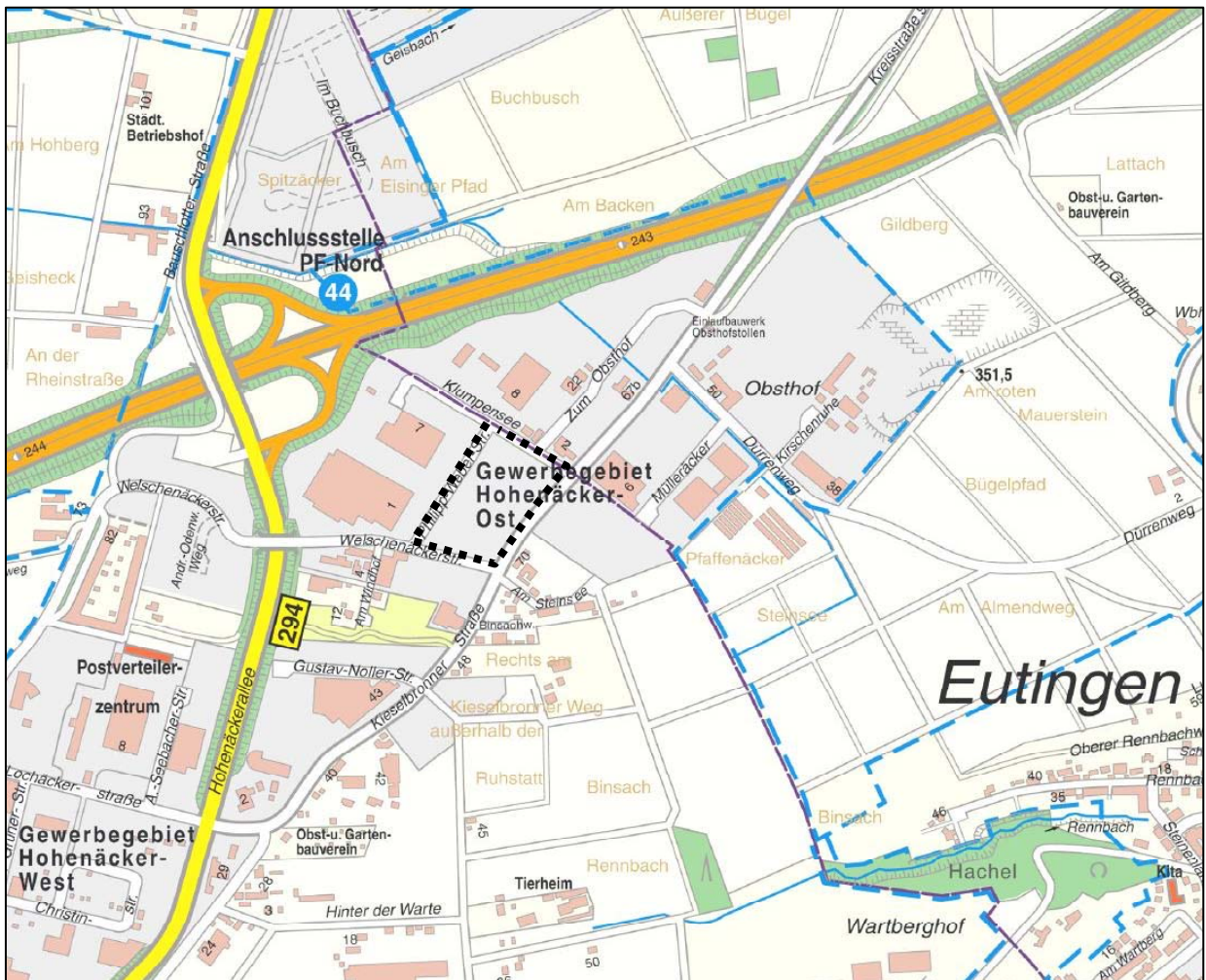


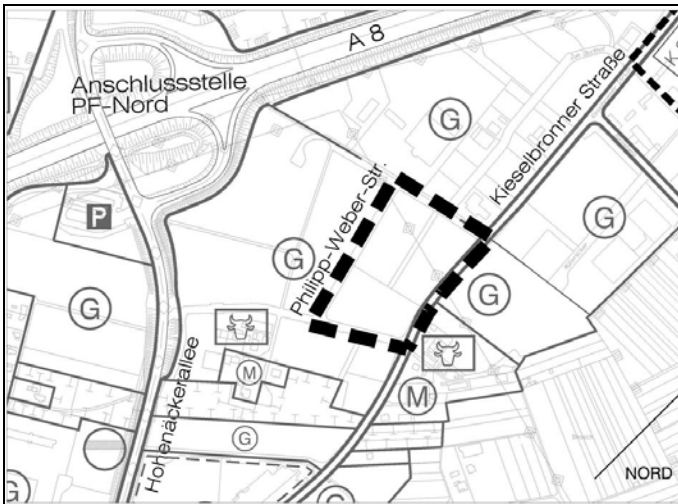
Nachbarschaftsverband Pforzheim

Änderung des Flächennutzungsplanes Ausschnitt „Wohnkaufhaus Kieselbronner Straße“ Stadt Pforzheim

Begründung



1. Geltungsbereich



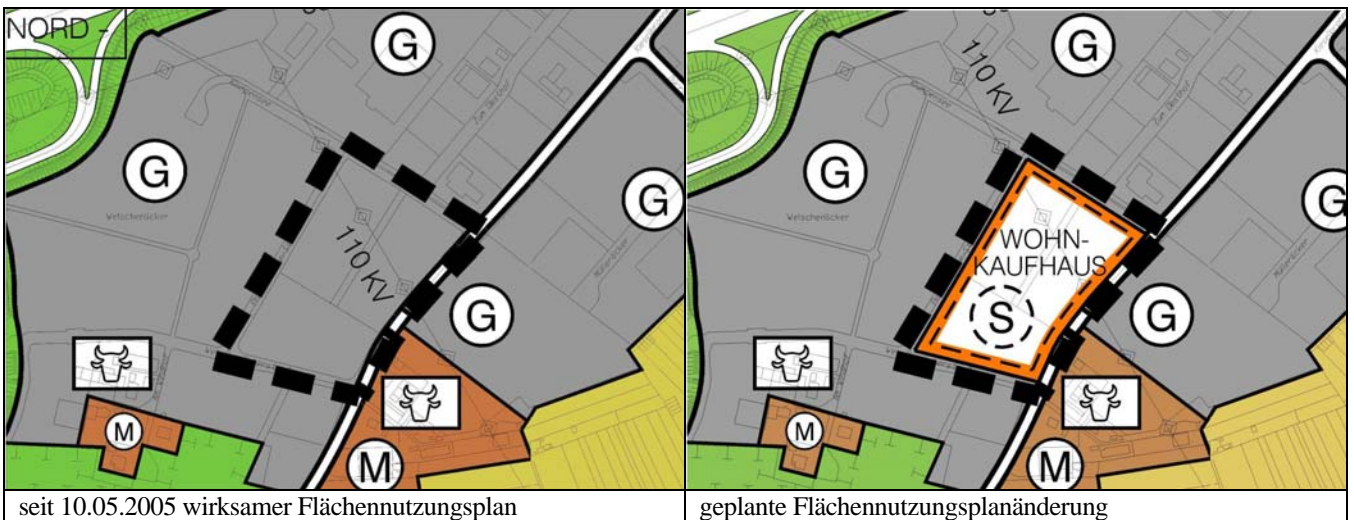
Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Pforzheim im Gewerbegebiet „Hohenäcker-Ost“. Es wird begrenzt durch die Straße Klumpensee im Norden, die Philipp-Weber-Straße im Westen, die Welschenerstraße im Süden und die Kieselbronner Straße im Osten.

Der Geltungsbereich umfasst einen im wirksamen Flächennutzungsplan von 2005 als „gewerbliche Baufläche“ dargestellten Bereich.

Umgebung

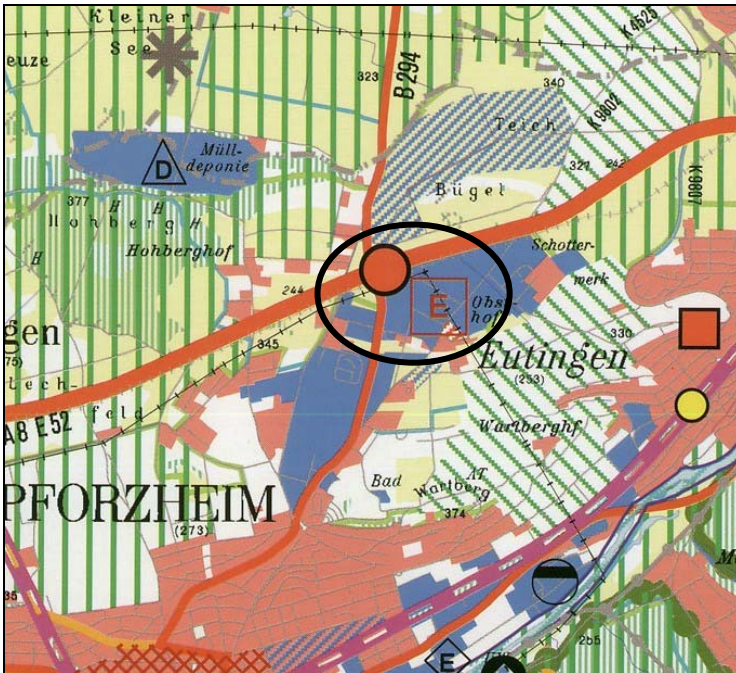
Das Plangebiet liegt in einem überwiegend durch Gewerbe geprägten Bereich. Im Südosten grenzt ein Mischgebiet mit einem landwirtschaftlichen Betrieb direkt an den Geltungsbereich an. Ca. 100 m weiter südwestlich liegt ein kleineres Mischgebiet mit einem landwirtschaftlichen Betrieb.

2. Erfordernis der Planaufstellung



Der Gemeinderat der Stadt Pforzheim hat am 02.02.2010 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, um die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Ansiedlung eines Wohnkaufhauses zu schaffen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 2005 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Die Festsetzung „Sondergebiet Wohnkaufhaus“ kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Es ist deshalb eine Flächennutzungsplanänderung zur Darstellung „Sonderbaufläche Wohnkaufhaus“ erforderlich.

3. Ziele der Raumordnung



Im aktuellen „Regionalplan 2015“ ist das Plangebiet als Ergänzungsstandort (E) ausgewiesen. Grundsätzlich ist somit die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Möbel) möglich. Auf der Ebene des Bebauungsplanes wird deshalb im weiteren Verfahren das zentrenrelevante Sortiment raumordnungsvertraglich begrenzt.

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um ein Einzelhandelsgroßprojekt handelt, wurde ein Raumordnungsverfahren zur Prüfung der Raumverträglichkeit des Vorhabens durchgeführt (Ergebnisse siehe Ziffer 7).

4. Vorhandene Situation

Erschließungssituation

Es handelt sich um ein bestehendes Gewerbegebiet in der Nähe der Autobahn, Anschlussstelle Pforzheim Nord. Die Erschließung des Plangebietes ist über die vorhandenen Straßen gesichert, eine detaillierte Planung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung. Auch die Ver- und Entsorgung ist über bestehende Leitungen möglich.

Vorhandene Nutzungen



Das Plangebiet besteht aus drei bisher unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, derzeit brachgefallen, sowie einem Grundstück in der Mitte, auf dem eine Versickerungsmulde angelegt wurde. Auf dem Grundstück Flst. Nr. 4158/1 steht ein Hochspannungsmast für eine 110 kV-Leitung, welche auch die Flst. Nrn. 4158/2 und 4158/3 überquert.

5. Darstellungen des Flächennutzungsplans

	ha
gepl. neue W-Fläche	
gepl. neue M-Fläche	
gepl. neue G-Fläche	
gepl. neue S-Fläche	2,9
gepl. neue Grünflächen	
gepl. neue Ver- und Entsorgungsflächen	
gepl. neue Gemeinbedarfsflächen	
insgesamt	2,9

6. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Vorhabens

Ein privater Investor plant die Verlegung seines Möbeleinrichtungshauses. Auf den bisher unbebauten Grundstücken an der Kieselbronner Straße im Gewerbegebiet „Hohenäcker-Ost“ soll ein Wohnkaufhaus mit einer Verkaufsfläche von ca. 26.000 m² errichtet werden.

Die Festsetzung „Sondergebiet Wohnkaufhaus“ im Bebauungsplan kann nicht aus dem Flächennutzungsplan 2005 entwickelt werden. Es ist eine Änderung der Darstellung von „gewerbliche Baufläche“ in „Sonderbaufläche Wohnkaufhaus“ erforderlich.

7. Raumordnerische Verträglichkeit

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um ein Einzelhandelsgroßprojekt handelt, wurde von Mai bis Oktober 2011 ein Raumordnungsverfahren zur Prüfung der Raumverträglichkeit des Vorhabens durchgeführt. In Pforzheim fand die Offenlage der Unterlagen vom 06.06.2011 bis zum 06.07.2011 statt. Von Mai bis Juli 2011 wurden die Unterlagen auch in den anderen betroffenen Kommunen (Bad Wildbad, Mühlacker, Leonberg, Karlsruhe und Bretten) offengelegt. Grundlage war die "Markt- und Wirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung des Möbelzentrums Birkenfeld in der Stadt Pforzheim" der CIMA GmbH vom April 2011.

Am 07.10.2011 hat das Regierungspräsidium als untere Raumordnungsbehörde als Ergebnis des Raumordnungsverfahrens festgestellt, dass die geplante Verlagerung und Erweiterung des Möbelzentrums Birkenfeld den Erfordernissen der Raumordnung entspricht, wenn der Umfang der Verkaufsfläche sortimentsbezogen begrenzt wird auf max. 24.360 m² für Möbelkernsortimente, max. 630 m² für Teppiche, max. 810 m² für Leuchten und max. 800 m² für die Möbelrandsortimente Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat und Heimtextilien/Gardinen/Bettwaren. Weitere Sortimente sind nicht zulässig. Das Ergebnis ist in den nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen. Die Sortimente und die maximalen Verkaufsflächenzahlen sind festzuschreiben. Eine UVP wurde im Raumordnungsverfahren nicht durchgeführt. Umweltrelevante und verkehrliche Auswirkungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens zu behandeln. Im Bebauungsplan der Stadt Pforzheim müssen die zulässigen Sortimente und die jeweiligen maximal zulässigen Verkaufsflächen festgesetzt werden.

8. Umweltbericht

9.1. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für das Plangebiet gewerbliche Baufläche dargestellt. Diese wurde außerdem in einem Bebauungsplan konkretisiert. Für die Änderung sind die Auswirkungen der Neuplanung gegenüber dem bestehenden Planungsrecht zu prüfen.

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

Für das Plangebiet gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan, der dort Gewerbegebiet festsetzt. Es ist wahrscheinlich, dass die Flächen entsprechend bebaut und genutzt würden.

9.1.2. Übersicht über die geprüften Alternativen

Räumliche Alternativen gibt es nicht, da es um die Ansiedlung des Wohnkaufhauses in verkehrsgünstiger Lage auf einem freien Grundstück in entsprechender Größe geht.

9.1.3. 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	Gewerbegebiet an der Kieselbronner Straße, Wohnnutzungen in gemischten Bauflächen auf der gegenüberliegenden Straßenseite bzw. ca. 100 m weiter südwestlich (getrennt durch Gewerbegrundstücke)	Die Planänderung lässt keine wesentlichen Auswirkungen gegenüber dem bestehenden Planungsrecht erwarten.	(o)
Wasser	kein Oberflächengewässer WSG "Bauschlotter Platte", Zone III B vorhandene Versickerungsmulde ansonsten planungsrechtlich Gewerbegebiet	Die Planung der Sonderbaufläche lässt gegenüber der gewerblichen Baufläche keinen neuen Eingriff erwarten, auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung muss die Entwässerungskonzeption geprüft werden (überplante Mulde).	(o)
Arten / Biotope	Ackerbrache, im südlichen Bereich Gehölze, planungsrechtlich Gewerbegebiet Keine Hinweise auf besonders und streng geschützte Arten, laut UNB keine detaillierte Untersuchung erforderlich.	Die Planänderung lässt keine wesentlichen Auswirkungen gegenüber dem bestehenden Planungsrecht erwarten.	(o)
Geologie / Boden	Böden mit Deckschichten, planungsrechtlich Gewerbegebiet	Die Planänderung lässt keine wesentlichen Auswirkungen gegenüber dem bestehenden Planungsrecht erwarten.	(o)
Klima / Luft	Ackerklimatop, allerdings ringsum Gewerbegebietsklimatop, planungsrechtlich Gewerbegebiet	Die Planänderung lässt keine wesentlichen Auswirkungen gegenüber dem bestehenden Planungsrecht erwarten.	(o)
Landschaftsbild / Erholungsfunktion	Ackerbrache umgeben von gewerblich genutzten Flächen, keine Erholungsfunktion	Die Planänderung lässt keine wesentlichen Auswirkungen gegenüber dem bestehenden Planungsrecht erwarten.	(o)

Gegenüber dem bestehenden Planungsrecht sind durch die Planung der Sonderbaufläche keine wesentlichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eine genauere Untersuchung zu den Themen Verkehr, Lärm, Entwässerung und Artenschutz im Hinblick auf das konkrete Vorhaben wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

9.2. 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.

9.3. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Gegenstand der Umweltprüfung ist die Darstellung einer „Sonderbaufläche Wohnkaufhaus“ anstelle einer gewerblichen Baufläche im Gewerbegebiet Hohenäcker.

Gegenüber dem bestehenden Planungsrecht sind durch die Planung der Sonderbaufläche keine wesentlichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Pforzheim, 30.03.2012

DA