurde festgestellt, dass durch die Ansiedlung des geplanten Möbelmitnahmemarktes mit zusätzlich 800 qm Randsortimenten keine Umsatzverteilungseffekte in einer kritischen Größenordnung ausgelöst werden.

Es werden keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt induziert, vielmehr dient das Vorhaben der langfristigen Sicherung der konzeptionell zugewiesenen Standortfunktion „Wohnen-Bauen-Garten“ des Sonderstandorts. Somit kann die Stadt Pforzheim auch weiterhin die seitens der Landesplanung zugewiesene oberzentrale Versorgungsfunktion im Sortimentsbereich Möbel erfüllen.

E. Gebietsbeschreibung

1. Umgebung und Vorprägung des Plangebiets

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes wird überwiegend durch Gewerbebetriebe aus den Bereichen Entsorgung und Recycling und damit über große Lager- und Produktionsflächen geprägt:

- Erdbau- und Abbruchunternehmen,
- Baustoffaufbereitungs- und -recycling Gesellschaft in Pforzheim mbH,
- Baustoffrecycling - Asphaltmischanlage,
- Schrott- und Metallrecycling,
- Entsorgungsfachbetrieb - Recyclingbetrieb,

Nach Nord-Westen wird das Plangebiet durch einen Recyclingbetrieb sowie ein Erdbau- und Abbruchunternehmen mit jeweils großen Lagerflächen geprägt.

Nach Süd-Osten grenzen eine Baustoffrecycling - Asphaltmischanlage sowie ein Schrott- und

⁷ Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH – GMA (2019); Auswirkungsanalyse Mömax-Möbelmitnahmemarkt in Pforzheim, Ludwigsburg, 20.11.2019

⁸ Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH – GMA (2023); Aktualisierung Auswirkungsanalyse Mömax Pforzheim 2023, Ludwigsburg, 15.11.2023

Metallrecyclingbetrieb jeweils mit größeren Lager- und Produktionsflächen an.

Nach Nord-Osten schließt die freie Landschaft, teilweise mit Obstbaumwiesen an.

Unmittelbar nach Süd-Westen grenzt an den Geltungsbereich der Bebauungsplan (E 36) mit der Festsetzung eines Sondergebietes Möbelhaus mit einer Ausstellungs- und Verkaufsfläche bis 3.500 qm an; davon entfallen 10 % auf zentrenrelevante Randsortimente. Darüber hinaus sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Ausnahmsweise ist ein sog. „Handwerkerprivileg“ festgesetzt, sofern die Gesamtverkaufs- und -ausstellungsfläche nicht erhöht wird.

Realisiert wurde ein Möbelhaus mit 3.500 qm Verkaufsfläche auf 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss mit zugehörigen Lager- und Büroflächen sowie Stellplätzen. Auch wenn das Möbelhaus in der Zwischenzeit aufgegeben wurde, besteht die Baugenehmigung auch weiterhin fort; sie kann jederzeit wieder aufleben.

Ein Autohaus am Dürrenweg ist dem Einzelhandel zuzuordnen.

2. Vorhandene Nutzungen und Bebauung

Im Plangebiet befindet sich bereits ein großflächiger Möbelmarkt mit einer genehmigten Gesamtverkaufsfläche von 26.772 qm⁹, zugehörigem Kundenparkplatz mit 375 Kfz-Stellplätzen und interner Erschließung. Die Oberflächenentwässerung erfolgt großflächig mittels Retention und Vorreinigung über Mulden und ein Becken und weitergehender Ableitung in die städtische Mischwasserkanalisation, wobei die Möglichkeit einer Versickerung in den Untergrund dennoch weiterhin gegeben ist.

Die Gesamtverkaufsfläche von 27.671 qm¹⁰ gliedert sich in

- 24.371 qm Möbel, Teppiche und Bodenbeläge,
- 2.500 qm Leuchten,
- 800 qm zentrenrelevante Sortimente.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe des bestehenden Möbelmarktes liegt bei 338,96 m ü NN; die Gebäudehöhe von 355,52 m ü NN entspricht somit 16,45 m (Attikahöhe ohne Dachaufbauten und Dachgeräte). Der planungsrechtliche Zulässigkeitsrahmen von 4 Vollgeschossen wird ausgeschöpft.

Das bestehende Wohnkaufhaus wird über eine Ein- und Ausfahrt an die Kieselbronner Straße angebunden und erschließt unmittelbar die bestehende, vorgelagerte Stellplatzanlage. Ein interner Weg führt entlang der süd-westlichen und süd-östlichen Grundstücksgrenze nach Nord-Osten zum Warenlager mit Andienung und Abholung.

⁹ Baugenehmigung vom 07.05.2008

¹⁰ Zuzüglich erneute Baugenehmigung vom 03.05.2013

3. Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Obsthof II“ (E 33) zur seinerzeitigen Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit dem Kernsortiment Möbel (Wohnkaufhaus) im ausgewiesenen Ergänzungsstandort an der Kieselbronner Straße war zur Prüfung der Raumverträglichkeit ein Raumordnungsverfahren durchzuführen.

Da auch zentrenrelevante Sortimente angeboten werden sollten, war ein Zielabweichungsverfahren erforderlich. Dieses wurde parallel zum Raumordnungsverfahren durchgeführt.

Im Rahmen des Raumordnungsverfahrens wurden mehrere Gutachten erstellt, um die raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit des Ansiedlungsvorhabens zu beurteilen:

- Der **Untersuchung zur raumordnerischen Verträglichkeit** der Ansiedlung eines Wohnkaufhauses¹¹ wurde eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 40.000 qm zugrunde gelegt, davon ca. 31.000 qm Verkaufsfläche für das Möbelkernsortiment (Möbel und Teppiche) und ca. 9.000 qm Verkaufsfläche für die Randsortimente (GPK, Hausrat, Heimtextilien, Bettwaren, Leuchten).
- Der **Verkehrsuntersuchung**¹² liegt ein Wohnkaufhaus mit einer Gesamtverkaufsfläche von 38.200 qm zugrunde sowie 768 Stellplätze.

Das durch das geplante Wohnkaufhaus zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen wird größtenteils über die Autobahn BAB 8 abgewickelt. Dementsprechend tritt nur ein geringer Anteil der Zusatzbelastung in Straßen mit empfindlichen Randnutzungen auf. Auch die untersuchten Knotenpunkte reichen hinsichtlich ihrer Dimensionierung aus, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen des geplanten Wohnkaufhauses abzuwickeln. Das geplante Stellplatzangebot ist auch für verkaufsstarke Samstage ausreichend.

In der aktualisierten **Verkehrsuntersuchung**¹³ zeigen die Ergebnisse der Berechnungen der Leistungsfähigkeit nach dem HBS 2015, dass die durch das geplante Möbelhaus zusätzlich zu erwartenden Verkehrsmengen an den untersuchten Knotenpunkten in der Spitzenstunde am Nachmittag ausreichend leistungsfähig abgewickelt werden können.

- Das **schalltechnische Gutachten zum Raumordnungsverfahren**¹⁴ basiert auf den Verkehrszahlen der Verkehrsuntersuchung vom März 2005. Die Zunahme der Verkehrsräusche im

¹¹ CIMA - BBE Handelsberatung; Untersuchung zur raumordnerischen Verträglichkeit der Ansiedlung eines Wohnkaufhauses der Unternehmensgruppe Lutz-Neubert im Oberzentrum Pforzheim, München/ Stuttgart, April 2005

¹² R+T – Topp – Skoupil – Küchler und Partner; Verkehrsuntersuchung Wohnkaufhaus Lutz-Neubert Pforzheim, Darmstadt, März 2005

¹³ HEINZ + FEIER GmbH; Verkehrsuntersuchung zum Vorhaben Mömax in der Stadt Pforzheim – Erläuterungsbericht, Wiesbaden, 15. Juli 2022

¹⁴ IBK – Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen; Pforzheim – Schalltechnisches Gutachten zum Raumordnungsverfahren Bauvorhaben „Wohnkaufhaus Lutz-Neubert“, Freinsheim, 01.03.2005

Sinne der TA-Lärm kann als verträglich eingestuft werden. Die Geräuscheinwirkungen an den schutzwürdigen Nutzungen sind unter Berücksichtigung des geplanten Wohnkaufhauses für die Anwohner zumutbar.

Die aktualisierte Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben Ansiedlung eines Möbelmitnahmemarktes in Pforzheim¹⁵ zeigt, dass an den maßgeblichen Immissionsorten der bestehenden Wohngebäude in der Straße Kirschenruhe und Kieselbronner Straße Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 56 dB(A) zu erwarten sind. Die Zusatzbelastung durch den Betrieb des Möbelmarktes unterschreitet den Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbegebiete von 65 dB(A) um mindestens 9 dB(A).

Der durchgehende Betrieb der haustechnischen Anlagen auf dem Dach des geplanten Möbel-Mitnahmemarktes verursacht an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung eine Gewerbelärmzusatzbelastung von bis zu 40 dB(A). Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Gewerbegebieten in der Nacht von 50 dB(A) wird um mindestens 10 dB(A) unterschritten.

An allen Immissionsorten unterschreitet die zu erwartende Gewerbelärmzusatzbelastung durch den geplanten Möbel-Mitnahmemarkt den Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete am Tag und in der Nacht um mindestens 6 dB(A) und ist damit im Sinne der TA Lärm als nicht relevant einzustufen.

Durch das geplante Vorhaben erhöhen sich die Verkehrsmengen auf den umliegenden Straßen. Der emissionsseitige Vergleich der beiden Untersuchungsfälle zeigt sich, dass entlang der bestehenden Straßen im Prognose-Planfall gegenüber dem Bestandsfall durch die Zusatzverkehre durch das geplante Möbelhaus geringfügige Pegelerhöhungen von maximal 0,7 dB(A) entlang einzelner Straßenabschnitte zu erwarten sind.

Durch das geplante Vorhaben erhöhen sich die prognostizierten Verkehrslärmeinwirkungen um deutlich weniger als 3 dB(A). Die prognostizierten Emissionspegelerhöhungen entlang der bestehenden Straßen in der Umgebung des Plangebiets sind damit als nicht wesentlich im Sinne der 16. BImSchV zu beurteilen.

Gemäß Punkt 7.4 der TA Lärm sind Maßnahmen organisatorischer Art zur Verminderung der Verkehrslärmeinwirkungen nicht erforderlich.

- Die **Ermittlung der Kfz-bedingten Emissionen und Immissionen**¹⁶ für das Plangebiet basiert auf den Verkehrszahlen der Verkehrsuntersuchung von März 2005. 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

¹⁵ Gfi – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH; Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben Ansiedlung eines Möbelmitnahmemarktes in Pforzheim, Kaiserslautern, 24. Februar 2025

¹⁶ iMA – Richter & Röckle – Immissionen – Meteorologie – Akustik; Ermittlung der Kfz-bedingten Emissionen und Immissionen für das Gebiet des Bebauungsplans Obsthof II, Freiburg, 28. Februar 2005

Grenzwerten der 22. BImSchV. Lediglich bei den Überschreitungshäufigkeiten bei der Feinstaubbelastung ist die Einhaltung der Grenzwerte nicht sichergestellt. Dies liegt unter anderem an der hoch angesetzten Hintergrundbelastung.

Durch den Quell- und Zielverkehr zum Wohnkaufhaus 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 **Prüfung der Immissionssituation und Empfehlungen zum Gewerbegebiet Obsthof der Stadt Pforzheim**¹⁷ basiert auf dem planungsrechtlich gesicherten Wohnkaufhaus. 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 Immissionsrichtwerte gemäß GIRL. Wie bei Staubbiederschlag ist es dennoch nicht auszuschließen, dass es - je nach Windverhältnissen - zu Geruchsbelästigungen kommen kann. Es wird empfohlen, 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.

Die **Immissionsprognose** für die Erweiterung des bestehenden Einrichtungshauses um ein Trendmöbelhaus „Mömax“ in Pforzheim¹⁸ hinsichtlich der Belastung durch Staub, Staubbiederschlag und Geruch wurde für die Änderung des Bebauungsplans fortgeschrieben.

Durch die berechnete Gesamtbelastung an Feinstaub PM10 werden die Immissionswerte nach Nr. 4.2 der TA Luft (2021) von 40 µg/m³ eingehalten.

Der Grenzwert der TA Luft (2021) für den Staubbiederschlag von 350 mg/(qm d) ist eingehalten.

Durch die benachbarte Asphaltmischanlage bestehen keine Konflikte mit den Beurteilungswerten für Geruchsstoffimmissionen nach Anhang 7 der TA Luft (2021).

Die abschließende Bewertung der vorliegenden Ergebnisse obliegt der genehmigenden Behörde.

¹⁷ iMA – Richter & Röckle; Prüfung der Immissionssituation und Empfehlungen zum Gewerbegebiet Obsthof der Stadt Pforzheim, Freiburg, 26.10.2007

¹⁸ Lohmeyer; Immissionsprognose für die Erweiterung des bestehenden Einrichtungshauses XXXL um ein Trendmöbelhaus Mömax in Pforzheim, Karlsruhe, 27.10.2023

- In der **Auswirkungsanalyse** Mömax-Möbelabholmarkt¹⁹ wurde die Überschreitung der planungsrechtlich zulässigen Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente überprüft. Es werden keine Umsatzumverteilungseffekte in einer kritischen Größenordnung ausgelöst. Die Funktionsfähigkeit der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich wird nicht geschädigt. Die der Auswirkungsanalyse zugrunde gelegten Daten sind allerdings veraltet, sodass eine Fortschreibung erfolgt ist.

Auch die **aktualisierte Auswirkungsanalyse** Mömax Pforzheim²⁰ kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Ansiedlung des Möbelmitnahmemarktes SO2 keine Umsatzumverteilungseffekte in einer kritischen Größenordnung ausgelöst werden. Zudem wird angemerkt, dass typische Möbelmitnahmemarkte wie der geplante Mömax aufgrund der Ausrichtung auf Eigenmarken nur sehr bedingt in Konkurrenz mit dem markenorientierten Facheinzelhandel in der Pforzheimer Innenstadt tritt. Insofern werden in diesem Sortimentsbereich keine Bestandsgefährdungen ausgelöst.

- Das **Geotechnische Gutachten**²¹ für das Bauvorhaben Mömax in Pforzheim kommt zum Ergebnis, dass die anstehenden Böden für eine konzentrierte Versickerung von Oberflächenwässern nicht geeignet sind. Es wird daher eine Ableitung von Oberflächenwässern in Abstimmung mit der zuständigen Behörde und dem Betreiber unter Berücksichtigung etwaiger Retentionsmaßnahmen in den Kanal empfohlen.

4. Rechtliche Bindungen

4.1. Planungsrecht

Der seit 07.02.2006 rechtskräftige Bebauungsplan „**Obsthof II**“ (E 33) setzt für den Änderungsbereich ein Sondergebiet Wohnkaufhaus mit einer Gesamtverkaufsfläche von 34.300 qm fest, davon 31.000 qm Verkaufsfläche mit dem Kernsortiment Möbel, Teppiche und Bodenbeläge, 2.500 qm Verkaufsfläche für Leuchten sowie 800 qm Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente.

Baurechtlich genehmigt wurde ein Wohnkaufhaus mit einer Gesamtverkaufsfläche von 27.671 qm, davon 24.371 qm Verkaufsfläche Möbel, Teppiche, Bodenbeläge, 2.500 qm Leuchten und 800 qm zentrenrelevante Sortimente.

Das zulässige Nutzungsmaß wird definiert über die Grundflächenzahl von 0,8, die Geschossflächenzahl von 2,2, IV Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 360 m ü NN (entspricht rd. 21 m Höhe).

Südwestlich grenzt der seit 04.03.2016 rechtskräftige Bebauungsplan „**Obsthof III**“ (E 36) an, welcher ein SO Möbelhaus mit einer Ausstellungs- und Verkaufsfläche von 3.500 qm für Möbel, Antiquitäten, Bodenbeläge/ Teppiche, Leuchten, Tapeten, Garten- und Terrassenbedarf festsetzt. Das

¹⁹ GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH; Auswirkungsanalyse Mömax-Möbelabholmarkt in Pforzheim, Ludwigsburg, 20.11.2019

²⁰ GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH; Aktualisierung Auswirkungsanalyse Mömax Pforzheim 2023, Ludwigsburg, 15.11.2023

²¹ Geotechnik Tauchmann GmbH; Geotechnisches Gutachten – Baugrundgutachten BV Mömax – Pforzheim – BRD – Flurstück 7606, Gemarkung Eutingen, A-4641 Steinhaus, 03.01.2024

zentrenrelevante Randsortiment darf maximal 10 % der Ausstellungs- und Verkaufsfläche betragen. Darüber hinaus ist ausnahmsweise auf untergeordneter Betriebsfläche, d.h. auf maximal 5 % der Geschossfläche des zugeordneten Betriebes, der Verkauf von selbst hergestellten Waren oder von Ersatzteilen in Verbindung mit dem Handwerks- bzw. dem produzierenden Betrieb zulässig. Auch wenn das hier angesiedelte Möbelhaus zwischenzeitlich aufgegeben wurde, besteht nach wie vor Planungsrecht für Errichtung und Betrieb eines großflächigen Möbelhauses, welches die vorgegebenen sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen einhält. Auch die Baugenehmigung für ein großflächiges Möbelhaus wirkt weiter und kann wieder aufleben.

4.2 Baulasten

Auf dem Grundstück Flst-Nr. 7606 ist eine **Baulast** eingetragen. Demnach räumt der jeweilige Eigentümer des Grundstücks der Stadt Pforzheim ein Durchleitungsrecht für einen Abwasserstollen ein. Die Ausübung kann an von der Stadt Pforzheim zu benennende Dritte überlassen werden.

4.3 Photovoltaik-Pflicht

Mit dem Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg entspricht das Land den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts²², wonach das Staatsziel Umweltschutz im Grundgesetz neben dem Bund auch die Länder zum Klimaschutz verpflichtet sind und „die Klimaziele des Bundes ohne Durchführungsmaßnahmen und eigene Gesetzgebung in den Bundesländern gar nicht zu erreichen“ sind. Ergänzend zum Klimaschutz ist nach dem Gericht die Klimawandelanpassung sicherzustellen.

Zentrales Element des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes Baden-Württemberg sind die Klimaschutzziele für die Jahre 2030 und 2040. Sie geben die Richtung für die Klimapolitik des Landes vor. Das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz enthält unter anderem konkrete Maßnahmen. Dazu zählt auch die öffentlich-rechtliche Pflicht, auf neugebauten Gebäuden, bei grundlegenden Dachsanierungen und beim Neubau von Stellplatzanlagen Photovoltaikanlagen zu installieren. Auf mindestens 60 % der zur Solarnutzung geeigneten Einzeldachflächen und 60 % der zur Solarnutzung geeigneten Kfz-Stellplatzflächen sind Photovoltaikanlagen zu installieren.

Sofern eine extensive Dachbegrünung festgesetzt ist, fällt die öffentlich-rechtliche Photovoltaikpflicht mit einer öffentlich-rechtlichen Pflicht zur Dachbegrünung zusammen. Hierdurch reduziert sich der Umfang der Mindest-PV-Nutzung auf 50 %.

Sofern durch eine Umstrukturierung bestehender Gebäude keine neuen zur Solarnutzung geeigneten Dachflächen entstehen, ergibt sich keine Photovoltaikpflicht.

Durch die grundlegende Sanierung einer Stellplatzanlage (Beseitigung vorhandener Stellplatzanlage und Errichtung Tiefgarage unterhalb des Neubaus und angrenzend teilweise unterhalb der ursprünglichen Stellplatzfläche) entsteht keine PV-Pflicht.

²² BVerfG, Beschluss des Ersten Senats vom 24.03.2021 – 1 BvR 2656/18

4.4 Kommunale Wärmeplanung für die Stadt Pforzheim

Um die Transformation im Bereich Wärme gezielt voranzubringen, hat das Land Baden-Württemberg mit einer Novelle des Klimaschutzgesetzes im Jahr 2020 alle Stadtkreise und großen Kreistädte verpflichtet, eine kommunale Wärmeplanung zu erstellen. Bei der kommunalen Wärmeplanung soll dabei, auf der Grundlage einer Analyse der Ausgangssituation im Wärmebereich und der Potenziale für erneuerbare Wärmeerzeugung, ein Fahrplan für eine Transformation zur klimaneutralen Wärmeversorgung entwickelt werden (Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg, 2022).

Als kreisfreie Stadt in Baden-Württemberg ist damit auch die Stadt Pforzheim verpflichtet, eine kommunale Wärmeplanung zu erstellen. Diese liegt seit März 2023 vor²³.

In der Bestandsanalyse wurde gezeigt, dass im Jahr 2022 80 % des Wärmebedarfs im Stadtgebiet Pforzheim mit fossilen Brennstoffen (Erdgas und Heizöl) gedeckt wurden. Um das Ziel der Klimaneutralität bis zum Jahr 2040 zu erreichen, muss es darum eine grundlegende Transformation im Bereich Wärme geben.

Die Potenzialanalyse zeigt, dass es im Stadtgebiet Pforzheim zahlreiche Potenziale für erneuerbare Wärmeerzeugung gibt. Dazu gehört sowohl ein hohes Solarpotenzial als auch das Potenzial durch Geothermie oder Wärmegewinnung aus dem Ablauf der Kläranlage.

Die aus der Szenarioanalyse abgeleitete Wärmewendestrategie besteht aus zwei Säulen: Zum einen die Reduzierung des Wärmebedarfs durch energetische Sanierungen, zum anderen die erneuerbare Erzeugung von Wärme über klimaneutrale Wärmenetze oder erneuerbare dezentrale Erzeugungsoptionen.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass das Ziel der Klimaneutralität technisch möglich ist, jedoch nur erreicht werden kann, wenn bei jeder Investitionsentscheidung konsequent auf erneuerbare Energien gesetzt wird. Denn jede Neuinstallation einer Wärmeerzeugungsanlage mit fossilen Brennstoffen gefährdet das Ziel der Klimaneutralität.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans enthält die kommunale Wärmeplanung der Stadt Pforzheim Potenzial für die erneuerbare Wärmeerzeugung. Es handelt sich um Dachflächen mit Solarthermie sowie um Luftwärmepumpen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan kommen für eine klimaneutrale Wärmeversorgung dezentrale Luftwärmepumpen zum Tragen.

Das am 01.01.2024 in Kraft getretene Wärmeplanungsgesetz (WPG) normiert gemäß § 2 Abs. 3 WPG einen neuen **Abwägungsvorrang** für Wärmenetze und in diese einspeisende Anlagen:

„Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Wärme aus erneuerbaren Energien, die in ein Wärmenetz gespeist wird, von erforderlichen Nebenanlagen sowie von Wärmenetzen liegen im **überragenden öffentlichen Interesse** und dienen der **öffentlichen Sicherheit**. Bis die leistungsgebundene Wärmeversorgung im Bundesgebiet nahezu vollständig auf erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme beruht, längstens bis zum Ablauf des 31. Dezember 2040, sollen die Anlagen im Sinne von Satz 1 als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden

²³ Tilia GmbH und Smart Geomatics Informationssysteme GmbH im Auftrag von und in Abstimmung mit der Stadt Pforzheim; Kommunale Wärmeplanung der Stadt Pforzheim, Leipzig und Karlsruhe, März 2023

Schutzgüterabwägungen eingebracht werden. Satz 2 ist nicht gegenüber Belangen der Landes- und Bündnisverteidigung anzuwenden.“

5 Prüfung der Kampfmittelfreiheit

Es liegt eine „Freigabe Luftbild“ vom Kampfmittelräumdienst Baden-Württemberg vom November 2008 zum damals geplanten Möbelzentrum vor.

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Weitere Maßnahmen sind nach Kenntnisstand des Kampfmittelbeseitigungsdienstes nicht erforderlich.

6 Altlasten

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans „Obsthof II“ waren Altlasten 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 seinerzeit aktuelle Nutzung des Plangebietes ist eine schädliche Beeinflussung des Bodens nicht auszuschließen. Näheres sollte im Rahmen einer Baugrunduntersuchung ermittelt werden.

7 Erdmassenausgleich

Gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist auch bei der Ausweisung von Baugebieten ein Erdmassenausgleich infolge der geplanten Bebauung zu erbringen.

Der Erdmassenausgleich umfasst Methoden, bei denen das von einer Stelle der Baustelle entfernte Erdmaterial an einer anderen Stelle derselben Baustelle genutzt wird. Ziel ist es, die Abhängigkeit von externem Material zu verringern und einen nachhaltigeren Ansatz im Umgang mit natürlichen Ressourcen zu fördern.

Durch die bauliche Nachverdichtung und den damit verbundenen Stellplatznachweis wird der Bau einer Tiefgarage erforderlich. Diese Maßnahmen ermöglichen eine effiziente Grundstücksnutzung und damit eine Schonung von Außenbereichsflächen andererseits. Allerdings können die bei der Herstellung der Tiefgarage anfallenden Bodenmassen nicht im Plangebiet verwertet werden. Die überschüssigen Bodenmassen müssen daher im Rahmen der geltenden Bestimmungen schadlos beseitigt werden. Je nach Bodenqualität können die überschüssigen Bodenmassen bei Geländeauffüllungen oder Lärmschutzwällen zur Anwendung kommen oder aber auf eine Erddeponie verbracht werden. Die ist im Einzelfall zu klären.

F. Planungskonzept - Vorhaben- und Erschließungsplan

Der bestehende großflächige Möbelmarkt soll durch einen geplanten großflächigen Möbelmarkt ergänzt werden; es entstehen zwei, baulich voneinander getrennte Baukörper mit jeweils eigenem Eingang. Die beiden Baukörper stehen im rechten Winkel zueinander und bilden eine Hofsituation, die gleichzeitig als Kundenparkplatz fungiert. Die Warenanlieferung aber auch -abholung beim bestehenden und geplanten Möbelmarkt erfolgt über interne Wege und Höfe, die bereits weitgehend vorhanden sind und teilweise der neuen Situation angepasst werden müssen.

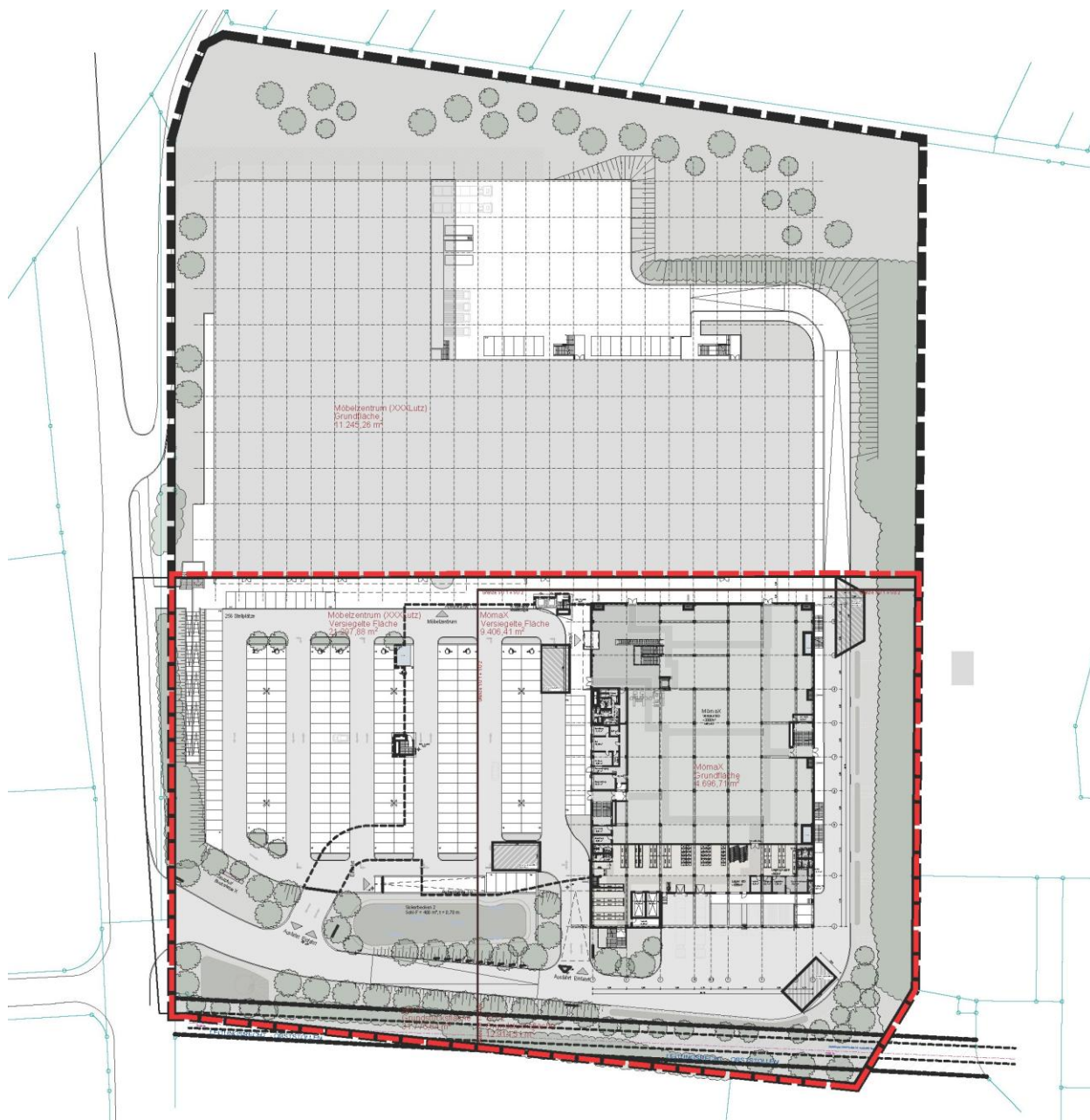


Abb. 4: Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans vom 04.09.2025 (rot) und Geltungsbereich des Bebauungsplans (schwarz)

© ECKENWEBER Architekten Vorhaben- und Erschließungsplan 04.09.2025

Die Summe der bestehenden Gesamtverkaufsfläche des Sondergebietes SO1 (Möbelzentrum) mit 27.671 qm und der geplanten Gesamtverkaufsfläche des Sondergebietes SO2 (Möbelmitnahmemarkt) mit 6.500 qm ergibt 34.171 qm und bewegt sich somit im bisher planungsrechtlich zulässigen Rahmen 34.300 qm. Anders ist dies bei den **zentrenrelevanten Randsortimenten**. Im SO 1 sind bereits 800 qm Verkaufsfläche mit diesem Sortiment belegt, im SO 2 sind zusätzlich 800 qm Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Randsortimenten geplant.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 04.09.2025 enthält

- den geplanten Möbelmitnahmemarkt,
- den zweigeschossigen Kundenparkplatz für den Stellplatznachweis der beiden Möbelmärkte,

- die interne Erschließung,
- die Rückhaltemulden für anfallendes Niederschlagswasser zum Versickern und Einleiten in die Kanalisation.

Bei Bedarf können außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans liegende, einzelne Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden. Dies ist vorliegend erforderlich, denn durch die Reduzierung des Änderungsbereichs auf das SO2 verbliebe für den bestehenden Möbelmarkt SO1 weiterhin eine zulässige Gesamtverkaufsfläche von 34.300 qm. Hinzu käme die Gesamtverkaufsfläche von 6.500 qm im SO2, sodass sich die Gesamtverkaufsfläche am Standort auf 40.800 qm erhöhen würde. Die raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit wurde diesbezüglich aber nicht untersucht und somit auch nicht nachgewiesen. Die Teilung des Plangebietes in zwei Sondergebiete ergibt sich darüber hinaus aus der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zur Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel.

Der geplante Möbelmitnahmemarkt orientiert sich hinsichtlich seiner Höhenentwicklung am bereits bestehenden Möbelmarkt. Die Höhe der Baukörper liegt im Ergebnis bei einer Wandhöhe von 16,50m (Attikahöhe ohne Dachaufbauten und Dachgeräte). Diese Höhenanpassung vermittelt einen harmonischen Gesamteindruck.

Mit der Neuerrichtung des geplanten Möbelmitnahmemarktes entstehen neue zur Solarnutzung geeignete Dachflächen und damit eine öffentlich-rechtliche Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage.

Die Zahl der notwendigen Kfz-**Stellplätze** beim bestehenden Möbelmarkt SO1 liegt bei 375²⁴, bei der geplanten Ansiedlung SO2 bei 91. Die Kundenstellplätze für beide Möbelmärkte werden auf zwei Parkebenen und damit in einer Tiefgarage erstellt. Im Zuge einer grundlegenden Sanierung der Stellplatzanlage werden 256 oberirdische Kfz-Stellplätze und 221 unterirdische Kfz-Stellplätze teilweise unter dem geplanten Neubau hergestellt. Dabei wird der Umriss der Stellplatzanlage beibehalten. In Summe entstehen so 477 notwendige Kfz-Stellplätze²⁵. Die obere Stellplatzebene wird vollständig als Verkehrs- und Stellplatzfläche weitgehend ohne Begrünung genutzt.

Im Eingangsbereich des bestehenden Möbelmarktes sind Bügel für 10 Fahrräder vorgesehen.

Das Plangebiet wird über die Buslinie 3 angefahren. Hier verkehren Busse werktags im halbstündigen Takt:

- in Richtung Obsthof in der Zeit von 05:00 Uhr morgens bis 19:00 Uhr abends,
- in Richtung Hauptbahnhof in der Zeit von 09:00 Uhr morgens bis 18:00 Uhr abends.

Die Haltestelle Obsthof befindet sich in unmittelbarer Nähe an der Kieselbronner Straße.

Am Samstag verkehren Busse in beiden Fahrtrichtungen im halbstündigen Takt jeweils in der Zeit von 10:00 Uhr morgens bis 17:30 Uhr abends.

²⁴ Nachtragsgenehmigung vom 21.08.2014

²⁵ Der erforderliche Stellplatznachweis ergibt sich aus der „Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zur Änderung der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze)“ vom 23. September 2020 – Az.: 51-2600.0-13/197

Der **öffentliche Personennahverkehr** sorgt so für eine gute Anbindung des Ergänzungsstandorts an der Kieselbronner Straße für nicht motorisierte Bürger.

Die Anlagenleistung der geplanten **Photovoltaikanlage** auf dem geplanten, extensiv begrünten Dach im SO2 liegt bei 374 kWp. Bei einer Grundfläche von 4.696,71 qm ergibt sich somit eine installierte Leistung von 0,08 kWp je qm der überbauten Grundstücksfläche²⁶.

Die beiden bestehenden Trafos auf dem bestehenden Möbelzentrum reichen auch für die zusätzliche Versorgung des geplanten Möbelmitnahmemarktes aus.

Bereits beim bestehenden großflächigen Möbelmarkt erfolgt die **Entwässerung** des Kundenparkplatzes über Sickermulden ohne Abdichtung in Verbindung mit Drainagerohren in die südwestlich gelegene Sickermulde. Im Drainageablauf ist eine Ablaufdrossel montiert; der Abfluss wird auf 2l/s gedrosselt. Ferner ist ein Notüberlauf eingebaut.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt großflächig mittels Retention und Vorreinigung über Mulden und ein Becken und weitergehender Ableitung in die städtische Mischwasserkanalisation. Der Vorabzug des **Entwässerungskonzepts**²⁷ sieht eine Retention der Niederschlagswässer in Retentions-/Sickermulden vor. Die Wässer werden in den Mulden 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.

Somit erfolgt Die Oberflächenentwässerung großflächig mittels Retention und Vorreinigung über Mulden und ein Becken und weitergehender Ableitung in die städtische Mischwasserkanalisation.

Von der Kieselbronner Straße kommend besteht für den Kunden und auch die Mitarbeiter die Möglichkeit direkt in die Tiefgarage zu fahren. In der Tiefgarage wird der Verkehr durch entsprechende Markierungen und Beschilderungen eindeutig geführt. Teilweise sind Einbahnstraßenlösungen vorgesehen.

Alternativ können die Kunden und Mitarbeiter auch auf die oberirdische Stellplatzanlage vor den beiden Möbelhäusern nutzen. In den beiden ersten Fahrgassen ist Einbahnstraßenverkehr vorgesehen um den Verkehr direkt vor dem neuen Möbelhaus zu reduzieren. Vom oberirdischen Parkplatz

²⁶ Laut PVPf-VO liegt die erforderliche, installierte Mindestleistung bei 0,06 kWp je qm der überbauten Grundstücksfläche.

²⁷ Büro Dr. Lengyel ZT GmbH; MöMax Pforzheim Neubau Technischer Bericht – Oberflächenwasserbeseitigung mittels Kanableitung – Einreichung Proj.NR. 2670, Wien, 12.08.2025

führt eine zusätzliche Rampe direkt in die Tiefgarage. Durch eine Einbahnregelung im Bereich der Rampe in die Tiefgarage werden „U-Turns“ unterbunden.

Zusätzlich stehen noch einige Stellplätze in den beiden Ladehöfen zur Verfügung.

Der **Freiflächengestaltungsplan** (Vorabzug vom 07.07.2025) trifft Regelungen zur Randeingrünung der beiden Sondergebiete mit Bäumen und Sträuchern sowie zur Dachbegrünung.

Mit dem Umbau und der Neuordnung des Kundenparkplatzes entfallende Bäume werden in gleicher Zahl innerhalb des Geltungsbereichs durch Neupflanzung von Bäumen 1. Ordnung und 2./3. Ordnung ersetzt. Diese Bäume verteilen sich an der nordwestlichen, nordöstlichen und südöstlichen Grenze und sorgen so für eine Einbindung in die umgebende Nutzung und Landschaft. Gleichzeitig wirkt die Bepflanzung den Staubeinträgen aus der Umgebung entgegen. Entlang der südwestlichen Grenze erfolgt gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan eine Randeingrünung mit Bäumen und Sträuchern auch oberhalb des hier verlaufenden Obsthofstollens. Hierzu die Ausführungen unter Ziffer **H.1.8**.

Wiesenflächen einschließlich der Rückhalte- und Versickerungsmulden sind extensiv zu pflegen. Stellplätze, die mit dem Boden verbunden sind, sollen dauerhaft versickert werden. Dadurch werden die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden gemindert.

Aus Gründen der Klimawandelanpassung soll das Dach der Neubebauung extensiv begrünt werden. Eine Kombination mit PV-Anlagen ist mit positiven Synergieeffekten verbunden. So kann die öffentlich-rechtliche PV-Pflicht auf der Grundlage des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes erfüllt werden. Beim Umbau und der Neuordnung des Kundenparkplatzes im Umriss der bisherigen Stellplatzanlage ergibt sich keine öffentlich-rechtliche PV-Pflicht, denn hierdurch entstehen keine für die PV-Nutzung geeigneten Flächen.

G. Auswirkungen und Folgen der Planung

1. Kosten

Die mit der geplanten Ansiedlung eines Möbelmarktes verbundenen Planungs-, Gutachten- und Erschließungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Hierzu auch die Ausführungen unter **H.1.10**.

8 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt	44.672 qm	4,47 ha	100,0 %
Sondergebiet SO1	31.756 qm	3,18 ha	71 %
Sondergebiet SO2	12.915 qm	1,29 ha	29 %

H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist die Verkaufsflächenbegrenzung als zulässige Bestimmung der Nutzungsart teilweise unzulässig. Hierdurch würde ein sog. „Windhundrennen“ ausgelöst; eine vorhabenunabhängige Kontingentierung von Nutzungsoptionen ist der Baunutzungsverordnung grundsätzlich fremd. Eine Ausnahme vom Verbot einer gebietsbezogenen Verkaufsflächenbegrenzung ist nur für den Fall zulässig, dass in dem in Frage stehenden Sondergebiet nur ein einziger Handelsbetrieb zulässig ist. Dies ist bspw. bei einem Einkaufszentrum der Fall.

Inzwischen ist auch klargestellt, dass eine Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben in einem sonstigen Sondergebiet mangels Rechtsgrundlage unwirksam ist.

Vor diesem Hintergrund ist die planungsrechtliche Sicherung der geplanten Ansiedlung eines Möbelmitnahmemarktes neben einem bestehenden Möbelmarkt durch Festsetzung zweier Sondergebiete mit jeweils vorhabenbezogener Verkaufsflächenobergrenze erforderlich. Hierzu auch die Ausführungen unter F.

Die bislang festgesetzten, aber bei weitem noch nicht ausgenutzten sortimentsbezogenen Verkaufsflächen auf zwei Einzelhandelsbetriebe verhält sich wie folgt:

- SO1 großflächiger Möbeleinzelhandelsbetrieb mit zulässiger Gesamtverkaufsfläche von 27.700 qm dient der Sicherung des baurechtlichen Bestands mit geringfügiger Erweiterung. Die Sortimente gliedern sich wie folgt:
 - 25.000 qm Kernsortimente,
 - 1.900 qm Ergänzungssortimente,
 - 800 qm zentrenrelevante Randsortimente.
- SO2 großflächiger Möbeleinzelhandelsbetrieb mit zulässiger Gesamtverkaufsfläche von 6.500 qm dient der Ansiedlung des geplanten Möbelmitnahmemarktes. Die Sortimente gliedern sich wie folgt:
 - 5.025 qm Kernsortimente,
 - 675 qm Ergänzungssortimente,
 - 800 qm zentrenrelevante Randsortimente.

Die bisher für den bestehenden, großflächigen Möbelmarkt zulässige Gesamtverkaufsfläche (raumordnerisch und städtebaulich verträgliche Größe) wird nunmehr auf zwei Sondergebiete verteilt. Den Festsetzungen liegt die vom Gemeinderat der Stadt Pforzheim am 10.10.2023 beschlossene Sortimentsliste zugrunde.

Der bestehende bzw. umgebaute Kundenparkplatzes wird anteilig von beiden Möbelhäusern genutzt. Eine unmittelbare räumliche Zuordnung der Stellplätze zu SO1 oder SO2 ist, bedingt durch die Ansiedlung auf dem Gelände eines bereits bestehenden großflächigen Möbelhauses, nicht eindeutig möglich.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am baurechtlichen Bestand

sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Sie beschränken sich auf die zulässige Grund- und Geschossfläche, die Zahl der Vollgeschosse sowie die zulässige Höhe baulicher Anlagen.

Grundflächenzahl

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist stets die zulässige Grundfläche für Hauptanlagen festzusetzen. Da der Bebauungsplan der baulichen Nachverdichtung und damit einer effizienten Flächennutzung dient, indem zum bestehenden großflächigen Möbelmarkt ein zweiter großflächiger Möbelmarkt errichtet wird, ist eine klare Trennung der beiden Betriebe einschließlich des zugehörigen Kundenparkplatzes sowie Andienung nicht möglich. Die zulässige Grundflächenzahl orientiert sich am Vorhaben- und Erschließungsplan und liegt somit bei 0,45. Die zulässige Gesamtversiegelung auch unter Einbezug der Tiefgarage darf 0,8 nicht überschreiten.

Die Grundflächenzahl bewegt sich im Rahmen der Orientierungswerte für Obergrenzen in Sondergebieten nach § 17 BauNVO; der Wert liegt deutlich niedriger als die bisher festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8. Auch die Gesamtversiegelung mit 0,8 bewegt sich im Rahmen des § 19 Abs. 4 BauNVO.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl stellt die für die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 maßgebende Kenngröße dar. Aus der bisherigen Festsetzung des Sondergebietes großflächiger Möbelmarkt wird die Geschossflächenzahl von 2,2 übernommen. Dieser Wert liegt noch im Rahmen der baugebietsbezogenen Orientierungswerte für Sondergebiete nach § 17 BauNVO.

Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen in dem bewegten Gelände ist im SO1 und SO2 jeweils mit 360 m ü NN festgesetzt; in Bezug auf die FFB von 338,96 m ü NN ergibt sich daraus eine zulässige Gebäudehöhe von ca. 21 m. Das konkrete Bauvorhaben – Vorhaben- und Erschließungsplan – sieht eine Gebäudehöhe von 16,45 m vor; dies entspricht 3 Vollgeschossen. Es verbleibt somit ausreichend Spielraum für die Errichtung von Photovoltaikanlagen/ Solarthermie, technische Aufbauten sowie Wärmepumpen/ Wärmerückgewinnung. Die Vorhabenbezogenheit des geplanten Möbelmarktes ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt.

Zahl der Vollgeschosse

Bereits im Ursprungsbebauungsplan wird die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Hierdurch wird die zulässige Nutzungsdichte ergänzend dadurch geregelt, dass bei einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 21 m die zulässige Geschosshöhe vorgegeben wird.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Sowohl der bestehende großflächige Einzelhandelsbetrieb als auch der geplante großflächige Einzelhandelsbetrieb erfordern bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände Gebäudelängen von mehr als 50 m. Entsprechend diesen gewerblichen Anforderungen wird, wie bereits im Ursprungsbebauungsplan aber auch in der unmittelbaren Umgebung geregelt, eine abweichende Bauweise festgesetzt: Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, jedoch ohne Längenbeschränkung.

Nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg wird bei der Ermittlung erforderlicher Abstandsflächentieffen in Sondergebieten 0,125H zugrunde gelegt; zwischen SO1 und SO2 wird der Mindestabstand von 2,50 m von beiden Seiten eingehalten. Brandschutztechnische Erfordernisse werden somit berücksichtigt.

1.4 Mindestgrundstücksgröße

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zur Steuerung von Einzelhandel²⁸ ist die Festsetzung von Gesamtverkaufsflächen in Baugebieten planungsrechtlich nicht möglich. Vor dem Hintergrund, dass nach der Rechtsprechung auch keine Kontingentierung der Anzahl der Vorhaben in einem Baugebiet²⁹ zulässig ist, drängt sich die Festsetzung einer grundstücksbezogenen sortimentsbezogenen Verkaufsflächenzahl auf.

Die Festsetzung einer grundstücksbezogenen sortimentsbezogenen Verkaufsflächenzahl ist in der Handhabung wenig praktisch, da so Werte mit mehreren Stellen hinter dem Komma entstehen und erst auf den zweiten Blick die zulässige Verkaufsfläche ermittelt werden kann. Daher werden Mindestgrundstücksgrößen für jedes Sondergebiet festgesetzt. Der Planzeichnung ist die Trennung zwischen SO 1 und SO 2 zu entnehmen. Die zulässigen sortimentsbezogenen Verkaufsflächen werden sich auf die jeweilige Gebietsgröße beziehen; das hat den Effekt einer grundstücksbezogenen sortimentsbezogenen Verkaufsflächenzahl.

1.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

In den Sondergebieten SO1 und SO2 sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder innerhalb der für Stellplätze und Tiefgarage festgesetzten Flächen sowie auf den als St/ TGa ausgewiesenen Flächen zulässig.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im Rahmen einer Ermessensentscheidung können sie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

1.6 Verkehrsflächen – Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche

Das bestehende großflächige Möbelhaus sowie das geplante großflächige Möbelhaus werden über die bestehende interne Erschließung an die Kieselbronner Straße K 9802 angebunden. Die Ein- und Ausfahrt wird zeichnerisch festgesetzt. Darüber hinaus sind keine weiteren Ein- und Ausfahrten zulässig.

Die Ein- und Ausfahrten des Kundenparkplatzes/ der Tiefgarage im Plangebiet werden zeichnerisch nicht festgesetzt; sie ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. der Bestandssituation. Beide Möbelhäuser können den Kundenparkplatz/ Tiefgarage gemeinsam und anteilig nutzen; Synergieeffekte sind möglich.

Die Radwegführung an der Zu-/ Ausfahrt Kieselbronner Straße außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist möglichst konfliktfrei möglich.

²⁸ BVerwG, Beschl. v. 11.11.2009 – 4 BN 63.09 -

²⁹ BVerwG, Urt. v. 17.10.2019 – 4 CN 8/18 -



Abb. 5: Variante 1

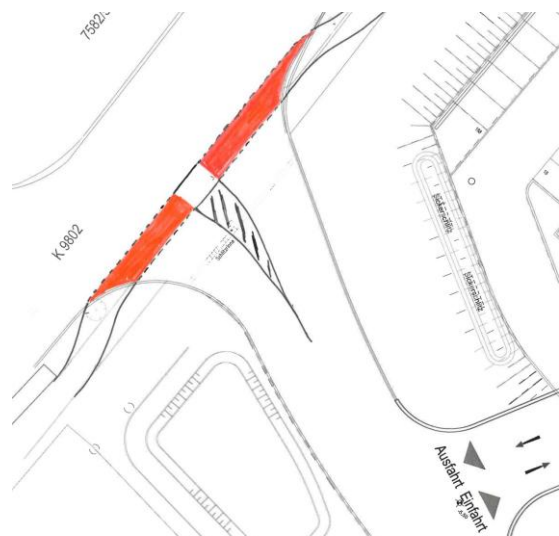


Abb. 6: Variante 2

Variante 1

Entweder durch Verschwenkung des Radverkehrs, Schaffen einer Aufstellfläche für Pkw zwischen Radfurt und Kieselbrunner Straße

Variante 2

oder durch Verschwenkung des Radverkehrs, Führung des Radverkehrs direkt neben der Kfz-Fahrspur.

© Heinz & Feier GmbH; Verkehrliche Abwicklung Zu-/ Ausfahrt Kieselbrunner Straße – Varianten 1 und 2, Wiesbaden, 15.03.2024

Die Umsetzung dieser Maßnahme wird im Durchführungsvertrag näher geregelt. Die Variante 2 wird favorisiert.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Untersuchung der Umweltauswirkungen³⁰ zeigt, dass mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 Obsthof II keine völlig neuen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Denn eine Bebauung der überplanten Flächen ist bereits seit Rechtskraft des Ursprungsbebauungsplanes aus dem Jahr 2006 gegeben. Ohne die Änderung dieses Ursprungsbebauungsplanes können die nun beabsichtigten Entwicklungsziele bzw. Nutzungen nicht realisiert werden.

Es handelt sich also nicht um die Überplanung unbebauter Landschaft, sondern um eine planerische Neustrukturierung innerhalb bereits überplanter und bebauter Sondergebietsflächen.

Aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung eines Großteils der Vorhabenfläche werden die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Klima und Luft durch die Vorhabenfolgen nicht mehr belastet werden als bisher.

Neben Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Vögeln und Insekten wird zur Förderung der Biodiversität und zur Abmilderung der Folgen des Klimawandels eine Begrünung von Dächern

³⁰ arguplan GmbH; Vorhabenbezogener Bebauungsplan Obsthof II – 1. Änderung, Pforzheim-Eutingen – Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung – Entwurf Stand: 04.09.2025, Karlsruhe, September 2025

vorgegeben. Auch für die Freiflächen ist eine hochwertige Begrünung vorzunehmen; dies ist in einem Freiflächengestaltungsplan zu konkretisieren.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet, weil keine bislang völlig unbebaute bzw. planungsfreie Offenlandschaft in Anspruch genommen wird. Durch die Überbauung bereits versiegelter Flächen wird das bislang schon gegebene Maß an Überbauung und Befestigung lediglich geringfügig höher ausfallen als bisher.

Das Konzept der Entwässerung des Niederschlagswassers wird unter Kapitel **F** ausführlich beschrieben. Zur Vermeidung von Niederschlagswasser werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

VM 1: Wasserdurchlässige Beläge bei nicht unterbauten Stellplatzflächen

Die Oberflächen nicht unterbauter Stellplatzflächen sollen dauerhaft versickerungsfähig angelegt und gepflegt werden. So kann ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort versickert und damit in den lokalen Wasserhaushalt zurückgeführt werden.

VM 2: Verbot von „Schottergärten“

Nicht mit baulichen Anlagen überbaute Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Grünflächen sollen durch eine natürliche Vegetation geprägt werden und damit das Mikroklima und den Wasserhaushalt verbessern. Schotterflächen mit wasserundurchlässiger Folie und vereinzelt Pflanzen entsprechen diesem Planungsziel nicht.

VM 3: Natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen

Im Plangebiet ist der Untergrund für eine konzentrierte Versickerung wenig geeignet. Daher ist eine breitflächige Versickerung über Retentionsmulden und gleichzeitig eine Weiterleitung über Drainagerohre in die südwestliche Retentionsmulde vorgesehen, von wo aus die Einleitung des verbleibenden Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal in der Kieselbronner Straße erfolgt.

Auch bei dieser Maßnahme kann ein Teil des Niederschlagswassers in den lokalen Wasserhaushalt zurückgeführt werden. Dies hängt von der Versickerungsfähigkeit des Bodens ab. Das verbleibende Niederschlagswasser wird gesammelt in die südwestliche Retentionsmulde und von dort in den Mischwasserkanal in der Kieselbronner Straße eingeleitet.

Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist für die großflächige Versickerung von Oberflächenwässern der Fahr-, Parkplatz- und Dachflächen der Neuerrichtung auf Flst-Nr. 7606 über Sickermulden und Sickerbecken mit Bodenfilter (belebter Bodenzone) in den Untergrund erforderlich – siehe **Hinweise** zum Bebauungsplan.

1.8 Leitungsrecht

Aus den bisher geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen wird ein 7 m breites Leitungsrecht für einen bestehenden Abwasserstollen zugunsten des Entsorgungsträgers auf dem Grundstück Flst Nr. 7606 übernommen. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis des Leitungsträgers oder dessen Rechtsnachfolgers, den im privaten Grundstück verlegten Abwasserstollen zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern, zu verändern sowie hierzu jederzeit das Grundstück zu betreten. Der 7,00 m breite Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Am Einlaufbauwerk an der Kieselbronner Straße befindet sich die Sohle des Obsthofstollen auf einer Höhe von 322,82 m ü NN. Der Stollen hat einen Durchmesser von 400 cm. Somit befindet sich die Oberkante des Stollens im Bereich Einlaufbauwerk auf ca. 326,82 m ü NN. Das Gelände in diesem Bereich weist eine Höhe von ca. 330,70 auf. Somit liegt die Oberkante des Stollens ca. 4 m unter Gelände. Das Gelände steigt an der Südwestgrenze bis auf ca. 337,00 m ü NN an der Südostecke des Plangebiets an. Da der Stollen nach Angabe der Stadtentwässerung Pforzheim nach Südosten hin entwässert, ist die Oberkante des Stollens am südöstlichen Bereich über 10 m vom bestehenden Gelände überdeckt. Kontrollen und eventuell mögliche Sanierungsmaßnahmen des Stollens werden nach Angabe der Stadtentwässerung Pforzheim von innen durchgeführt. Es ist sehr unwahrscheinlich, dass der Stollen von oben über das Gelände freigelegt werden muss. Dennoch sollen neue Baumpflanzungen nicht direkt über dem Stollenverlauf angelegt werden. Die vorhandene Gehölzpflanzung über dem Obsthofstollen soll erhalten und durch neue Gehölzpflanzungen ergänzt werden, denn die Wurzeln reichen nicht in die Tiefe des Stollens. Die Standorte der Bäume ergeben sich aus dem Freiflächengestaltungsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan.

1.9 Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Nur ein Teil der bisher festgesetzten Anpflanzbindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wurde umgesetzt. Daher sollen die vorhandenen Pflanzungen in den Randbereichen erhalten und Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern aus den bisherigen Festsetzungen übernommen werden.

Für den Stellplatznachweis wird der bestehende, mit Bäumen bepflanzte ebenerdige Kundenparkplatz durch zwei Stellplatzebenen (Tiefgarage) ersetzt. Dabei wird der Umriss des bestehenden Kundenparkplatzes beibehalten. **Baumpflanzungen** sind nur in dem Teilbereich vorgesehen, der weder über- noch unterbaut ist. Im Stellplatzbereich der nicht überbauten Tiefgarage stünde hingegen der Aufwand zur Schaffung von Baumgruben außer Verhältnis. Infolge der baulichen Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage stehen nur begrenzt Flächen für den Stellplatznachweis zur Verfügung. In der Folge wird eine intensive randliche Eingrünung der Stellplatzanlage durch Festsetzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ins Auge gefasst. Gegenüber der bisherigen Situation erfolgt so auch eine Eingrünung des südwestlichen Rands. Diese Maßnahmen sind ein Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel.

Je angefangene, 100 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. In Summe ergibt dies insgesamt 90 Bäume, die nachzuweisen sind. Die Standorte ergeben sich aus dem Freiflächengestaltungsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan (Abb. 7).

Grünplanerische Festsetzungen zur Begrünung nicht überbauter Flächen sowie zur Begrünung von Gebäuden dienen der Durchgrünung des Plangebietes, der Verbesserung des Kleinklimas, der Biodiversität und der Einbindung in die unmittelbar nach Nordosten angrenzende Landschaft. Darüber hinaus dient die Erhaltung des Baumbestands der Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.

Die Dachflächen des bestehenden Möbelhauses sind – mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen - bereits extensiv begrünt. Für das geplante Möbelhaus ist eine **extensive Dachbegrünung** vorgesehen. Neben stadtklimatischer und stadtgestalterischer Effekte wird auch die Kombination mit PV-Anlagen positiv gesehen. Das Gründach beeinflusst die Leistung der PV-Anlage positiv, denn der

kühlende Effekt der Dachbegrünung wirkt sich bei extremen Temperaturen regulierend auf die Dachschicht aus und somit auf die Effizienz der zusätzlich installierten Solaranlage.



Abb. 7: Frei­lächen­gestaltungsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan vom 04.09.2025
© Michael Haas Landschaftsarchitekt, Stand 04.09.2025

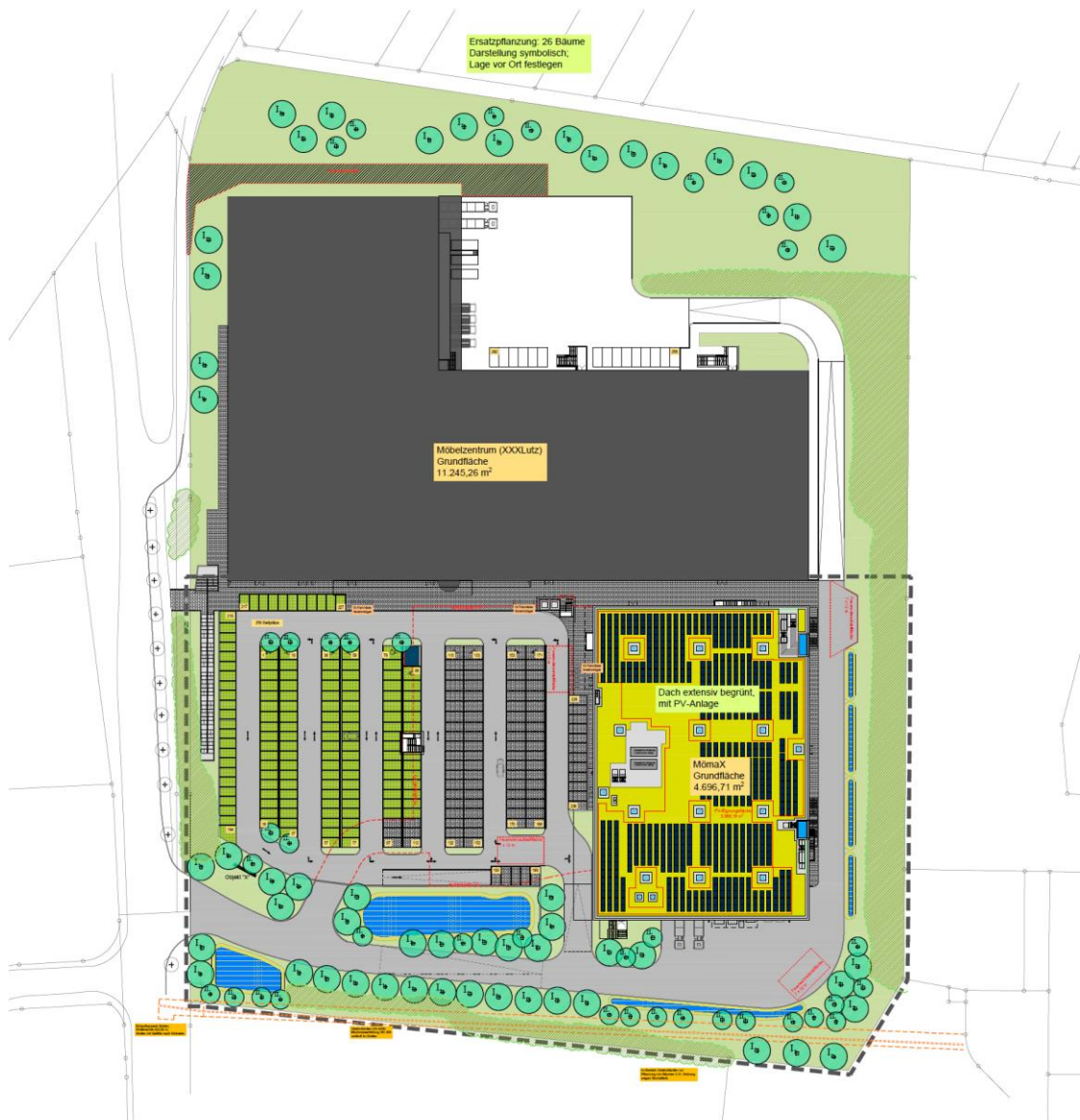


Abb. 8: Frei­flächengestaltungsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan vom 04.09.2025
© Michael Haas Landschaftsarchitekt, Stand 04.09.2025

1.10 Bedingtes Baurecht

Um die Umsetzung der Planung zu sichern, schließt die Stadt Pforzheim mit dem Vorhabenträger vor Beschluss der öffentlichen Auslegung einen Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB mit Vorhaben- und Erschließungsplan. Hierin werden die Durchführung und die Kostenträgerschaft des Verfahrens geregelt, insbesondere

- Errichtung des Möbelmitnahmemarktes mit Stellplatzanlage/ Tiefgarage,
- Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten sowie Kosten der Gutachten,
- Bauverpflichtung zur Durchführung des beabsichtigten Vorhabens.

1.11 Artenschutz

Laut Artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung³¹ ist mit einem Vorkommen der Artengruppen Reptilien und der Fledermäuse im geplanten Eingriffsbereich nicht zu rechnen.

Bei der Umsetzung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen VM 1 bis VM4 für die Artengruppe der Vögel kann ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden:

- Schonung unversiegelter Flächen (VM 1),
- Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an größeren Glasflächen (VM 2),
- Verwendung von tierfreundlichen Außenbeleuchtungen (VM 3),
- Gehölzentfernung außerhalb der Brutzeit (VM 4).

Ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten kann aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden.

Teil II. Örtliche Bauvorschriften

Die Gestaltung des Bauvorhabens wird im Vorhaben- und Erschließungsplan in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Es bedarf daher keiner gesonderten Örtlichen Bauvorschriften.

³¹ arguplan GmbH; Vorhabenbezogener Bebauungsplan Obsthof II – 1. Änderung, Pforzheim-Eutingen – Habitatpotenzialanalyse zum Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten, Karlsruhe, März 2024

Teil III. Allgemeine Vorprüfung im Einzelfall

Gemäß § 10 UVPG i.V.m. Anlage 1 Nr. 18 P 6.2 und P8 ist beim Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes der Prüfwert für die Vorprüfung erreicht. Bei der Änderung des Bebauungsplans „Obsthof II“ ist daher eine allgemeine Vorprüfung im Einzelfall erforderlich. Hierin muss überschlägig abgeschätzt werden, ob der Bebauungsplan erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

Die Allgemeine Vorprüfung im Einzelfall³² gemäß § 10 UVPG hat zusammenfassend ergeben, dass nach überschlägiger Prüfung der in Anlage 2 Nr. 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung aufgeführten Kriterien mit dem Vorhaben keine erheblichen oder nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des § 3c Satz 2 UVPG verbunden sind. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen des Verfahrens ist somit nicht erforderlich.

Pforzheim, 04.09.2025

³² arguplan GmbH; Vorhabenbezogener Bebauungsplan Obsthof II, 1. Änderung, Pforzheim-Eutingen – Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles – Entwurf Stand 04.09.2025, Karlsruhe, September 2025