

Bebauungsplan „Heinrich-Witzenmann-Straße“

- Begründung -



Begründung mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 (8) BauGB

Inhalt:

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	- 4 -
A. Geltungsbereich	- 4 -
B. Anlass und Ziele der Planaufstellung	- 4 -
C. Verfahrensablauf	- 5 -
D. Übergeordnete Planungen	- 5 -
E. Gebietsbeschreibung	- 6 -
1. Umgebung und Vorprägung des Plangebiets	- 6 -
2. Vorhandene Nutzungen und Bebauung	- 6 -
3. Bestehende Planungen	- 6 -
F. Planungskonzept	- 6 -
1. Nutzungskonzept	- 6 -
2. Erschließung	- 6 -
3. Grün- und Freiraumkonzept	- 7 -
4. Ausgleichskonzept	- 7 -
G. Auswirkungen und Folgen der Planung	- 7 -
1. Kampfmittel	- 7 -
2. Kosten	- 7 -
3. Flächenbilanz	- 7 -
H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	- 8 -
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	- 8 -
1.1. Art der baulichen Nutzung	- 8 -
1.2. Maß der baulichen Nutzung	- 9 -
1.3. Bauweise	- 9 -
1.4. Überbaubare Grundstücksfläche	- 9 -
1.5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	- 9 -
1.6. Grünordnerische Festsetzungen	- 9 -
2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO	- 10 -
2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	- 10 -
2.2. Werbeanlagen	- 10 -
2.3. Einfriedigungen	- 10 -

Teil II. Umweltbericht	- 10 -
A. Einleitung	- 10 -
1. Erfordernis/Methodik der Umweltprüfung	- 10 -
2. Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	- 11 -
3. Ziele des Umweltschutzes aufgrund von Fachgesetzen und –plänen	- 11 -
B. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	- 11 -
1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	- 11 -
2. Übersicht über die geprüften Alternativen	- 11 -
3. Überblick über die Schutzgüter, die zu erwartenden Auswirkungen und deren Bewertung	- 12 -
C. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen	- 12 -
D. Zusammenfassung des Umweltberichtes	- 13 -

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

A. Geltungsbereich



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Heinrich-Witzenmann-Straße“ umfasst das Flurstück 18112/1 (siehe Lageplan).

Er wird im Norden durch den Sandweg, im Osten durch die Johann-Staib-Straße, im Süden durch das Grundstück der Stadtverkehr Pforzheim GmbH & Co. KG und im Westen durch die Heinrich-Witzenmann-Straße begrenzt.

Gewerbeflächen dominieren die Umgebung. Im Süden grenzt eine Fläche für Versorgungsanlagen an, im Norden befinden sich Gleisanlagen der Deutschen Bahn.

B. Anlass und Ziele der Planaufstellung

Eine Handelskette plant, ihren großflächigen Lebensmittelmarkt an der Heinrich-Witzenmann-Straße in den Bereich des jetzigen Bau- und Betriebshofs der Technischen Dienste Pforzheim an der Straße Am Mühlkanal zu verlagern. Im Zuge einer angestrebten kundengerechten Modernisierung möchte der Betreiber Am Mühlkanal einen Neubau errichten.

Die Stadt Pforzheim hat die bauliche Optimierung der Technischen Dienste an anderer Stelle mit dem Ergebnis geprüft, sie am Standort der Stadtverkehr Pforzheim (SVP) an der Heinrich-Witzenmann-Straße anzusiedeln. Die frei werdenden Flächen des heutigen Standorts der Technischen Dienste könnten durch die Verlagerung des Lebensmittelmarktes in diesen Bereich einer wirtschaftlichen Verwertung zugeführt werden.

Aus raumordnerischer Sicht ist eine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel am neuen Standort jedoch nur möglich, sofern gewährleistet wird, dass am Altstandort in der Heinrich-Witzenmann-Straße großflächiger Einzelhandel zukünftig nicht mehr möglich ist. Derzeit ist das Plangebiet als „Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen. Um die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel zukünftig zu vermeiden, soll der Bereich als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Auf Wunsch des Regierungspräsidiums Karlsruhe wird parallel zur Änderung des Planungsrechtes durch eine Teilverzichtserklärung vertraglich geregelt, dass zukünftig auf diesem Grundstück auf bestehendes Baurecht zu Verkaufsflächen verzichtet wird.

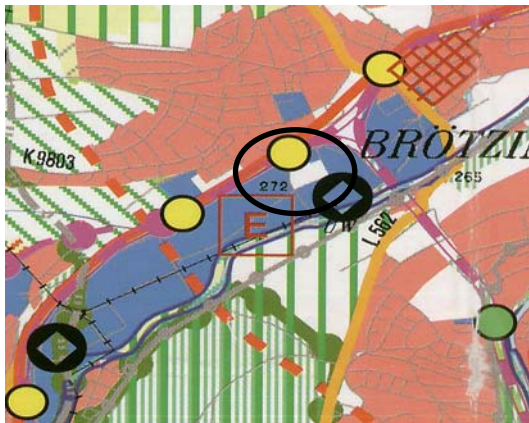
Auf eine zunächst von Regierungspräsidium und Regionalverband geforderte Teilverzichtserklärung auf bestehendes Baurecht am Altstandort kann verzichtet werden, da für dieses Grundstück ein Auflassungsvormerk für die Stadt Pforzheim existiert, d. h. eine Sicherung auf zukünftige Übertragung des Eigentums auf die Stadt Pforzheim bis spätestens 01.07.2013 (geräumt und altlastenfrei). Damit werden die Baurechte für diese Sortimente am Altstandort aufgegeben bzw. ungültig.

C. Verfahrensablauf

08.07.2009	Vorberatung des Aufstellungsbeschluss im Planungs- und Umweltausschuss (Beilage O 2196)
28.07.2009	Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat (Beilage O 2196)
14.09. – 25.09.2009	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
06.07.2011	Vorberatung des Entwurfs- und Offenlagebeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage P 0834)
26.07.2011	Entwurfs- und Offenlagebeschluss im Gemeinderat (Vorlage P 0834)
15.08. – 16.09.2011	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit textlichen Festsetzungen und Begründung

D. Übergeordnete Planungen

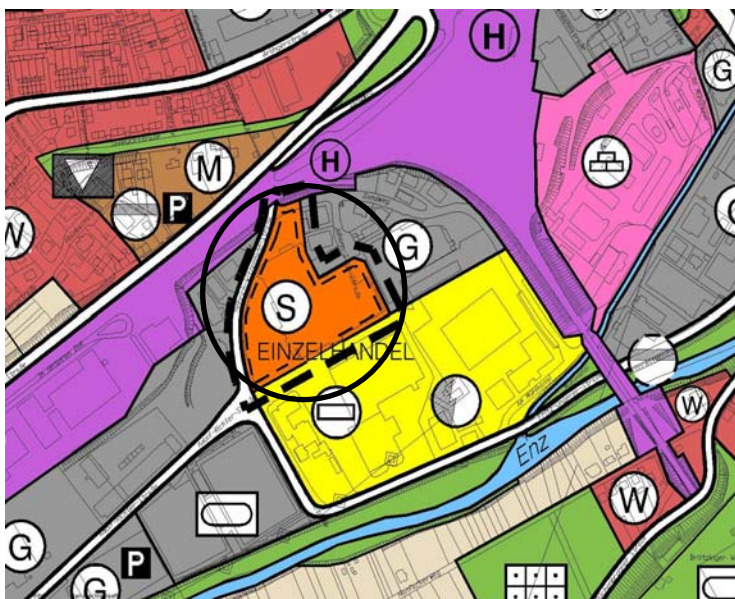
Regionalplan



Im aktuellen Regionalplan ist das Plangebiet als weiße Fläche dargestellt und liegt in einem Bereich, der als Ergänzungsstandort (für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten) gekennzeichnet ist.

Da die Bereiche um das Plangebiet herum als Gewerbeflächen dargestellt sind, steht der Regionalplan der geplanten Änderung von Sondergebiet in Gewerbegebiet nicht entgegen.

Flächennutzungsplan



Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „Sonderbaufläche - Einzelhandel“ dargestellt. Im Osten und Westen schließen sich Gewerbeflächen an. Im Norden befinden sich Bahnflächen und im Süden grenzt eine Fläche für Versorgungsanlagen an.

Der Bebauungsplan kann nicht aus dem FNP entwickelt werden. Die notwendige FNP-Änderung wird in einem Parallelverfahren durch den Nachbarschaftsverband Pforzheim durchgeführt.

E. Gebietsbeschreibung

1. Umgebung und Vorprägung des Plangebiets

Das Plangebiet mit einer Größe von 20.828 m² liegt in einem durch Gewerbe geprägten Bereich. Im Osten und Westen schließt sich das Gewerbegebiet „Brötzingen Tal“ an. Im Norden liegen jenseits der Heinrich-Witzenmann-Straße und des Sandwegs Gleisflächen der Deutschen Bahn und nördlich der Gleisflächen ein Mischgebiet. Im Süden grenzt eine Fläche für Versorgungsanlagen an, auf der sich die Städtischen Verkehrsbetriebe Pforzheim und ein Elektrizitätswerk der Stadtwerke Pforzheim befinden. Die Flächen im Südwesten sind als Gewerbegebiet mit der Zweckbestimmung Sportplatz ausgewiesen. Hier befindet sich ein Stadion und weitere Trainingsflächen des 1. CfR Pforzheim 1896.

2. Vorhandene Nutzungen und Bebauung

Auf dem Gelände befindet sich ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit Parkplatz. Fast das komplette Grundstück ist versiegelt. Das zweigeschossige Gebäude nimmt ca. ¾ der Grundstücksfläche in Anspruch, im restlichen Bereich, im Westen des Grundstücks, befinden sich Kundenparkplätze. Weitere Kundenparkplätze werden auf dem Dach des Gebäudes angeboten.

3. Bestehende Planungen

Derzeit gelten die Bebauungspläne 532 (vom 22.09.1980) mit der Ausweisung „Sondergebiet - großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ und 658 (vom 26.07.2000) mit der Ausweisung „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“. Bei Letzterem handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

In Teilen gilt die Änderungssatzung 575. Sie setzt ein Gewerbegebiet im Sinne der BauNVO von 1986 fest. Somit sind Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Bruttogeschosfläche von über 1.200 m² ausgeschlossen.

F. Planungskonzept

1. Nutzungskonzept

Das Plangebiet soll zukünftig, in Anlehnung an die Umgebung, als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen werden.

Einzelhandelsbetriebe sollen grundsätzlich ausgeschlossen werden. Es gibt bereits eine gewisse Konzentration von Einzelhandel in der Gegend und es soll verhindert werden, dass sich – ähnlich wie in der Wilferdinger Höhe – eine weitere Konzentration von Verkaufsflächen entwickelt.

Das Plangebiet soll zur Ansiedlung klassischer Gewerbebetriebe dienen.

2. Erschließung

Das Plangebiet ist, bedingt durch die Vornutzung, sowohl verkehrlich wie auch technisch voll erschlossen. Die Versorgungsanschlüsse Gas und Wasser bestehen von der Heinrich-Witzenmann-Straße.

Aus abwasserwirtschaftlicher Sicht sollte künftig auf dem Gelände eine möglichst getrennte Ableitung von Schmutz- und Regenwasser erfolgen. Anschluss an einen Mischwasserkanal besteht an der Heinrich-Witzenmann-Straße, wo auf einem kurzen Abschnitt auch ein Regenwasserkanal verläuft. Direkt parallel zur südlichen Grundstücksgrenze verlaufen auf dem südlich angrenzenden Flurstück 18190 je ein städtischer Misch- und Regenwasserkanal.

3. Grün- und Freiraumkonzept

Das Plangebiet ist bereits fast vollständig versiegelt, außer Teile eines bereits im bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 532 festgesetzten straßenbegleitenden Pflanzgebotsstreifens. Dieser Pflanzgebotsstreifen wird in seiner bisherigen Breite von 5,00 m in den neuen Bebauungsplan übernommen. Das Gebot, dort im Grünstreifen eine Baumreihe zu pflanzen, dient einer Eingrünung des Gewerbegrundstücks hin zum öffentlichen Straßenraum und gleichzeitig einer Strukturierung des öffentlichen Straßenraums.

4. Ausgleichskonzept

Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, denn die Eingriffe waren bereits vor der planerischen Entscheidung nach bisherigem Planungsrecht (vgl. Kapitel E 3.) zulässig bzw. erfolgt. Zwar wird gegenüber dem bestehenden Planungsrecht die GRZ bei gleich großem Baufenster auf 0,8 angehoben, so ist das Grundstück jedoch bereits fast vollständig versiegelt.

G. Auswirkungen und Folgen der Planung

1. Kampfmittel

Im Oktober 2009 wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt. Das komplette Plangebiet wird als „bombardierter Bereich“ deklariert, in dem auch Bombentrichter liegen. Hier kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern nicht ausgeschlossen werden.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hält die Durchführung weiterer Maßnahmen für erforderlich und empfiehlt flächenhafte Vorortprüfungen.

Eine absolute Kampfmittelfreiheit kann auch für eventuell freigegebene Bereiche nicht bescheinigt werden.

2. Kosten

Das Gebiet ist bereits verkehrlich und technisch komplett erschlossen. Das Plangebiet umfasst ein Flurstück und befindet sich in Privateigentum. Es existiert jedoch ein Auflassungsvormerk für die Stadt Pforzheim, d. h. eine Sicherung auf zukünftige Übertragung des Eigentums auf die Stadt Pforzheim (geräumt und altlastenfrei). Somit sind bodenordnerische Maßnahmen zur Planverwirklichung nicht notwendig.

Der Stadt Pforzheim entstehen durch die vorliegende Planung keine Kosten.

3. Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche in m²	Fläche in %
Gewerbegebiet	20.828	100,00
davon Pflanzgebot	(1.181)	(5,70)
Summe	20.828	100,00

H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die Umgebung und aufgrund eines vorhandenen Bedarfs an gewerblichen Grundstücken wird das Plangebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die nach BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich ausgeschlossen. Dies ist eine vom Regierungspräsidium Karlsruhe und vom Regionalverband Nordschwarzwald formulierte Forderung, um den Umzug des SB-Warenhauses an den ca. 500 m Luftlinie entfernten Standort Am Mühlkanal zu ermöglichen. Zudem gibt es bereits eine gewisse Konzentration von Einzelhandel in der Gegend und es soll verhindert werden, dass sich – ähnlich wie in der Wilferdinger Höhe – eine weitere Konzentration von Verkaufsflächen entwickelt.

Lediglich in Ausnahmefällen sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen.

Ausstellungsflächen, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, sind ausnahmsweise bis zu einer Größe von max. 10 % der zulässigen Geschossfläche zulässig.

Einige im Stadtgebiet vorhandene Autohäuser leiden unter ungünstigen Standortbedingungen, Konflikten mit benachbarten (Wohn-)Nutzungen und schlechten Erweiterungsmöglichkeiten. Die Verkaufs- und Ausstellungsflächen der Autohäuser stellen keine Konkurrenz für die in der Innenstadt gewünschten Betriebsarten dar. Daher gelten die besonderen Einschränkungen der Verkaufs- und Ausstellungsflächen nicht für Autohäuser.

Die Stadtverwaltung registriert seit einiger Zeit in verschiedenen Gewerbegebieten verstärkt Anträge auf Zulassung von Vergnügungsstätten, Bordellen oder sonstigen bordellartigen Betrieben. Diese Betriebe sind – sofern sie nicht rücksichtslos sind – in Industrie- und Gewerbegebieten grundsätzlich zulässig. Um das Gebiet vorwiegend produzierendem Gewerbe und Dienstleistungsunternehmen vorzubehalten, sollen diese Betriebsformen ausgeschlossen werden.

Aus gleichem Grund werden Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen.

Aufgrund von potenziellen von der Bahnlinie ausgehenden Störwirkungen werden die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen definiert.

Die hier gewählten Grund- und Geschossflächenzahlen orientieren sich an der oberen Grenze der Regelungen der BauNVO, um im Sinne des Bodenschutzes und Flächensparens eine entsprechende Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Es wird auf eine zusätzliche Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet, weil bei Gewerbebauten die Geschosshöhen üblicherweise sehr unterschiedlich sind und die gewünschten Gebäudehöhen am Besten durch die Festsetzung einer maximalen Höhe der baulichen Anlagen (HbA) zu begrenzen sind.

Die festgesetzte HbA von 10,00 m erlaubt eine höhere Ausnutzung des Grundstücks als die bisherige Festsetzung von zwei Vollgeschossen (angenommene Gebäudehöhe: 7,00 m). Bei tatsächlicher Ausnutzung der HbA kann eine Nachveranlagung des Abwasserbeitrags fällig werden.

1.3. Bauweise

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt, die zwar seitliche Grenzabstände enthält, jedoch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässt. Damit wird eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke ermöglicht, andererseits aber die Entstehung von geschlossenen Gebäuderiegeln über mehrere Grundstücke hinweg vermieden.

1.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Um im Sinne des Bodenschutzes und Flächensparens eine entsprechende Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, enthält das Plangebiet ein durchgängiges Baufenster. Um die Eingrünung am Eingang und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zu gewährleisten, wird dort die Baugrenze etwas von der Grundstücksgrenze abgerückt. Der abweichende Abstand zwischen Grundstücksgrenze und Baufenster von 6,50 m am Südenende der Johann-Staib-Straße resultiert aus dem im östlich angrenzenden Bebauungsplan (532) vorhandenen Baufenster, das im Plangebiet Anschluss findet.

1.5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Durch die Festsetzung der Zulässigkeit von Garagenbauwerken und Stellplätzen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen soll eine gezielte Steuerung von Standorten für den ruhenden Verkehr nach stadträumlichen und stadtgestalterischen Gesichtspunkten erfolgen.

1.6. Grünordnerische Festsetzungen

Der öffentliche Raum und der Übergang der privaten Grundstücke zum öffentlichen Raum prägen in besonderer Weise das Erscheinungsbild und die Wahrnehmung eines Gebietes. Die Festsetzung eines Pflanzgebotsstreifens parallel zum öffentlichen Straßenraum soll dazu beitragen, ein gestaltetes und geordnetes Umfeld für die Gewerbebetriebe zu schaffen.

Die Festsetzungen zur sonstigen Begrünung des Grundstücks verbessern das Klima im Umfeld, entlasten die Kanalisation, bieten Lebensraum und tragen damit zum Umweltschutz bei. Die Festsetzungen zur Stellplatzbegrünung beabsichtigen darüber hinaus

auch ein besseres Erscheinungsbild. Für die Substratschicht der Dachbegrünung wird eine Dicke von mindestens 8 cm festgesetzt, um die gewünschte Rückhaltung des Regenwassers und eine höhere Qualität der Begrünung zu gewährleisten.

2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

2.1. *Äußere Gestaltung baulicher Anlagen*

Um eine aus architektonischer Sicht qualitativ anspruchsvolle Gestaltung der Gebäude zu erhalten, werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften nach LBO Bestimmungen zu Dach- und Fassadengestaltung festgesetzt. Insbesondere durch die festgesetzte Dachform mit Flachdächern und flach geneigten Dächern soll erreicht werden, dass sich Baukörper harmonisch in die bestehenden Baustrukturen einfügen.

2.2. *Werbeanlagen*

Bei einer fehlenden Regulierung wirken Werbeanlagen oft dominierend. Die Festsetzungen zur Steuerung von Werbeanlagen sollen hier regulierend wirken. Es werden die in Pforzheim üblichen Festsetzungen getroffen.

2.3. *Einfriedigungen*

Aus Gründen der Ortsbildgestaltung wurden Vorschriften zu den Einfriedigungen formuliert.

Teil II. Umweltbericht

A. Einleitung

1. Erfordernis/Methodik der Umweltprüfung

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

Folgende Unterlagen wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung berücksichtigt:

Allgemeine Grundlagen	– Landschaftsplan für den Nachbarschaftsverband Pforzheim
Gebietsspezifische Grundlagen	– Bebauungspläne Nr. 532 vom 22.09.1980 sowie Nr. 658 vom 26.07.2000 – Eigene Begehung und Kartierung der Biotoptypen (04.09.2009)

Die Wahl des Untersuchungsraumes erfolgte schutzgutspezifisch und wurde den während der Durchführung der Umweltprüfung gewonnenen Erkenntnissen angepasst. Durch das Vorhaben entstehende Wechselwirkungen wurden bei der schutzgutspezifischen Darstellung der Auswirkungen berücksichtigt.

2. Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Eine Handelskette plant, ihren großflächigen Lebensmittelmarkt an der Heinrich-Witzenmann-Straße in den Bereich des jetzigen Bau- und Betriebshofs der Technischen Dienste an der Straße Am Mühlkanal zu verlagern.

Aus raumordnerischer Sicht ist eine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel am neuen Standort jedoch nur möglich, sofern gewährleistet wird, dass am Altstandort in der Heinrich-Witzenmann-Straße großflächiger Einzelhandel zukünftig nicht mehr möglich ist. Derzeit ist das Plangebiet als „Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen. Um die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel zukünftig zu vermeiden, soll der Bereich als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Auf Wunsch des Regierungspräsidiums Karlsruhe wird parallel zur Änderung des Planungsrechtes vertraglich geregelt, dass zukünftig auf diesem Grundstück auf Handelsnutzungen verzichtet wird.

3. Ziele des Umweltschutzes aufgrund von Fachgesetzen und –plänen

3.1. *Landschaftsplan*

Der Landschaftsplan stellt Bauflächen dar.

3.2. *Besonders geschützte Biotope nach § 32 NatSchG / Artenschutz*

Es gibt keine Hinweise auf das Vorhandensein besonders geschützter Biotope sowie besonders und streng geschützter Arten.

3.3. *Schutzgebiete*

Es sind keine Schutzgebiete betroffen.

B. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

Das Grundstück liegt im Gewerbegebiet Oberes Enztal. Aufgrund der rechtskräftigen Bebauungspläne ist eine Nutzung als Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe zulässig und wird auch derzeit betrieben. Die nahezu vollständige Versiegelung durch Gebäude und Kundenparkplätze würde weiterhin bestehen. Die Festsetzung, private Freiflächen entlang der Erschließungsstraßen bis zur Baugrenze mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, wurde nur in Teilen umgesetzt (einzelne Bäume in Pflanzinseln). Eine Veränderung ist nicht zu erwarten.

2. Übersicht über die geprüften Alternativen

Da der derzeit vorhandene Lebensmittelmarkt verlagert werden soll, geht es um die Nachnutzung genau dieses Grundstückes. Räumliche Alternativen bieten sich daher nicht.

Das Umfeld ist überwiegend gewerblich geprägt. Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel soll nach dem Umzug zukünftig hier vermieden werden, insofern bieten sich auch keine Nutzungsalternativen zur geplanten gewerblichen Nutzung.

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

Die ca. 2 ha große, bereits bebaute Fläche wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Entlang der Heinrich-Witzenmann-Straße wird ein Pflanzgebot (Grünstreifen mit Baumreihe) festgesetzt.

Einen Überblick über die Schutzgüter und die geplanten Eingriffe gibt die folgende Tabelle.

Nachfolgend: (+) positiv / (o) neutral / (-) negativ / (--) erheblich negativ

Schutzgut	Bestand einschließlich Vorbelastungen	Zu erwartende Auswirkungen	Einstufung der Eingriffe
Mensch / Siedlung	großflächiger Lebensmittelmarkt mit entsprechenden Kundenparkplätzen; in der Umgebung gewerbliche Nutzungen, südlich angrenzend Betriebsgelände des SVP	die geplante gewerbliche Nutzung wird keine wesentlichen Veränderungen bringen, die Auswirkungen auf den Verkehr sind schwierig abzuschätzen (vermutlich viel geringeres Pkw-Aufkommen, aber ggf. Lieferverkehr), insgesamt dürfte dies aufgrund der Gewerbegebietsumgebung nicht erheblich sein	(o)
Wasser	kein Oberflächengewässer, nahezu vollständig versiegeltes Grundstück	die geplante gewerbliche Nutzung wird keine wesentlichen Veränderungen bringen	(o)
Arten / Biotope	einzelne Bäume in Pflanzbeeten entlang der Heinrich-Witzenmann-Straße	durch das festgesetzte Pflanzgebot ist eher eine Verbesserung der bestehenden Situation zu erwarten (rechtlich ist allerdings bereits jetzt eine Bepflanzung festgesetzt)	(o)
Geologie / Boden	nahezu vollständig versiegeltes Grundstück	die geplante gewerbliche Nutzung wird keine wesentlichen Veränderungen bringen	(o)
Klima / Luft	nahezu vollständig versiegeltes Grundstück, mit einem Lebensmittelmarkt überbaut, Parkplätze sind auch auf dem Dach vorhanden	die geplante gewerbliche Nutzung wird keine wesentlichen Veränderungen bringen	(o)
Landschaftsbild / Erholungsfunktion	Bebauung mit großflächigem Lebensmittelmarkt sowie Kundenparkplätzen, keine Erholungsfunktion	die geplante gewerbliche Nutzung wird keine wesentlichen Veränderungen bringen	(o)

Die Auswirkungen der Planung werden aufgrund der bestehenden Vorbelastung als nicht erheblich eingestuft.

Auf eine Bilanz der Eingriffe (Biotopwertmodell der Stadt Stuttgart) ergänzend zu der verbalen Betrachtung wird verzichtet, da planungsrechtlich bereits die Eingriffe zulässig sind, die durch die geplante gewerbliche Nutzung zu erwarten sind. Ein Ausgleich ist gemäß § 1a BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

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

Die unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen werden im Rahmen der üblichen Umweltüberwachung (Immissionsschutz, Klimaanalyse: Temperatur, Wind etc. – vgl. entsprechende Berichte wie z.B. „Umweltdaten der Stadt Pforzheim“ des Amtes für Umweltschutz) der damit befassten Umweltbehörden überprüft.

D. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Eine ca. 2 ha große Fläche im Gewerbegebiet Oberes Enztal wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Das Grundstück ist derzeit nahezu vollständig versiegelt bzw. bebaut, da es gemäß des geltenden Planungsrechts für großflächigen Einzelhandel genutzt wird. Darüber hinaus gehende Eingriffe sind durch die geplante Festsetzung nicht zu erwarten.

Pforzheim, 21.10.2011

62 Lis

62 DA