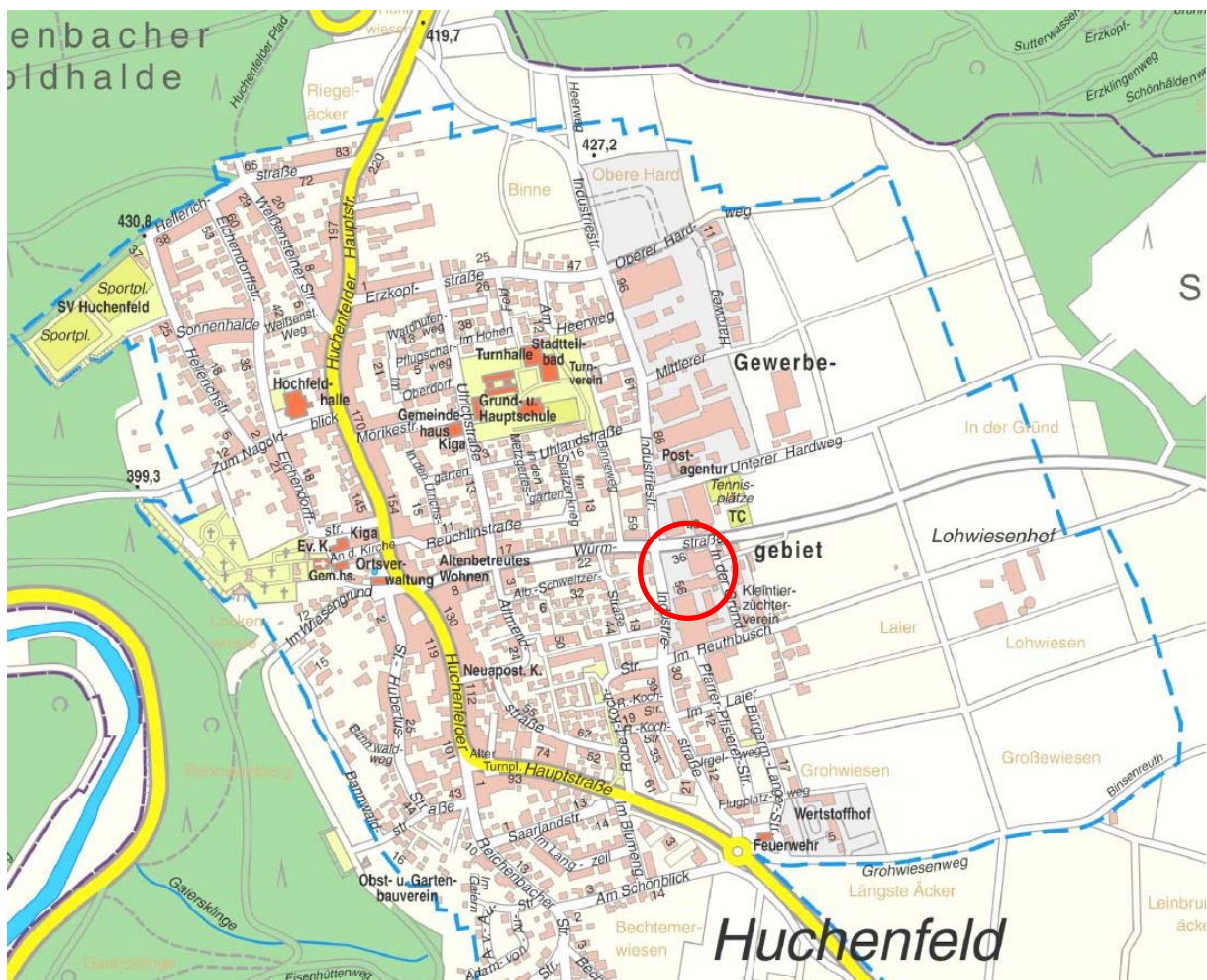


Bebauungsplan

„Östlich der Industriestraße“ Huchenfeld

- Begründung -

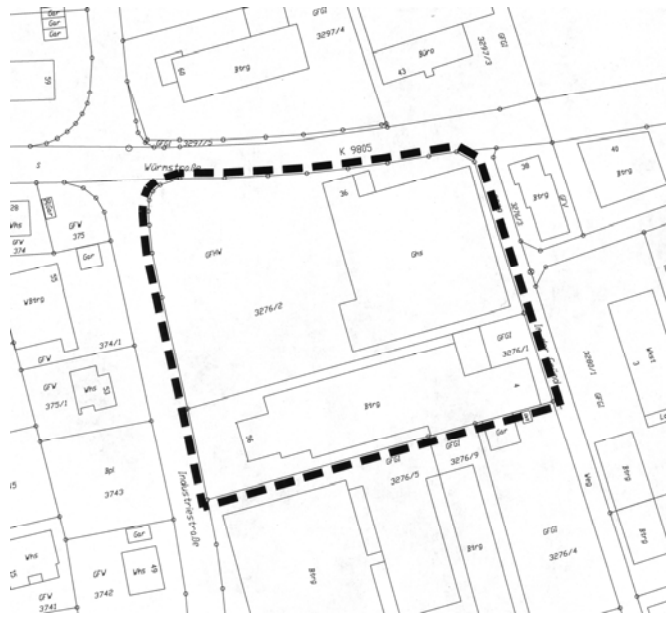


Begründung mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 (8) BauGB

Inhalt:

A. Geltungsbereich	- 3 -
B. Anlass und Ziele der Planaufstellung	- 3 -
C. Verfahren	- 3 -
1. Verfahrensablauf	- 3 -
2. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB	- 4 -
D. Übergeordnete Planungen	- 4 -
1. Landesentwicklungsplan	- 4 -
2. Regionalplan	- 5 -
3. Flächennutzungsplan	- 5 -
E. Gebietsbeschreibung	- 5 -
1. Umgebung und Vorprägung des Plangebiets	- 5 -
2. Vorhandene Nutzungen und Bebauung	- 5 -
3. Erschließungssituation	- 6 -
F. Planungskonzept	- 6 -
1. Nutzungskonzept	- 6 -
2. Erschließung	- 6 -
3. Geprüfte Alternativen	- 7 -
G. Auswirkungen und Folgen der Planung	- 7 -
1. Kaufkraftbewegungen	- 7 -
2. Raumordnerische Auswirkungen	- 9 -
3. Verkaufsflächenbedarf	- 10 -
4. Umweltauswirkungen	- 10 -
5. Flächenbilanz	- 13 -
H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	- 13 -
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	- 13 -
1.1. Art der baulichen Nutzung	- 13 -
1.2. Maß der baulichen Nutzung	- 14 -
1.3. Bauweise	- 14 -
1.4. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	- 14 -
1.5. Immissionsschutz	- 14 -
2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO	- 15 -
2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	- 15 -
2.2. Werbeanlagen	- 15 -
2.3. Einfriedungen	- 15 -

A. Geltungsbereich



Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 3276/2 und das südlich angrenzende Flurstück Nr. 3276/1.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Industriestraße im Westen und die Würmstraße im Norden. Die östlich angrenzende Straße „In der Gründ“ ist nicht ortsstraßenmäßig ausgebaut.

Nördlich, südlich und östlich schließen gewerbliche Nutzungen an. Dort sind weitere Handelsnutzungen angesiedelt. Im Westen, jenseits der Industriestraße, liegen Wohngebiete.

B. Anlass und Ziele der Planaufstellung

Ein in Huchenfeld ansässiger Lebensmittelmarkt strebt eine bauliche Erweiterung auf benachbarten Grundstücksflächen an.

Durch die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes wird dessen Verkaufsfläche von ca. 1.100 m² auf über 1.700 m² erhöht. Einzelhandelsbetriebe dieser Größenordnung sind planungsrechtlich nur in Kerngebieten oder Sondergebieten zulässig. Hier ist ein Bebauungsplan erforderlich, um das geplante Vorhaben realisieren zu können.

Durch die Ausweitung der Verkaufsfläche wird das Versorgungsangebot im Stadtteil Huchenfeld ausgebaut und die Versorgungsfunktion, auch für die umliegenden Stadtteile, verbessert. Das Vorhaben ist an einem integrierten Standort geplant, der die Nahversorgung der Bevölkerung im Stadtteil Huchenfeld gewährleistet und die angrenzenden Ortschaften (Würm, Hohenwart) mit versorgt.

C. Verfahren

1. Verfahrensablauf

- | | |
|------------------------|---|
| 13.03.2008 | Anhörung des Ortschaftsrates Huchenfeld zum Aufstellungsbeschluss (O 1543) |
| 09.04.2008 | Vorberatung des Aufstellungsbeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (O 1543) |
| 22.04.2008 | Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat (O 1543) |
| 30.06. -
11.07.2008 | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden, Ämter und Träger öffentlicher Belange |

2. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung unter bestimmten Voraussetzungen aufgestellt werden: Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² fest. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG unterliegen.

Nach § 3c UVPG i. V. mit Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG ist für einen Bebauungsplan, der einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 BauNVO ermöglicht, überschlägig zu prüfen, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Für diese Vorprüfung sind die Kriterien der Anlage 2 zum UVPG heranzuziehen.

Der Bau des Vorhabens selbst führt nicht zu nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung. Es gibt keine speziellen Umweltrisiken. Der mit einer Einzelhandelsnutzung verbundene Anliefer- und Kundenverkehr ist aufgrund des bestehenden Einzelhandelsbetriebes im Wesentlichen bereits heute vorhanden. Die Auswirkungen des erhöhten Anliefer- und Kundenverkehrs wurden durch Gutachten überprüft. Entsprechende Schutzmaßnahmen wurden als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Der Standort ist bereits heute durch eine Einzelhandels- und eine gewerbliche Nutzung geprägt. Die Grundstücke sind aktuell weitgehend versiegelt. Besondere Schutzgebiete oder Schutzgüter sind nicht betroffen. Auch das Ausmaß und die Schwere der Auswirkungen erfordern keine Umweltverträglichkeitsprüfung.

Von dem Vorhaben gehen daher keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen aus. Die Vorprüfung des Einzelfalls ergibt daher, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist. Der Bebauungsplan kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erstellt werden.

D. Übergeordnete Planungen

1. Landesentwicklungsplan

Nach Z 3.3.7 des Landesentwicklungsplans sollen sich großflächige Einzelhandelsbetriebe in das zentralörtliche System einfügen und dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Nach Z 3.3.7.2 sollen die Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten angesiedelt werden (sog. Integrationsgebot).

Nach Z 3.3.7.1 des Landesentwicklungsplans ist die Verkaufsfläche so zu bemessen, dass der Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet (sog. Kongruenzgebot).

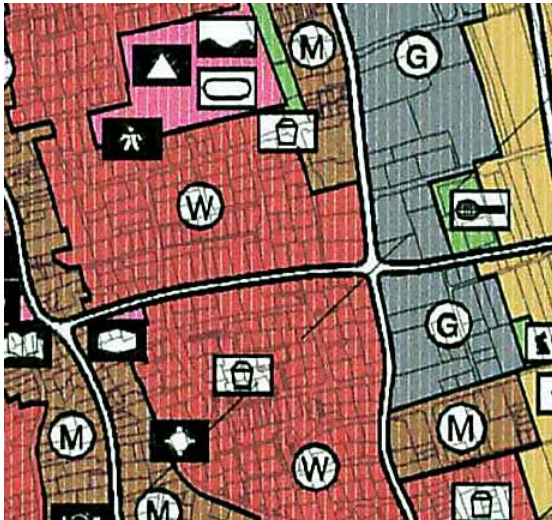
Nach Z 3.3.7.1 und Z 3.3.7.2 des Landesentwicklungsplans dürfen die verbrauchernahe Versorgung und die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde und anderer zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (sog. Beeinträchtigungsverbot).

2. Regionalplan

Die im Regionalplan Nordschwarzwald formulierten Ziele und Grundsätze entsprechen den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans.

Die möglichen raumordnerischen Auswirkungen wurden in der Auswirkungsanalyse zum Vorhaben untersucht und werden unter „G.2. Raumordnerische Auswirkungen“ erläutert.

3. Flächennutzungsplan



Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Bereich des Bebauungsplans als gewerbliche Baufläche Bestand dargestellt. Im Norden, Süden und Osten setzt sich die gewerbliche Baufläche Bestand fort. Westlich angrenzend stellt der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dar.

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da es sich um ein beschleunigtes Verfahren handelt, ist diese Abweichung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB zulässig. Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes (vgl. „G.1. Kaufkraftbewegungen“) kommt zu dem Ergebnis, dass das Versorgungsgefüge der Stadt Pforzheim von der Realisierung des Vorhabens nicht negativ beeinflusst wird.

E. Gebietsbeschreibung

1. Umgebung und Vorprägung des Plangebiets

Der Standort des Vorhabens ist bisher dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzurechnen. Die südlich und östlich angrenzenden gewerblich genutzten Grundstücke sind ebenfalls nicht überplant. Für die daran anschließenden Bereiche nördlich der Würmstraße, westlich der Industriestraße sowie südlich der Straße „Im Reuthbusch“ liegen Bebauungspläne vor, die gewerbliche Nutzungen (im Norden), allgemeines Wohngebiet (im Westen) und Dorfgebiet (im Süden) festsetzen.

2. Vorhandene Nutzungen und Bebauung

Am Standort existiert bereits ein Lebensmittelmarkt, der erweitert werden soll. Das südliche Flurstück Nr. 3276/1 wurde bisher gewerblich genutzt und ist mit einem Betriebsgebäude bebaut. Dieses soll abgebrochen und die Fläche für die Erweiterung des Lebensmittelmarktes genutzt werden.

3. Erschließungssituation

Die Erschließung des bestehenden Lebensmittelmarktes für den Individualverkehr erfolgt über die Würmstraße. Die Anlieferung ist derzeit ebenfalls über die Würmstraße organisiert. Von der Industriestraße aus ist ein Zugang für Fußgänger vorhanden. Dieser verbindet den Markt mit der dort liegenden Bushaltestelle, sodass ein Anschluss an den ÖPNV gewährleistet ist.

F. Planungskonzept

1. Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept sieht vor, die im Plangebiet bereits bestehende Nutzung eines Lebensmittelmarktes zu sichern und auszubauen. Durch die Erweiterung wird eine Verkaufsfläche von über 1.700 m² erreicht.

2. Erschließung

Die Anbindung für den PKW-Verkehr erfolgt weiterhin über die Würmstraße. Auf Grund der bestehenden Bushaltestelle in der Industriestraße sollte eine Zufahrt hier nicht realisiert werden. Über die bestehende Bushaltestelle in der Industriestraße ist die Anbindung an den ÖPNV gewährleistet.

Die notwendigen Stellplätze entsprechend der LBO in der gültigen Fassung, sind auf dem Baugrundstück vorzusehen. Oberirdische Stellplätze sind hierbei mit hochstämmigen Laubbäumen zu begrünen.

Für Fußgänger bestehen Zugangsmöglichkeiten auf den Kundenparkplatz von der Industriestraße aus. So kann der Markt vom Ortskern bzw. von der Bushaltestelle her kommend auf kurzem Weg erreicht werden.

Die Anlieferung des Marktes ist bereits in der Bestandssituation nicht störungsfrei. Es gab bereits mehrfach Ortstermine mit dem Amt für öffentliche Ordnung, der Polizei, dem Grünflächen- und Tiefbauamt, der Ortsverwaltung und den Anliegern. Parkende LKW beeinträchtigen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs.

Da schon bei der heutigen Marktgröße offensichtlich bisher diese Beeinträchtigungen nicht mit Erfolg ausgeschlossen werden können, kann die Andienungssituation in der bisherigen Form bei einer Ausweitung der Marktfläche nicht als problemlos beurteilt werden.

Im Bauantrag ist durch den Vorhabenträger nachzuweisen, dass die Anlieferung nur durch einen LKW erfolgt bzw. im Ausnahmefall ein weiterer LKW außerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes in Warteposition geht. Dadurch soll die Sicherheit und Störungsfreiheit des Verkehrs gewährleistet werden. Die Umsetzung dieser Vorgabe kann laut Vorhabenträger mit Hilfe eines entsprechenden Logistikkonzepts und durch Nutzung der Einflussmöglichkeiten auf „firmeninterne“ Fahrer erreicht werden. Alternativstandorte für wartende Lieferfahrzeuge werden in Abstimmung zwischen Vorhabenträger, Ortsverwaltung und Amt für öffentliche Ordnung bestimmt.

3. Geprüfte Alternativen

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die bauliche Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes unter Einbeziehung des Nachbargrundstücks. Da an das bisherige Grundstück ansonsten nur öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind die Erweiterungsmöglichkeiten des bestehenden Marktes entsprechend begrenzt. Da eine Bestandserweiterung und keine Neuansiedlung vorgesehen ist, stellen sich keine Standortalternativen.

Realisierungsalternativen, wie z. B. eine geringere Erweiterung der Verkaufsfläche bzw. eine Umorganisation der Bestandsbebauung auf dem Grundstück, insbesondere zur Reduzierung der Lärmbeeinträchtigungen für angrenzende schutzwürdige Nutzungen, wurden vom Vorhabenträger aus wirtschaftlichen Gründen ausgeschlossen.

G. Auswirkungen und Folgen der Planung

Zur Beurteilung der Effekte, die von der geplanten Erweiterung ausgehen, wurde im Auftrag des Vorhabenträgers 2007 durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) eine „Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Pforzheim-Huchenfeld“ beauftragt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen umfangreiche Stellungnahmen zu den Auswirkungen des geplanten Vorhabens ein. Auch wurden konkrete Anregungen für eine Ergänzung der Auswirkungsanalyse gegeben. Die ursprüngliche Auswirkungsanalyse aus dem Jahre 2007 wurde deshalb überarbeitet und um einen Nachweis des Verkaufsflächenbedarfs im Untersuchungsraum ergänzt.

Die Ergebnisse dieser Analyse werden im Folgenden unter den Ziffern 1. bis 3. erläutert.

Durch die Erweiterung des bestehenden Marktes und die Ausweitung der Verkaufsfläche besteht außerdem die Gefahr eines erhöhten Verkehrsaufkommens und entsprechender Lärmimmissionen. Zur Klärung der Immissionssituation wurde durch Gutachten („Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung eines Bebauungsplanes“, Gerlinger + Merkle Ingenieurgesellschaft, 10.12.2008) die Geräuschimmissionen untersucht. Die Ergebnisse dieser Betrachtung sind unter "4. Umweltbelange" dargestellt.

1. Kaufkraftbewegungen

Vgl. GMA Auswirkungsanalyse, Oktober 2008 (S. 15-24, S. 27-30.):

Der Einzugsbereich des Marktes umfasst den Stadtteil Huchenfeld, die benachbarten Stadtteile Würm und Hohenwart sowie die Gemeinden Schellbronn und Hamberg. Die Orte im Einzugsgebiet weisen, bedingt durch die topographische Situation, siedlungsstrukturell eine eigenständige/isolierte Lage auf. Die Versorgungsbereiche der Stadt Pforzheim sind nur mit relativ hohem Zeit- und Verkehrsaufwand zu erreichen. Die Nahversorgung der Bevölkerung kann durch die Standorte in Pforzheim nicht sichergestellt werden.

Im Einzugsbereich des Vorhabens ist der Stadtteil Huchenfeld bereits jetzt ein Schwerpunkt der Nahversorgung. Ergänzend zum vorhandenen Lebensmittelmarkt bestehen ein

weiterer Lebensmittelmarkt, Getränkemarkte sowie Betriebe des kurzfristigen Bedarfs (Bäcker, Metzger, Drogerie). Der Verkaufsflächenschwerpunkt liegt im Gewerbegebiet am östlichen Ortsrand im Kreuzungsbereich von Industriestraße und Würmstraße. Eine gute Erreichbarkeit sowohl von der Ortslage Huchenfeld als auch von den weiteren Orten im Einzugsbereich ist gewährleistet.

Der weitere Einzugsbereich des geplanten Lebensmittelmarktes wird in der Auswirkungsanalyse wie folgt bewertet: In der Würmer Hauptstraße befinden sich fünf Einzelhandelsbetriebe, die dem kurzfristigen Bedarf zuzuordnen sind. Größter Betrieb ist ein „nah & gut Supermarkt“ mit Bäckerei. In Hohenwart sind bis auf eine Bäckerei keine Nahversorgungsstrukturen vorhanden. In Schellbronn ist bis auf eine Bäckerei mit Lebensmittel-Zusatzsortiment kein weiterer Betrieb des täglichen Bedarfs ansässig. In Hamberg ist kein Anbieter von Waren des kurzfristigen Bedarfs vorhanden. Die Planung bietet die Chance, die Nahversorgungsstruktur in Huchenfeld zu stabilisieren, auf lange Sicht sicher zu stellen und sowohl qualitativ als auch quantitativ auszubauen.

Der Einzugsbereich des Marktes wird in drei Zonen aufgeteilt. Die Zone I ist der Stadtteil Huchenfeld. In der Zone II liegen die Stadtteile Hohenwart und Würm. Die Zone III umfasst die benachbarten Orte Schellbronn und Hamberg. Die Zonierung berücksichtigt die abnehmende Bedeutung und differenzierte Marktdurchdringung des Vorhabens mit zunehmender Entfernung.

Im Einzugsbereich des Vorhabens wohnen 11.180 Personen. Unter Beachtung des lokalen Kaufkraftniveaus steht gem. Auswirkungsanalyse im Nahrungs- und Genussmittelbereich ein Kaufkraftpotenzial von ca. 20,6 Mio. € zur Verfügung. Insgesamt befinden sich zurzeit in den Pforzheimer Stadtteilen Huchenfeld, Würm und Hohenwart sowie den Neuhausener Ortsteilen Schellbronn und Hamberg 18 Betriebe für Nahrungs- und Genussmittel mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.250 m² und einem jährlichen Gesamtumsatz von ca. 10,4 Mio. €

Für den erweiterten Supermarkt wird eine Gesamtumsatzleistung von 6,4 Mio. € errechnet. Durch die Erweiterung des bestehenden Marktes ist ein reiner Umsatzzuwachs von ca. 2,5 Mio. €, davon ca. 2,1 Mio. € im Lebensmittelsektor und 0,4 Mio. € im Non-foodbereich, zu erwarten.

Die Auswirkungsanalyse geht davon aus, dass die durch das Erweiterungsvorhaben ausgelösten Umsatzverteilungseffekte in erster Linie Wettbewerber des gleichen Betriebstyps (d. h. Vollsortimenter) betreffen. Es werden voraussichtlich folgende Kaufkraftbewegungen ausgelöst:

- Innerhalb des Stadtteiles **Huchenfeld** ist mit keiner nennenswerten Umsatzumverteilung zu rechnen. Der bestehende Edeka-Markt ist der einzige Vollsortimenter am Ort. Penny dagegen bietet im Discountsegment an und ist daher von Umverteilungen nur in einem geringen Maß betroffen. Zu erwähnen sind noch die beiden Getränkeanbieter in Huchenfeld: Der größte Markt, Gefako Getränkewelt, verfügt über eine außergewöhnlich vielfältige Auswahl (v. a. in den Bereichen Wein und Bier) und bietet ergänzende Dienstleistungen wie Weinseminare etc. an. Ein solches Angebot ist für einen kleinen Ort wie Huchenfeld eher untypisch, daher ist von einem Spezialanbieter mit einem relativ großen Einzugsgebiet auszugehen. Mögliche Umsatzverluste auf Grund des erweiterten Edeka-Marktes fallen eher

gering aus und werden durch Kundenzuführungseffekte ausgeglichen, da Huchenfeld durch die Edeka-Erweiterung als Nahversorgungsstandort insgesamt an Attraktivität gewinnt. Der kleinere Getränkeabholmarkt in der Würmstraße erwirtschaftet den Hauptteil des Umsatzes durch ambulanten Handel (Liefersdienst) und verkauft nur auf Nachfrage (per Klingel) stationär. Auf Grund des deutlich andersartigen Geschäftsmodells ist auch hier nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

- Für den Stadtteil **Würm** muss bereits heute ohne den erweiterten Edeka-Markt in Huchenfeld ein sehr hoher Kaufkraftabfluss unterstellt werden, da im Stadtteil kein zeitgemäßer Lebensmittelmarkt vorhanden ist. Entsprechend werden die Umverteilungswirkungen des Erweiterungsobjektes primär die übrigen größeren Anbieter in Pforzheim betreffen, da die Bewohner aus Würm künftig verstärkt im benachbarten Huchenfeld statt bei den weiter entfernten Wettbewerbern einkaufen. Das Angebotsprofil des Edeka nah & gut-Marktes in der Würmer Hauptstraße ist zudem nur eingeschränkt mit dem klassischer Supermärkte zu vergleichen. Ein Schwerpunkt dieses Betriebes ist die Bäckerei mit Sonntagsverkauf, ein weiteres Standbein ist der Fleischwarenverkauf.
- Der Stadtteil **Hohenwart** ist von Umsatzumverteilungen nicht betroffen, da hier nur eine Bäckerei ansässig ist. Diese versorgt ausschließlich den Stadtteil Hohenwart und wird von einer Edeka-Erweiterung nicht berührt.
- In den Neuhausener Ortsteilen Schellbronn und Hamberg sind keine Umsatzumverteilungen auf Grund eines erweiterten Edeka-Marktes in Huchenfeld zu erwarten. In **Schellbronn** ist als einziger Nahversorgungsbetrieb ein Bäcker mit einem Lebensmittelzusatzsortiment (Verkaufsfläche gesamt ca. 50 m²) ansässig. Dieser Betrieb wird von dem Edeka-Markt in Huchenfeld jedoch nicht beeinflusst, da der Umsatzschwerpunkt im Bereich Backwaren liegt und das Zusatzsortiment ausschließlich den sog. „Vergesslichkeitsbedarf“ bzw. die weniger mobilen Kunden aus dem direkten Nahbereich bedient. In **Hamberg** sind keine Nahversorgungsbetriebe vorhanden gegenüber denen eine Umsatzverteilung stattfinden könnte.

2. Raumordnerische Auswirkungen

Vgl. GMA Auswirkungsanalyse, 2008 (S. 31):

Hinsichtlich der praktischen Anwendung des § 11 Abs. 3 BauNVO zur Überprüfung möglicher raumordnerischer Auswirkungen sind gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg folgende Kriterien zu überprüfen:

- **Integrationsgebot:** Der Standort des Edeka-Marktes wird nicht verändert. Er befindet sich am Rand eines Gewerbegebietes direkt gegenüber von Wohngebieten. Es ergibt sich daraus ein fußläufiges Einzugsgebiet, welches den Großteil der Huchenfelder Wohnbebauung erschließt (vgl. Karte 2). Ein Anschluss an den ÖPNV ist gegeben. Weiterhin ist anzumerken, dass im alten Ortskern keine geeignete Fläche für einen zeitgemäßen Supermarkt vorhanden ist. Das Integrationsgebot wird somit befolgt.
- **Kongruenzgebot:** Die Forderung des Kongruenzgebotes wird durch den erweiterten Supermarkt in Pforzheim-Huchenfeld erfüllt. Etwa 85 % des zu erwartenden

Umsatzes wird mit Kunden aus der Standortgemeinde Pforzheim erzielt, der im Kongruenzgebot festgelegte Schwellenwert von 70 % wird damit eingehalten.

- **Beeinträchtungsverbot:** Es ist mit keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Nahversorgungsstrukturen im Hinblick auf die Nachbargemeinden zu rechnen. Gegenüber Wettbewerbern in den Umlandkommunen werden die geringen Umverteilungseffekte räumlich äußerst weit gestreut und wirken, auf einzelne Betriebe oder Standortlagen bezogen, rechnerisch keinesfalls wesentlich beeinträchtigend. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgung der Bevölkerung in den Umlandkommunen sind somit auszuschließen.

3. Verkaufsflächenbedarf

Vgl. GMA Auswirkungsanalyse, Oktober 2008 (S. 25-26):

Die überarbeitete Auswirkungsanalyse (Stand: Oktober 2008) ermittelt, welcher Verkaufsflächenbedarf zukünftig erforderlich sein wird, um die Nahversorgung in den drei Stadtteilen Huchenfeld, Würm und Hohenwart zu sichern. Die Verkaufsflächenausstattung wurde so dimensioniert, dass eine langfristige Nahversorgung gewährleistet ist, jedoch keine überproportionalen Zuflüsse aus dem weiteren Umland induziert werden. Die drei Stadtteile sollen ihre Nahversorgung sichern, sie sind jedoch nicht als Standort für regional bedeutsamen Einzelhandel geeignet.

Vor diesem Hintergrund wurde der Verkaufsflächenbedarf für die drei genannten Stadtteile ermittelt. Basierend auf der Einwohnerzahl (8.760) und dem Kaufkraftpotenzial im Bereich Lebensmittel (16 Mio. €) wurde bei Annahme einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von 4.000 €/m² ein reiner Lebensmittelverkaufsflächenbedarf von 4.000 m² ermittelt. Berücksichtigt man außerdem den typischen Nonfoodanteil von Lebensmittelmärkten von ca. 20 %, so ergibt sich eine theoretische Verkaufsfläche von 4.500 bis 5.000 m² i. S. einer Vollversorgung.

Derzeit sind in den drei Stadtteilen ca. 3.200 m² Verkaufsfläche vorhanden. Durch die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes in Huchenfeld würde die Verkaufsfläche in den drei Stadtteilen auf insgesamt ca. 4.000 m² ansteigen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass angesichts der intensiven Wettbewerbssituation mit den Großflächenanbietern in der Pforzheimer Kernstadt, eine rechnerische Vollversorgung in den drei genannten Stadtteilen nicht zu erwarten ist.

4. Umweltauswirkungen

Die beplanten Grundstücke sind derzeit überwiegend bebaut und versiegelt. Entlang der Industriestraße und der Würmstraße sowie auf dem bestehenden Parkplatz sind schmale Grünstreifen zu finden, die mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt sind. Diese werden im Bebauungsplan erhalten.

Hinsichtlich der aktuellen Situation ist keine Verschlechterung der Schutzgüter zu erwarten. Eine geringfügige Verbesserung wird durch die Festsetzung geschaffen, den bestehenden Grünstreifen sowie die Baumreihe entlang der Industriestraße auf dem südli-

chen Flurstück fortzusetzen. Es sind weder Schutzgebiete noch besonders geschützte Arten oder Biotope betroffen. Das Vorhaben ist nicht UVP-pflichtig.

Das Grundstück Flst.Nr. 3276/2 hat eine industrielle Vornutzung. Eine orientierende Untersuchung hat keinen Altlastenverdacht bestätigt. Bei einem Eingriff in den Untergrund muss jedoch mit entsorgungsrelevanten Bodenbelastungen gerechnet werden.

Durch die Erweiterung des bestehenden Marktes und die Ausweitung der Verkaufsfläche besteht die Gefahr eines erhöhten Verkehrsaufkommens und entsprechender Lärmimmissionen. Zur Klärung der Immissionssituation wurden durch Gutachten („Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung eines Bebauungsplanes“, Gerlinger + Merkle Ingenieurgesellschaft, 10.12.2008) die Geräuschimmissionen untersucht, die, ausgehend von dem geplanten Lebensmittelmarkt, auf die umgebende Bebauung mit schutzwürdigen Nutzungen einwirken.

Die Geräuschimmissionen wurden den schalltechnischen Orientierungswerten gemäß DIN 18005 gegenübergestellt bzw. gemäß TA Lärm bewertet. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im westlich angrenzenden Wohngebiet die Beurteilungspegel für WA an sechs (IP 3 bis IP 8) von sieben untersuchten Immissionsorten nicht eingehalten werden können. Die Prognose ermittelt Überschreitungen der Nachtwerte von 1,3 bzw. 2,6 dB(A) sowie Überschreitungen der Tagwerte zwischen 0,3 und 4,1 dB(A).

Die Prognose schlägt vor, unter Anwendung des Abschnitts 6.7 der TA Lärm nach Abwägung der städtebaulichen Situation eine Gemengelage zu definieren. Laut Prognose könnten im vorliegenden Fall bei Vorliegen einer Gemengelage eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte auch für die Immissionsorte IP 3 bis IP 8 erreicht werden.

In einem Abstimmungstermin zum Umgang mit den Lärmimmissionen wurde klargestellt, dass eine direkte Anwendung dieser Regelung im Bebauungsplanverfahren nicht möglich ist. Allerdings kann der Rechtsgedanke der Regelung in Nr. 6.7 TA Lärm auch in der Abwägung im Bebauungsplanverfahren nutzbar gemacht werden.

Die Regelung des Abschnitts 6.7 setzt voraus, dass der Stand der Lärminderungstechnik eingehalten wird. Gemäß TA Lärm ist unter dieser Voraussetzung eine Erhöhung der Immissionsrichtwerte auf einen „geeigneten Mittelwert“ nur in dem Umfang zulässig, als er durch die gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme gerechtfertigt werden kann. Für die Höhe des Zwischenwertes ist die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebietes – hier ein allgemeines Wohngebiet – maßgeblich. Wesentliche Kriterien dafür sind die wechselseitige Prägung der Einwirkungsgebiete, die Ortsüblichkeit eines Geräuschs und die Frage, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde.

Hinter dieser Regelung steht der Gedanke, dass jemand, dessen Wohngebäude im räumlichen Zusammenhang mit gewerblich genutzten Grundstücken steht, aus Gründen der wechselseitigen Rücksichtnahme nicht beanspruchen kann, dass die Grenzwerte für Wohngebiete lückenlos eingehalten werden. Im Umkehrschluss muss jedoch auch das geplante Vorhaben auf die bestehende Situation reagieren und Lärmimmissionen so weit als möglich reduzieren. Dem Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen soll dadurch Rechnung getragen werden, dass die Grenzwerte erhöht werden können, um – in gewissen Grenzen – eine gewerbliche Nutzung der Nachbargrundstücke zu ermöglichen.

Im vorliegenden Fall bedeutet das, dass die schutzwürdigen Nutzungen nur in einem solchen Umfang ggf. Überschreitungen der zulässigen Lärmimmissionen hinnehmen müssen, wie diese durch zumutbare Maßnahmen auf Seiten des Vorhabens reduziert werden können. Als Grundvoraussetzung für die analoge Anwendung des Abschnitts 6.7 der TA Lärm ist durch den Vorhabenträger die Einhaltung des Standes der Lärm-minderungstechnik nachzuweisen. Um der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme Rechnung zu tragen, muss die Belastung der angrenzenden Wohnnutzung, soweit zu-mutbar, reduziert werden. Dazu wurde ein Mix aus verschiedenen Maßnahmen durch den Vorhabenträger geprüft.

Als mögliche Maßnahmen wurden

- die Änderung der Anordnung der Bebauung bzw. der Nutzungen auf dem Grund-stück,
- die Anpassung der internen Organisation,
- die Beschränkungen der Betriebszeiten,
- die Reduzierung der Größe des Bauvorhabens,
- der Einsatz von aktiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand),
- die Übernahme von Baulasten

vorgeschlagen.

Die genannten Maßnahmen wurden in einer „Maßnahmenentwicklung zur Reduzierung der Schallimmissionen“ (Gerlinger + Merkle Ingenieurgesellschaft, 12.02.2009) auf ihre Realisierbarkeit und Wirksamkeit hin gutachterlich geprüft.

Die Maßnahmenentwicklung kommt bezüglich der genannten Maßnahmen zu folgen-den Ergebnissen:

Eine veränderte Anordnung der Baukörper wäre schalltechnisch vorteilhaft, wenn die Markterweiterung auf dem westlichen Teil des Flurstücks 3276/2 errichtet würde und die Kundenparkplätze zur Straße „In der Gründ“ hin orientiert würden. Die Markterwei-terung würde dann eine Schallabschirmung gegenüber der Wohnbebauung erzielen.

Aktuell werden für den erweiterten Markt Betriebszeiten zwischen 8:00 Uhr und 22:00 Uhr angenommen. Um die Immissionsrichtwerte für die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen vollständig einzuhalten, müssten die Betriebszeiten auf 5,5 Stunden pro Tag zwischen 7:00 Uhr und 20:00 begrenzt werden.

Die Größe des Bauvorhabens wirkt sich maßgeblich auf die Emission des Parkplatzes aus, weil die Nettoverkaufsfläche des Marktes und die Anzahl der Stellplatzwechsel auf dem Kundenparkplatz in einem unmittelbaren Zusammenhang stehen. Je Verdopplung der Nettoverkaufsfläche ergibt sich eine Pegelzunahme von 3 dB für die Emissionen des Parkplatzes. Zusätzlich folgt daraus eine erhöhte Emission der Einkaufswagenboxen, die entsprechend stärker frequentiert werden. Bei vollständiger Einhaltung der Immissi-onsrichtwerte wäre eine Erweiterung der Verkaufsfläche um 130 m² möglich.

Als aktive Lärmschutzmaßnahme wurde der Bau einer Lärmschutzwand entlang des ge-samten Kundenparkplatzes zur Industriestraße hin untersucht. Dabei wurden drei Hö-henvarianten (4 Meter, 2,75 Meter, 2,25 Meter) geprüft. Bei einer Lärmschutzwand mit 4 Metern Höhe wäre die vollständige Einhaltung der Immissionsrichtwerte gewährleis-tet.

Bei einer Wandhöhe von 2,75 Metern werden die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungszeitraum „nachts“ (22:00 – 6:00) vollständig eingehalten. Für den Beurteilungszeitraum „tags“ (6:00 – 22:00) wird an zwei Immissionspunkten eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte von 0,8 bzw. 1,4 dB(A) prognostiziert.

Bei einer Wandhöhe von 2,25 Metern ergibt sich an drei Immissionsorten eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für den Beurteilungszeitraum „tags“ von 0,2 dB(A), 1,1 dB(A) bzw. 2 dB(A). An dem Immissionspunkt mit der höchsten Überschreitung wird auch der Immissionsrichtwert für den Beurteilungszeitraum „nachts“ um 0,5 dB(A) überschritten.

Zur Anpassung der internen Organisation und zur Übernahme von Baulasten konnte der Schallgutachter keine Aussagen treffen.

Der Einsatz lärmarmer Einkaufswagenrollen führt nach dem der Immissionsprognose zu Grunde liegenden Berechnungsverfahren zu keiner Minderung der Schallemissionen.

Von Seiten des Vorhabenträgers wurden bis auf aktive Lärmschutzmaßnahmen sämtliche Maßnahmenvorschläge aus betrieblichen bzw. wirtschaftlichen Gründen abgelehnt.

5. Flächenbilanz

Flächennutzung	Vorher	Nachher
Großflächiger Einzelhandel	4.414 m ²	6.588 m ²
Gewerbe	2.174 m ²	-

H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. *Art der baulichen Nutzung*

Die Art der Nutzung wird als Sondergebiet Lebensmittelmarkt festgesetzt. Entsprechend dieser Festsetzung sind Verkaufsflächen sowie die damit einhergehenden Nutzungen wie Lagerräume, Stellplatzflächen etc. zulässig.

Die Verkaufsfläche wird auf 1.800 m² begrenzt. Dadurch soll die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Huchenfeld sowie in den angrenzenden, bisher unzureichend versorgten Stadtteilen Hohenwart und Würm sichergestellt werden. Gleichzeitig wird durch die Begrenzung vermieden, dass umfangreiche übergemeindliche Kaufkraftverluste in benachbarten Versorgungszentren auftreten.

Das aktuell geplante Vorhaben geht von einer Verkaufsfläche von 1.760 m² aus. Um für Umplanungen im Zuge der weiteren Konkretisierung des Vorhabens noch geringfügig Spielraum offen zu halten, wurde die Verkaufsfläche auf 1.800 m² festgesetzt.

1.2. *Maß der baulichen Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung ist an der Dichte der angrenzenden gewerblich genutzten Bereiche orientiert.

1.3. *Bauweise*

Um eine Bebauung mit einem großflächigen Einzelhandelsmarkt zu ermöglichen, wird eine Gebäudelänge über 50 m zugelassen. Die Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken sind jedoch einzuhalten.

1.4. *Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* (§ 9 (1) 25 BauGB i. V. m. § 9 (1) 20 BauGB)

Im Plangebiet sind keine öffentlichen oder privaten Grünflächen vorgesehen. Allerdings sind nicht überbaubare Grundstücksflächen, die Randbereiche des Kundenparkplatzes sowie Dachflächen zu begrünen.

Durch die Begrünung von Grundstücksflächen und Dächern wird außerdem die Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser gefördert. So kann die Grundwasseranreicherung positiv beeinflusst und die Kanalisation entlastet werden. Außerdem ergeben sich für die Vorhabensträger positive Auswirkungen auf die Abwasserbeiträge.

Durch die Begrünung der Randbereiche und das Anpflanzen von Bäumen im Bereich der Kundenparkplätze sollen vorhandene Grünstrukturen aufgegriffen und weitergeführt werden. Außerdem kann so eine teilweise Beschattung des Kundenparkplatzes erreicht und eine Aufheizung reduziert werden.

1.5. *Immissionsschutz* (§ 9 (1) 24 BauGB)

Durch die Festsetzung einer Lärmschutzwand zwischen dem Kundenparkplatz und der westlich der Industriestraße angrenzenden Wohnbebauung soll ein wirksamer Schutz vor unzumutbarer Lärmbelastung für die Wohnnutzung erreicht werden.

Bei der Realisierung einer Lärmschutzwand in diesem Bereich werden die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungszeitraum „nachts“ an allen untersuchten Immissionspunkten eingehalten. Für den Beurteilungszeitraum „tags“ werden für zwei Immissionspunkte Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von 0,8 bzw. 1,4 dB (A) prognostiziert.

Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass im vorliegenden Fall ein allgemeines Wohngebiet direkt an ein Gewerbegebiet angrenzt. In dieser Situation ist von einer Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme auszugehen. Das geplante Vorhaben muss lärmmindernde Maßnahmen vorsehen. Gleichzeitig kann die Wohnnutzung im räumlichen Zusammenhang mit gewerblich genutzten Grundstücken aus Gründen der wechselseitigen Rücksichtnahme nicht beanspruchen, dass die Grenzwerte für Wohngebiete lückenlos eingehalten werden.

Dem Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen wird dadurch Rechnung getragen, dass die Grenzwerte erhöht werden können, um – in gewissem Umfang – eine gewerbliche Nutzung der Nachbargrundstücke zu ermöglichen.

Seitens des Vorhabens kann die Lärmbelastung durch eine 2,75 m hohe Lärmschutzwand wesentlich reduziert werden. Die verbleibenden Überschreitungen sind zumutbar. Eine weitere Erhöhung der Lärmschutzwand auf insgesamt 4 Meter wäre städtebaulich nicht vertretbar.

2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

2.1. *Äußere Gestaltung baulicher Anlagen*

Durch die Regelung der Dachform soll sichergestellt werden, dass sich diese in den umgebenden Bestand einfügt, der durch Gebäude mit Flachdächern und gewerbliche Nutzung geprägt ist.

Die Regelungen zur Fassade sollen eine einheitliche Gestaltung gewährleisten. Dies ist im vorliegenden Fall erforderlich, da eine bestehende Bebauung ergänzt werden soll und einer einheitlichen Gestaltung hier eine besondere Bedeutung zukommt.

2.2. *Werbeanlagen*

Bei einer fehlenden Regulierung wirken Werbeanlagen oft dominierend. Die Festsetzungen zur Steuerung von Werbeanlagen sollen hier regulierend wirken. Dadurch soll insbesondere auf die angrenzende Wohnbebauung Rücksicht genommen werden.

2.3. *Einfriedungen*

Vor allem zum öffentlichen Raum hin ist die Gestaltung der Einfriedungen besonders wichtig, da diese im Bereich Industriestraße von Fußgängern frequentiert werden. Der Bereich zur Würmstraße ist außerdem eine Ortseinfahrt von Huchenfeld. Für den Fall, dass es sich bei „Einfriedungen“ um Lärmschutzwände handelt, die gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes erforderlich sind, sind die einschränkenden Festsetzungen nicht anzuwenden, da der Belang des Lärmschutzes überwiegt.

Pforzheim, 05.06.2009

62 MA