

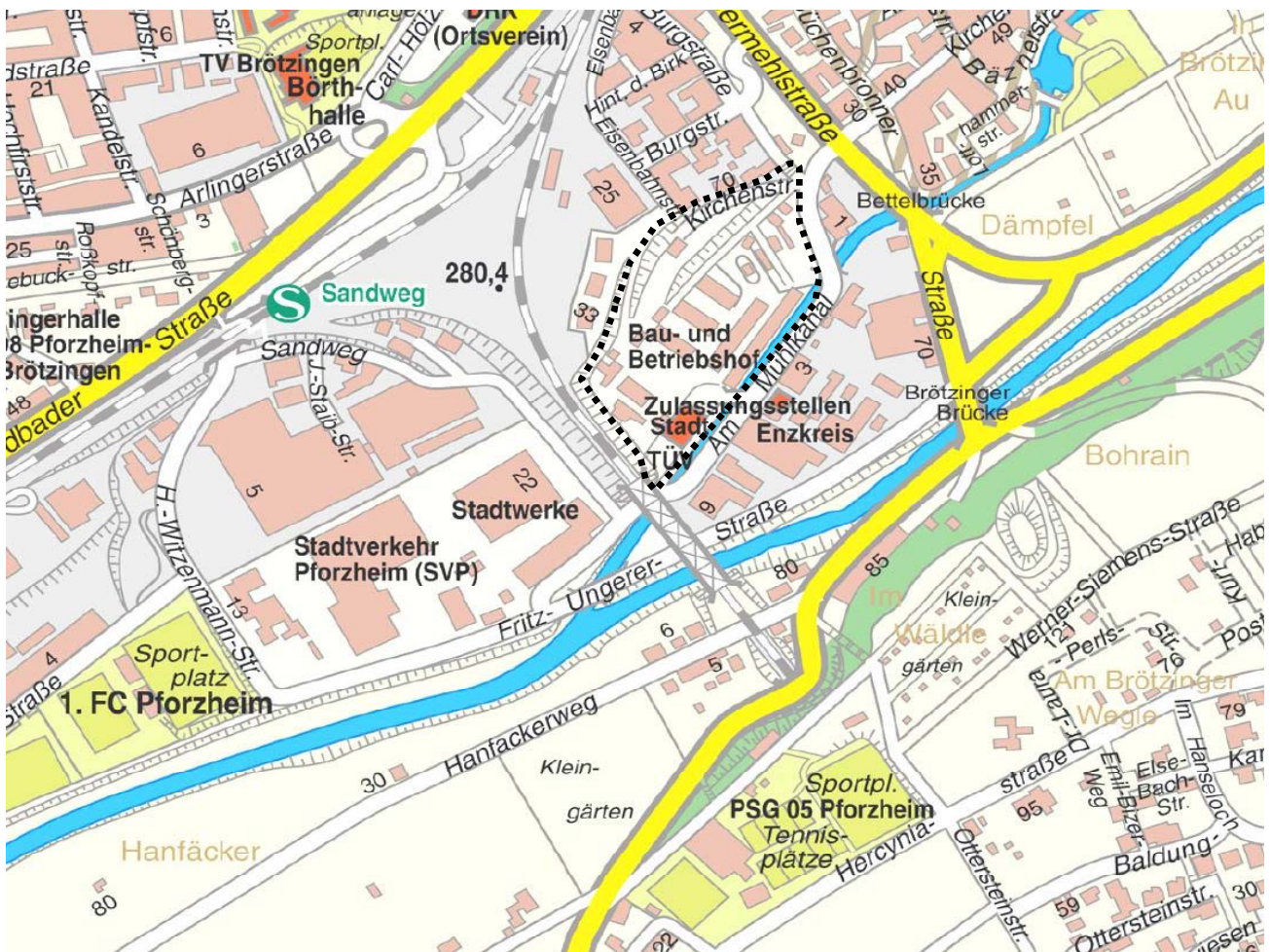
Begründung

zur Änderung des Flächennutzungsplanes des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim Stadt Pforzheim „Am Mühlkanal“

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe des Gewerbegebietes Oberes Enztal (Brötzingen Tal), direkt am Mühlkanal. Es wird begrenzt durch die Straße Am Mühlkanal im Südosten, durch die Bahnlinie im Südwesten und durch die Kirchenstraße im Norden.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist im folgenden Plan dargestellt.



Umgebung

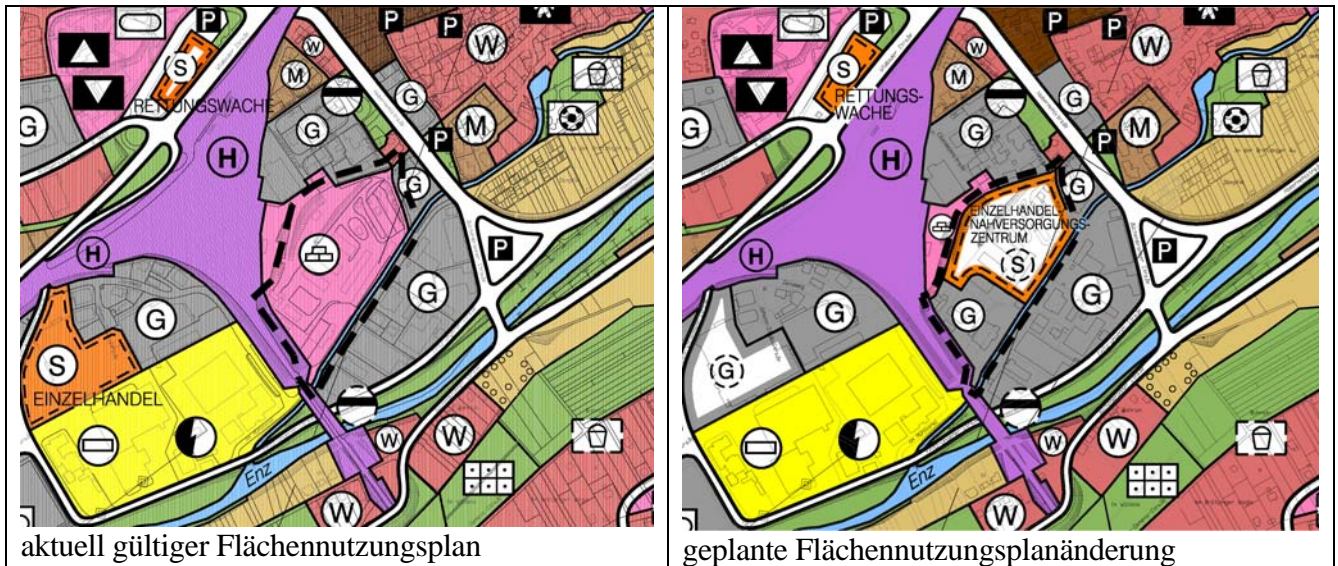
Das Plangebiet liegt in einem durch Gewerbe geprägten Bereich. Im Westen schließt das Gewerbegebiet Oberes Enztal (Brötzingen Tal) an. Im Norden, Osten und Süden wird das Plangebiet von ausgewiesenen Gewerbeflächen eingefasst.

Im Plangebiet bzw. an das Plangebiet angrenzend befinden sich Wohnnutzungen: nördlich und nordwestlich, durch einen Höhenversprung deutlich vom Plangebiet getrennt, sowie im östlichen

Bereich des Geltungsbereiches. Letztere werden in die planerischen Überlegungen integriert. Im Osten und Süden bestehen neben gewerblichen Nutzungen bereits einige Einzelhandelsbetriebe.

Bei einem im Süden des Plangebiets gelegenen Gewerbetrieb handelt es sich um einen Störfallbetrieb, welcher der 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (12. BImSchV-Störfall-Verordnung) unterliegt. Im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung für das Umfeld der Anlage kam ein Sachverständiger gem. § 29a BImSchG zu dem Ergebnis, dass eine Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßbetriebes in Nachbarschaft des Störfallbetriebes möglich ist (§ 29a BImSchG-Gutachten der Müller-BBM GmbH vom 28.01.2010, siehe Umweltbericht, Punkt 7.1).

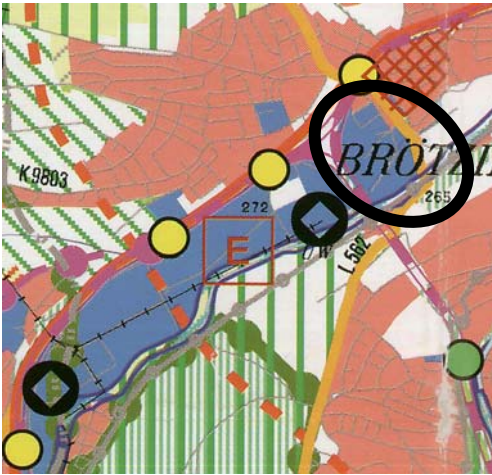
2. Erfordernis der Planaufstellung



Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Mühlkanal“ als „Gemeinbedarf Bauhof“ dargestellt.

Der Gemeinderat der Stadt Pforzheim hat die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen, um für den östlichen Teil des Plangebietes ein „Sondergebiet Einzelhandel-Nahversorgungszentrum“ zur Ansiedlung eines SB-Warenhauses festzusetzen. Zur Anpassung an die vorhandene Nutzung des westlichen Teils wird ein „Gewerbegebiet“ festgesetzt. Beide Festsetzungen können nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Es ist eine Änderung des östlichen Teils in „Sonderbaufläche Einzelhandel-Nahversorgungszentrum“ erforderlich. Die westliche Fläche des Plangebietes mit TÜV, Kfz-Zulassungsstelle sowie Salzhalle der Technischen Dienste soll als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt werden.

3. Ziele der Raumordnung



Im aktuellen „Regionalplan 2015“ sind die Flächen als Bereiche für Gewerbe/Industrie dargestellt. Der geplante Standort liegt außerhalb des Versorgungskerns Brötzingen. Gemäß Regionalplan sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der gebiets-scharf festgelegten Versorgungskerne nur zur Sicherung der Nahversorgung möglich.

Eine raumordnerische Auswirkungsanalyse ist nicht erforderlich, sofern die bisherige Gesamtverkaufsflächenzahl von 9.450 m² (Altstandort Heinrich-Witzenmann-Straße) nicht überschritten wird sowie sich der Anteil der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente innerhalb der

Gesamtverkaufsfläche im Vergleich zum bestehenden Markt nicht erhöht. Des Weiteren müssen am Altstandort Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen und die Baurechte für diese Sortimente über eine Teilverzichtserklärung aufgegeben werden. Unter vorgenannten Voraussetzungen ist laut Regierungspräsidium Karlsruhe und Regionalverband Nordschwarzwald die Planung mit den regionalplanerischen Vorgaben vereinbar.

Im Bebauungsplanverfahren „Am Mühlkanal“ sind die Gesamt-Verkaufsflächen, differenziert in zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, entsprechend der raumordnerischen Vorgaben festzusetzen und so das Angebot zentren- und nahversorgungsrelevanter Waren zu beschränken. Dies gewährleistet die Einhaltung des Kongruenzgebots sowie des Beeinträchtigungsverbots.

Um die Einhaltung der Ziele der Raumordnung zu gewährleisten, werden am Altstandort folgende Maßnahmen vorgenommen:

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung „Heinrich-Witzenmann-Straße“ wird die derzeitige Darstellung „Sonderbaufläche Einzelhandel“ in die Darstellung „gewerbliche Baufläche“ geändert. Im Rahmen des nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens „Heinrich-Witzenmann-Straße“ wird der Altstandort als Gewebegebiet mit einer Beschränkung der Verkaufsfläche auf 200 m² festgesetzt, wie in Pforzheimer Gewerbegebieten üblich.

Ein Abschluss der erforderlichen Teilverzichtserklärung auf bestehendes Baurecht am Altstandort ist vom Baurechtsamt vorzunehmen.

4. Vorhandene Situation

Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist über die Habermehlstraße, die Kirchenstraße und die Straße Am Mühlkanal an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Vorhandene Nutzungen

Bisher wird das Plangebiet im Wesentlichen durch den Bau- und Betriebshof der Technischen Dienste der Stadt Pforzheim genutzt. Das Gelände ist fast vollständig versiegelt. Im südlichen Bereich befinden sich der TÜV und die Kfz-Zulassungsbehörde der Stadt Pforzheim. Östlich des Bau- und Betriebshofes liegen drei Wohngebäude, die in die Planungen einbezogen werden sollen.

5. Darstellungen des Flächennutzungsplans

	ha
W-Fläche	
M-Fläche	
G-Fläche	1,26
S-Fläche	2,34
Grünflächen	
Ver- und Entsorgungsflächen	
Gemeinbedarfsflächen	
insgesamt	3,60

6. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Vorhabens

Eine Handelskette plant, ihren aktuell weiter westlich an der Heinrich-Witzenmann-Straße gelegenen großflächigen Lebensmittelmarkt in das Plangebiet zu verlagern. Ihr Ziel ist es, das SB-Warenhaus in Pforzheim kundengerecht zu modernisieren.

Durch den geplanten Umzug des Bau- und Betriebshofs wird ein Großteil des Grundstücks für die Nutzung durch den Lebensmittelmarkt frei werden. TÜV und Kfz-Zulassungsstelle sowie die Salzhalle der Technischen Dienste, jeweils im Westen des Plangebiets gelegen, sollen an ihrem jetzigen Standort erhalten bleiben.

Vom Vorhabensträger ist eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 8.600 m² für ein SB Warenhaus (inkl. Kassenzone, Konzessionärsflächen, Mall und Windfang) vorgesehen. Soweit die raumordnerischen Vorgaben eingehalten sind, kann auf eine Auswirkungsanalyse verzichtet werden (siehe auch Kapitel 3).

Im Bebauungsplanverfahren „Am Mühlkanal“ sind die Gesamt-Verkaufsflächen, differenziert in zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, entsprechend der raumordnerischen Vorgaben festzusetzen und so das Angebot zentren- und nahversorgungsrelevanter Waren zu beschränken und die Einhaltung des Kongruenzgebots sowie des Beeinträchtigungsverbots zu gewährleisten.

Um die Einhaltung der Ziele der Raumordnung zu gewährleisten, werden am Altstandort die in Kapitel 3 beschriebenen Maßnahmen vorgenommen.

Die erforderliche Anpassung des Planungsrechts trägt zur Standortsicherung des Unternehmens und zum Erhalt der bestehenden Arbeitsplätze in Pforzheim bei. Das Vorhaben ist im Sinne der Innenentwicklung, da durch die vorliegende Planung eine sonst brach fallende Fläche einer neuen Nutzung zugeführt wird.

Es ist damit zu rechnen, dass das Vorhaben zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens und der Lärmimmissionen führt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden ein Verkehrs- und ein Lärmgutachten erstellt, deren Ergebnisse im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden, um die umgebenden Nutzungen adäquat zu schützen.

Es wurde gutachterlich geklärt, dass die geplante Nutzung innerhalb des Schutzabstandes des gegenüberliegenden Störfallbetriebs realisierbar ist (siehe Umweltbericht, Punkt 7.1.).

Grundsätzlich wäre ferner eine Einschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten des am Standort bestehenden Störfallbetriebs durch das Heranrücken des Handelsbetriebs denkbar. Einschränkungen für die Erweiterungsmöglichkeiten des bestehenden Störfallbetriebs werden jedoch nicht gesehen, da Erweiterungen im Rahmen des genehmigten Umfangs des bestehenden Störfallbetriebs grundsätzlich möglich sind (detaillierte Betrachtung siehe Umweltbericht, Punkt 7.1.).

Die vorgesehene Planung erfordert eine Änderung des Flächennutzungsplanes im östlichen Teil des Plangebietes in „Sonderbaufläche Einzelhandel-Nahversorgungszentrum“ sowie im westlichen Teil in „gewerbliche Baufläche“.

7. Umweltbericht

7.1 Seveso-Richtlinie / Störfallbetrieb

Die Seveso-Richtlinie der EU hat das Ziel, die Folgen und Auswirkungen chemischer Unfälle, die trotz Einhaltung des Standes der Technik auftreten, auf die Bevölkerung zu begrenzen. Zur Umsetzung ist gem. § 50 BImSchG zwischen entsprechenden Betriebsbereichen und in der Seveso-Richtlinie definierten Schutzobjekten (darunter fallen auch Einzelhandelsgroßbetriebe) angemessene Schutzabstände einzuhalten. Bei Planungen im Umfeld bestehender Betriebe soll das Sicherheitsrisiko nicht erhöht werden. Prinzipiell wäre damit keine zusätzliche Ansiedlung empfindlicher Nutzungen im Einwirkungsbereich möglich. Es können jedoch der konkret vorhandene Betrieb und seine Auswirkungen im Einzelfall untersucht werden.

Gegenüber der geplanten Sonderbaufläche befindet sich ein sogenannter Störfallbetrieb. Daher wurde gutachterlich geklärt, ob die geplante Nutzung innerhalb des Schutzabstandes realisierbar ist (§ 29a BImSchG-Gutachten der Müller-BBM GmbH vom 28.01.2010). Im Gutachten kam der Sachverständige gem. § 29a BImSchG zu dem Ergebnis, dass auch bei einer Störung des bestimmungsgemäßen Betriebes im direkten Umfeld der Anlage keine ernste Gefahr und somit keine Störfälle im Sinne der 12. BImSchV vom Betriebsbereich am Mühlkanal 3 in Pforzheim zu besorgen sind. Somit sind keine zusätzlichen technischen oder organisatorischen Maßnahmen für die im Umfeld angesiedelten bzw. geplanten Betriebe erforderlich. Einer Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßbetriebes in Nachbarschaft des Störfallbetriebes steht dieser demnach nicht entgegen.

Andererseits werden auch keine Einschränkungen für die Erweiterungsmöglichkeiten des am Standort bestehenden Störfallbetriebs durch die Ansiedlung des Einzelhandelsbetriebs begründet. Im Rahmen des genehmigten Umfangs des bestehenden Störfallbetriebs sind Erweiterungen grundsätzlich möglich, wobei räumliche Erweiterungen durch die räumliche Enge am Standort derzeit sehr begrenzt sind. Wie in Kapitel 6 des Gutachtens dargelegt, handelt es sich bei der gutachterlichen Beurteilung zudem um Betrachtungen im "Restrisikobereich".

Grundsätzlich würde selbst bei einer Verdoppelung der Leistung der Krätzeveraschung im Falle eines Störfalles die Konzentration den maßgeblichen Beurteilungswert nicht überschreiten. Auch wäre eine Erweiterung der Säure- und Laugelagerung - wenn auch räumlich im Bestand nur schwer darstellbar - im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung möglich. Ggf. könnte durch eine gewisse Erweiterung eine Abluftableitung an anderer Stelle notwendig werden.

Im Falle einer genehmigungspflichtigen Erweiterung/Veränderung des Betriebs wäre das bereits heute bestehende Umfeld in die Betrachtung einzubeziehen. Eine Genehmigung, die ein über die heute zulässige Störfallwirkung hinausgehendes Maß zuließe, erscheint aus Sicht der Gutachter hierbei bereits heute unwahrscheinlich - wäre jedoch durch einschränkende Schutzmaßnahmen nicht ausgeschlossen.

7.2 Schutzgebiete / geschützte Arten

Es sind keine Schutzgebiete betroffen.

Besonders geschützte Biotope sind aufgrund der bestehenden Nutzung nicht vorhanden.

Aufgrund von Hinweisen auf Fledermausvorkommen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine entsprechende Kartierung durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass die Zwergfledermaus im Plangebiet lebt. Es sind zwei Sommerquartiere (Wochenstuben) und mindestens vier temporäre Zwischenquartiere kartiert worden. Das Plangebiet wird auch als Jagdhabitat genutzt. Der große Abendsegler nutzt das Gebiet ebenfalls als Nahrungsgast, lebt aber außerhalb. Beide Fledermausarten sind in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt. Sie sind besonders und streng geschützte Arten, daher verstößt die Realisierung der Planung gegen die Verbote des § 42 BNatSchG. Darüber hinaus sind die Arten gemäß der Roten Liste als gefährdet eingestuft.

Konflikte ergeben sich erst auf Ebene der Baugenehmigung aus der Zerstörung der Quartiere der Zwergfledermaus beim Abriss vorhandener Gebäude für den Neubau eines Einzelhandelsmarktes sowie – bei einem zeitlich unkontrolliert erfolgenden Abriss – durch Tötung oder Schädigung von Individuen. Außerdem gehen Nahrungshabitate durch die Beseitigung der Grünstrukturen auf dem Gelände verloren. Allerdings geht das Jagdgebiet der Fledermäuse weit über das Plangebiet hinaus, vermutlich in die Enzaunen. Daher ist laut Gutachter der Konflikt durch den Quartiersverlust bzw. die konkrete Schädigung vorrangig zu behandeln.

Um den Verstoß gegen das Verbot des § 42 BNatSchG zu vermeiden, muss die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können dafür geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden, so genannte „CEF-Maßnahmen“ (Continuous ecological functionality). Das Gutachten nennt konkrete Standorte für Ersatzquartiere, die vor Umsetzung der Planung herzustellen wären. Damit ist davon auszugehen, dass dieser Konflikt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gelöst werden kann. Die Darstellung des FNP ist damit im weiteren Verfahren umsetzbar.

7.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

Die Nutzung als Bauhof würde weitergeführt. Eine weitere Versiegelung / Bebauung des Grundstücks könnte bei Erforderlichkeit durch die bestehenden Nutzungen erfolgen.

7.3.2. Übersicht über die geprüften Alternativen

Da es um die Nachnutzung der Grundstücke im Falle einer Verlagerung des Betriebshofes der Technischen Dienste geht, gibt es keine räumliche Alternative. Aufgrund einer konkreten Anfrage einer Handelskette, die ihren weiter westlich gelegenen Lebensmittelmarkt modernisieren und auf diesen Standort verlagern möchte, gibt es ebenfalls keine Nutzungsalternative.

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

Einstufung der Eingriffe: (+) positiv / (o) neutral / (-) negativ / (--) erheblich negativ

Schutzgut	Bestand einschließlich Vorbelastungen	Zu erwartende Auswirkungen	Einstufung der Eingriffe
Mensch / Siedlung	Nutzung als Bauhof mit entsprechenden Gebäuden und Verkehrsflächen auf einem eingezäunten Grundstück sowie Nutzung als Wohngrundstücke mit Garten auf einer untergeordneten Teilfläche an der Straße Am Mühlkanal; in der Nachbarschaft befindet sich ein Störfallbetrieb nach Seveso-Richtlinie	Geplant ist die Nutzung als Sonderbaufläche für Einzelhandel-Nahversorgungszentrum sowie als gewerbliche Baufläche. Die Nutzung für großflächigen Einzelhandel wird vermutlich das Verkehrsaufkommen in der Straße Am Mühlkanal erhöhen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden ein Verkehrs- und ein Lärmgutachten erstellt, deren Ergebnisse im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden, um die umgebenden Nutzungen adäquat zu schützen. Laut Gutachten vom 28.01.2010 ist die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßbetriebes in Nachbarschaft des Störfallbetriebes möglich.	(-)
Wasser	Überwiegend versiegelte Flächen mit Ausnahme der Böschungen am Nord- und Westrand, südlich fließt der Mühlkanal	Die Böschungen bleiben erhalten, der Mühlkanal bleibt mit seinen Ufern weitgehend unberührt.	(o)
Arten / Biotope	Vorherrschend sind versiegelte Flächen, Vegetationsflächen befinden sich überwiegend an den Rändern das Gebiet ist Lebensraum der Zwergfledermaus sowie Nahrungshabitat des Großen Abendseglers (besonders und streng geschützte Arten, Anhang IV der FFH-Richtlinie)	Die Böschungen bleiben erhalten, der Mühlkanal bleibt mit seinen Ufern weitgehend unberührt. Die <u>Realisierung</u> des Vorhabens eines großflächigen Einzelhandelsmarktes mit entsprechendem Neubau verstößt gegen das Tötungs- und Beschädigungsverbot des § 42 BNatSchG. Durch die Festsetzung von geeigneten CEF-Maßnahmen zur Erhaltung der Population kann der Verbotstatbestand vermieden werden (vgl. Gutachten). Daher kann die Konfliktlösung auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verschoben werden.	(o)
Geologie / Boden	Überwiegend versiegelte Flächen, ehemaliger Steinbruch mit Auffüllung	Keine wesentliche Veränderung	(o)
Klima / Luft	Überwiegend versiegelte Flächen mit großen Gebäuden mit Ausnahme der schmalen Wohngrundstücke, die innerhalb der Gewerbenutzung und der Erschließungsstraßen keine wesentliche Wohlfahrtswirkung haben (planungsrechtlich bereits als GE überbaubar); untergeordnete Wohlfahrtswirkung durch den Mühlkanal (die Hauptdurchlüftungssachse läuft weiter südlich entlang der Enz)	Keine wesentliche klimatische Veränderung. Das erhöhte Verkehrsaufkommen kann die lufthygienische Situation verschlechtern; ob die Auswirkungen aufgrund der Vorbelastungen relevant sind, muss auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung behandelt werden	(-)
Landschaftsbild / Erholungsfunktion	Das Planungsgebiet liegt innerhalb gewerblicher Nutzungen, großer Erschließungsstraßen und Einzelhandelsnutzungen; es hat keinerlei Erholungsfunktion	Keine wesentliche Veränderung	(o)

Die Umweltauswirkungen der Planung werden aufgrund der bestehenden Vorbelastung überwiegend als neutral eingestuft. Die Eingriffe, die durch Darstellung einer Sonderbaufläche „Einzelhandel-Nahversorgungszentrum“ sowie einer „gewerblichen Baufläche“ zu erwarten sind, unterscheiden sich nicht erheblich von denen, die aus der Darstellung der Gemeinbedarfsfläche Bauhof resultieren. Da keine erheblichen negativen Eingriffe zu erwarten sind, ist kein Ausgleich erforderlich.

Mögliche weitere Auswirkungen aufgrund des veränderten Verkehrsaufkommens sind im Bebauungsplanverfahren genauer zu betrachten.

Der Artenschutzkonflikt ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch die Festsetzung geeigneter CEF-Maßnahmen zu lösen.

7.4 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen

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

7.5 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Geplant ist die Darstellung einer ca. 2,5 ha großen „Sonderbaufläche Einzelhandel-Nahversorgungszentrum“ sowie einer ca. 1 ha großen „gewerblichen Baufläche“ anstelle einer „Gemeinbedarfsfläche Bauhof“.

Der zu erwartende Eingriff in die Umwelt besteht darin, dass sich das Verkehrsaufkommen verändern wird (höheres Pkw-Verkehrsaufkommen durch die Kunden). Allerdings ist fraglich, inwieweit sich das im ohnehin gewerblich geprägten Umfeld in der Größenordnung der Planung relevant auswirkt. Die Verkehrsthematik muss im Bebauungsplanverfahren eingehender behandelt werden. Der Artenschutzkonflikt ist im Bebauungsplanverfahren durch Festsetzung geeigneter CEF-Maßnahmen zu lösen. Ansonsten werden die Eingriffe aufgrund der Vorbelastungen im Gebiet als nicht erheblich bewertet.

Pforzheim, 20.05.2011

Hol

DA