

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Obsthof II - 1. Änderung, Pforzheim-Eutingen**

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles

**ENTWURF**

Stand: 12.07.2022

Juli 2022

**Bearbeitung**

arguplan GmbH  
Vorholzstraße 7  
76137 Karlsruhe

Tel. 07 21/16 11 0-21  
juris@arguplan.de

**Vorhabenträgerin**

NH-Immobilien GmbH  
Mergentheimer Str. 59  
97084 Würzburg

Tel. 09 31/6106-

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Veranlassung und Zielstellung</b> -----	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Merkmale des Vorhabens</b> -----	<b>1</b>
2.1	Größe des Vorhabens -----	2
2.2	Nutzungskriterien und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	2
2.3	Abfallerzeugung-----	2
2.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen -----	3
2.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	3
<b>3</b>	<b>Standort des Vorhabens</b> -----	<b>3</b>
3.1	Nutzungskriterien-----	3
3.2	Qualitätskriterien -----	4
3.3	Schutzkriterien -----	5
<b>4</b>	<b>Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen</b> -----	<b>6</b>
4.1	Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet, betroffene Bevölkerung)	6
4.2	Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen-----	7
4.3	Schwere und Komplexität der Auswirkungen -----	7
4.4	Wahrscheinlichkeit der Auswirkung -----	8
4.5	Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen-----	8
<b>5</b>	<b>Fazit</b> -----	<b>8</b>

## 1 **Veranlassung und Zielstellung**

Im Gewerbegebiet *Hohenäcker* in Pforzheim-Eutingen ist im Standortumfeld des bestehenden Möbelzentrums Pforzheim die Ansiedlung eines Möbelmitnahmemarktes (Mömax) mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 6.500 m<sup>2</sup> geplant.

Im Bereich des geplanten Vorhabens gilt der Bebauungsplan E 33 *Obsthof II, Eutingen*. Dieser setzt ein „Sondergebiet - Wohnkaufhaus“ mit Verkaufsflächen-/Sortimentsbegrenzungen und den überbaubaren Bereichen in Form von Baufenstern fest. Das geplante Vorhaben soll außerhalb des Baufensters errichtet werden und die geplanten zentrenrelevanten Randsortimente sind nicht von den bestehenden Festsetzungen abgedeckt. Für die geplante Ansiedlung muss das Planungsrecht entsprechend angepasst und der bestehende Bebauungsplan geändert werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll in einem zweistufigen Verfahren nach §13a Baugesetzbuch (BauGB) mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls erfolgen.

Die Vorprüfung stellt nach § 3c UVPG eine überschlägige Einschätzung dar, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Grundlage der Beurteilung sind die Erfassung der Merkmale des geplanten Vorhabens gemäß Anhang 2 Nr. 1 UVPG. Im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls werden die mittelbaren und unmittelbaren Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter

- Mensch und menschliche Gesundheit
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
- Fläche und Boden
- Wasser
- Luft und Klima
- Landschaft
- Sachgüter und kulturelles Erbe

einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die mit der Aufstellung und Realisierung des Bebauungsplans verbunden sind, erfasst, beschrieben und bewertet.

## 2 **Merkmale des Vorhabens**

Im Folgenden werden die Merkmale des geplanten Vorhabens insbesondere hinsichtlich der in der Anlage 2 UVPG aufgeführten Kriterien beurteilt:

## **2.1 Größe des Vorhabens**

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 4,5 ha. Die GRZ beträgt 0,6.

## **2.2 Nutzungskriterien und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft**

### **2.2.1 Wasser**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Vorhabensbereich liegt innerhalb der Zone IIIB (weitere Schutzzone) des Wasserschutzgebietes *Bretten, Bauschlotter Platte* (WSG-Nr. 215205).

Wasserentnahme, Aufstau, Absenkung oder Umleitung von Grundwasser finden nicht statt.

### **2.2.2 Boden**

Der Standort ist stark anthropogen überprägt. Die für den Standort des Möbelmarktes vorgesehene Fläche wird derzeit als Parkplatz des bereits vorhandenen Möbelmarktes genutzt. Nur sehr kleinflächig sind nicht versiegelte Bereiche vorhanden, die von den Vorhaben überplant und damit zusätzlich versiegelt werden.

### **2.2.3 Natur und Landschaft**

Durch das Vorhaben werden ausschließlich sehr geringwertige Biotop (anthropogen gestörter Standort, versiegelte Flächen, kleinflächig ökologisch geringwertige Grünflächen) überplant. Im Rahmen des Bauvorhabens müssen voraussichtlich ca. 35 Bäume im Bereich des derzeitigen Parkplatzes entfernt werden. Bei der Gehölzentfernung müssen die naturschutzrechtlichen Vorgaben eingehalten werden.

Im Osten grenzt das *Landschaftsschutzgebiet für den Stadtkreis Pforzheim* (Schutzgebiets-Nr. 2.31.001). Das Landschaftsbild ist durch die bestehende Bebauung und die nördlich des Vorhabensbereichs verlaufende BAB 8 vorbelastet.

## **2.3 Abfallerzeugung**

Zu erwarten sind Abfallprodukte aus dem Geschäftsbetrieb des Möbelmarktes sowie Verpackungsmaterialien aus dem Transport von Gütern, soweit diese nicht von den Zulieferern entsorgt werden. Diese können über die vorhandenen Entsorgungswege ordnungsgemäß beseitigt werden.

## 2.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Das Gebiet ist durch Verkehrslärm und sonstige Immissionen aus den Verkehrsbewegungen auf den umgebenden Straßen, insbesondere die nördlich verlaufende BAB 8, und dem Parkplatz des bereits vorhandenen Möbelmarktes vorbelastet.

Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind durch die Erschließung des Gebietes bereits vorhanden.

Die Außenbeleuchtung des geplanten Möbelmarktes und des Parkplatzes soll auf ein notwendiges Maß reduziert und so gestaltet werden, dass sie nicht in die Umgebung abstrahlt und dass ein möglichst geringer Anlockungseffekt für Insekten entsteht. Als Lichtquelle eignen sich nach unten gerichtete LED-Beleuchtungen oder Natriumdampflampen, deren Licht so abgeschirmt ist, dass es nur nach unten abstrahlt.

Altlagerungen oder Altlastenstandorte sowie altlastenverdächtige Flächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Eine für das Vorhaben durchgeführte, im Entwurf vorliegende schalltechnische Untersuchung (FIRU GfI MBH 2022) kommt zu dem Ergebnis, dass an den nächstgelegenen Wohngebäuden der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbegebiete um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird. Gemäß dem Entwurf unterschreitet die zu erwartende Gewerbelärmzusatzbelastung an allen untersuchten Immissionsorten durch den geplanten Möbelmarkt den Immissionsrichtwert von 65 dB(A) um mindestens 6 dB(A) und ist damit im Sinne der TA Lärm als nicht relevant einzustufen.

## 2.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Besondere Risiken aus dem Betrieb des anzusiedelnden Möbelmarktes sind nicht zu erwarten.

## 3 Standort des Vorhabens

### 3.1 Nutzungskriterien

Das Planungsgebiet befindet sich im Norden der Stadt Pforzheim auf Gemarkung Eutingen.

Im Regionalplan Nordschwarzwald ist die Fläche als *Gewerbe/Industrie Bestand* ausgewiesen. Zusätzlich sind der Vorhabensbereich und das Umfeld als *Ergänzungsstandort – Einzelhandels-großprojekte* gekennzeichnet.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Pforzheim (Stand: Juli 2016) ist der Vorhabensbereich als *vorhandene Sonderbaufläche* ausgewiesen.

Im Landschaftsplan für den Nachbarschaftsverband Pforzheim (2004) ist der Planungsbereich als *Gewerbliche Baufläche* gekennzeichnet.

Auf Grund der regional- und bauleitplanerischen Einordnung des Standortes und der umliegenden Flächen sowie dessen räumlicher Zuordenbarkeit zum bereits bestehenden Möbelmarkt ist die Vorhabensfläche keiner sensiblen Nutzung zuzuordnen.

Im Südwesten des Gesamt-Geltungsbereichs verläuft entlang der Geltungsbereichsgrenze der Obsthofstollen, der der Entwässerung des Gebietes dient.

## **3.2 Qualitätskriterien**

Nachfolgend werden der Reichtum, die Qualität und die Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebiets aufgeführt.

### **3.2.1 Boden**

Die Böden innerhalb der Vorhabensfläche sind durch die Baumaßnahmen für den bestehenden Möbelmarkt und den zugehörigen Parkplatz und sonstige Außenanlagen anthropogen überprägt. Die Leistungsfähigkeit der Böden ist durch den Oberbodenabtrag und die infolge der Überlagerung anzunehmende Verdichtung stark eingeschränkt. Die Böden im Vorhabensbereich sind daher als *geringwertig* einzustufen.

Nordwestlich der Vorhabensfläche liegt das Geotop *Böschung bei der Autobahnnunterführung der Straße Pforzheim-Kieselbronn*. Der südöstlich gelegene, stillgelegte Steinbruch ist als Geotop *Steinbruch/Schotterwerk NW von Eutingen S der Autobahn A 8* ausgewiesen, die jedoch von dem Vorhaben nicht betroffen sind.

Aufgrund der insgesamt geringen Größe der zusätzlich zu versiegelnden Flächen und der bereits bestehenden anthropogenen Überprägung sind insgesamt keine erheblichen nachhaltigen Auswirkungen für das Schutzgut Boden festzustellen.

### **3.2.2 Wasser**

Der Vorhabensbereich befindet sich in der Zone IIIB (weitere Schutzzone) des Wasserschutzgebietes *Bretten, Bauschlatter Platte* (WSG-Nr. 215205).

Oberflächengewässer sind in der Fläche nicht vorhanden.

Der Standort sowie die Umgebung weisen insgesamt einen hohen Versiegelungsgrad auf. Eine relevante Bedeutung für die Grundwasserneubildung kommt der Fläche damit nicht zu.

Überschwemmungsgebiete gemäß Hochwassergefahrenkarte erstrecken sich nicht in das Plangebiet.

### **3.2.3 Klima und Luft**

Im Bereich des Plangebietes kann es aufgrund der Wärmespeicherfähigkeit der befestigten Flächen während austauschschwacher, bewölkungsarmer Wetterlagen zu einer stärkeren Aufwärmung der bodennahen Luftschicht kommen.

### **3.2.4 Natur und Landschaft**

Insgesamt dominieren im Plangebiet naturferne und künstliche Biotop- und Nutzungstypen.

Im Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes für die Stadt Pforzheim und die Gemeinden Birkenfeld, Ispringen und Niefern-Öschelbronn (2004) ist der Vorhabensbereich als *gewerbliche Baufläche* gekennzeichnet. Die Straßen, die südwestlich und nordwestlich der Fläche verlaufen sind mit der Signatur *Pflanzung und Erhaltung von Gehölzreihen/Alleen* belegt.

Aus faunistischer Sicht kommt dem Plangebiet keine hervorgehobene Bedeutung zu. Gründe hierfür sind die Strukturarmut des Vorhabensbereichs und dessen Umfeldes und die Vorbelastungen durch die bereits erfolgende gewerbliche Nutzung. Dementsprechend wurde keine wertgebenden Pflanzen- und Tierarten vorgefunden (s. ARGUPLAN 2022).

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Vorhabensbereich von geringer Bedeutung für das Schutzgut Natur und Landschaft ist.

## **3.3 Schutzkriterien**

Nachfolgend wird die Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes dargestellt.

### **Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG**

Entsprechende Gebiete sind im Vorhabensbereich und dem angrenzenden Umfeld nicht vorhanden.

### **Naturschutzgebiete gem. § 23 des BNatSchG u. § 28 NatSchG**

Naturschutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

### **Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG**

Nationalparke sind nicht vorhanden.

### **Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 u. 26 BNatSchG**

Biosphärenreservate sind im Vorhabensbereich nicht vorhanden. Im Osten grenzt das *Landschaftsschutzgebiet für den Stadtkreis Pforzheim* (Schutzgebiets-Nr. 2.31.001). Eine Überschneidung mit der Vorhabensfläche besteht nicht.

### **Naturdenkmale nach § 28 BNatSchG und § 30 NatSchG**

Naturdenkmale sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

**Geschützte Landschaftsbestandteile, einschl. Alleen, gem. § 29 BNatSchG und § 31 NatSchG**

Geschützte Landschaftsbestandteile sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

**Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG u. § 33 NatSchG**

Gesetzlich geschützte Biotope sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

**Wasserschutzgebiete gem. § 19 WHG o. § 24 des WG BW, festgesetzte Heilquellenschutzgebiete nach § 40 sowie Überschwemmungsgebiete nach § 77 WG BW**

Der Vorhabensbereich überschneidet sich vollständig mit der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes *Bretten, Bauschlotter Platte*.

**Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind**

Entsprechende Gebiete sind nicht bekannt.

**Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte**

Nach dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (2002) liegt Pforzheim im Verdichtungsraum zwischen Karlsruhe und Stuttgart sowie an den Landesentwicklungsachsen Karlsruhe-Pforzheim-Mühlacker-Stuttgart und Pforzheim-Calw-Nagold-Horb und ist als *Oberzentrum* aufgeführt.

Durch das Vorhaben werden keine städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt. Siedlungsräume oder potenzielle Siedlungsräume sind von der Planung nicht betroffen

**Verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale**

Für den Bereich des Plangebietes sind Bau- und Bodendenkmale nicht bekannt.

**4 Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen****4.1 Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet, betroffene Bevölkerung)**

Da der Vorhabensbereich innerhalb eines Gewerbegebietes liegt und eine Durchfahrung von Siedlungsgebieten zum Erreichen des geplanten Einrichtungsmarktes nicht erforderlich ist, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Bevölkerung zu erwarten.

XXXVerkehrsgutachten



## **4.2 Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen**

Ein grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen ist nicht gegeben.

## **4.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen**

### **4.3.1 Schutzgut Boden**

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden können aufgrund der bereits erfolgten anthropogenen Überprägung und die größtenteils vorhandene Versiegelung als nicht erheblich eingestuft werden.

### **4.3.2 Schutzgut Wasser**

Durch die im Vorhabensbereich bereits vorhandene Versiegelung eines Großteils der Fläche sind die Funktionen der Fläche für den Wasserhaushalt bereits stark eingeschränkt. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser sind somit nicht zu erwarten.

### **4.3.3 Schutzgut Klima und Luft**

Dadurch dass die zu überbauenden Flächen bereits größtenteils versiegelt sind, sind erhebliche Auswirkungen auf das Mikroklima nicht zu erwarten. Durch Fassaden- und Dachbegrünungen kann die Aufheizung der Wand- und Dachflächen des zu errichtenden Gebäudes minimiert werden. Gleichzeitig tragen die Vegetationsbestände durch Bindung und Filterung von Luftschadstoffen und Feinstaub zur Luftreinhaltung bei. Entsprechende textliche Fesetzungen werden zur Aufnahme in den Bebauungsplan empfohlen.

### **4.3.4 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Im Plangebiet werden Biotoptypen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung (versiegelte Flächen, kleine Grünflächen, Bäume von geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit) beansprucht. Innerhalb der Vorhabensfläche wurden keine wertgebenden Tierarten festgestellt. Die Veränderung der Flächen mit geringer Bedeutung für den Naturschutz sind nicht als erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu bewerten.

### **4.3.5 Schutzgut Natur und Landschaft**

Aufgrund der geringen Bedeutung der Vorhabensfläche für das Schutzgut Natur und Landschaft sowie der Vorbelastungen durch den am Standort bereits vorhandenen Möbelmarkt sind erhebliche negative Auswirkungen nicht zu erwarten.

#### **4.4 Wahrscheinlichkeit der Auswirkung**

Die abschätzbaren Auswirkungen werden im Rahmen der anvisierten Bebauung des Plangebietes sehr wahrscheinlich eintreten.

#### **4.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen**

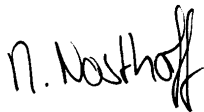
Die Auswirkungen sind langfristig und dauerhaft. Sie wären nur reversibel, wenn die anvisierte Bebauung des Plangebietes nach der Realisierung wieder vollständig beseitigt werden würde.

### **5 Fazit**

Zusammenfassend kann festgestellt werden, 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.

Im Entwurf

Karlsruhe, den 12.07.2022



i.A. M. Nosthoff, Dipl.-Biol.  
arguplan GmbH