

STADT
PFORZHEIM

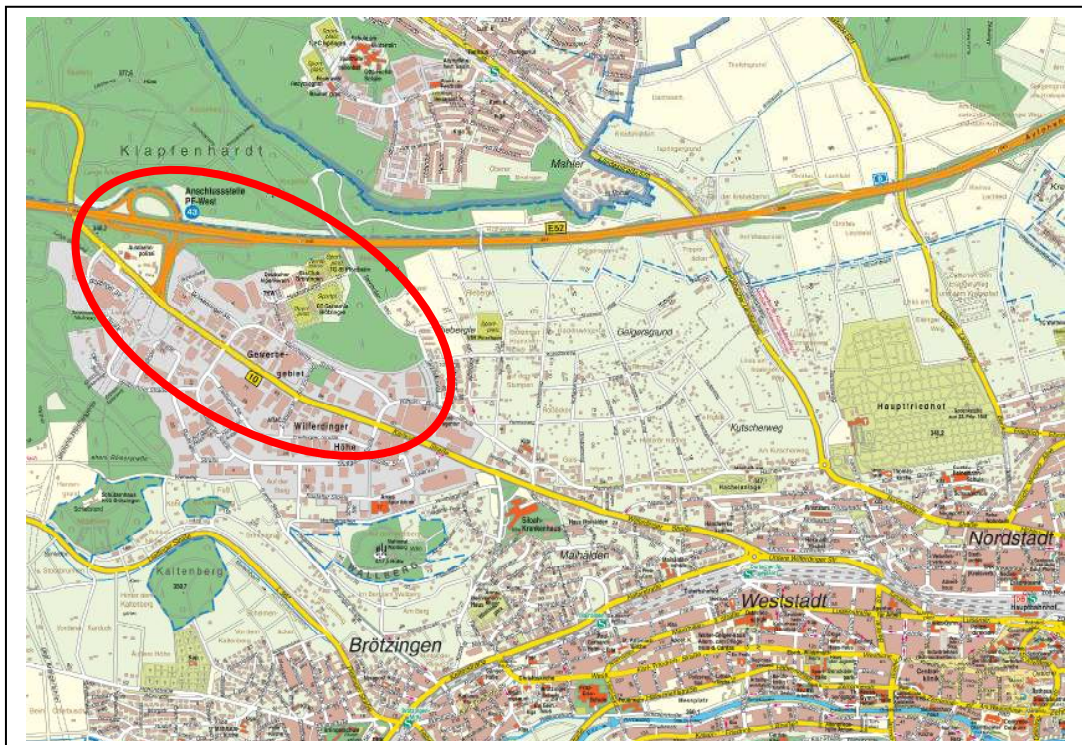
Amt für Stadtplanung,
Liegenschaften und
Vermessung

Bebauungsplan

„Einzelhandel Wilferdinger Höhe“

- Zusammenfassende Erklärung -

(Ergänzungsbebauungsplan)



A. Ziel der Planung

Der Bebauungsplan dient der Steuerung zentren- inkl. nahversorgungsrelevanter Sortimente zum Schutz der Innenstadt und zum Schutz der wohnortnahen, integrierten Nahversorgungszentren. Weiteres Ziel ist die Sicherung von Gewerbeflächen.

Die Planung ergänzt eine Vielzahl bestehender Bebauungspläne im Industrie- und Gewerbegebiet „Wilferdinger Höhe“. Das bedeutet, die in den bestehenden Bebauungsplänen vorgenommenen Festsetzungen, die nicht den Einzelhandel betreffen, gelten weiterhin.

B. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Planung lässt keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen erwarten, da die Nutzung als Misch- und Gewerbegebiet (je nach Festsetzung der bisher bestehenden Bebauungspläne) erhalten bleibt. Eingriffe, die bereits planungsrechtlich zulässig sind, sind nicht Gegenstand dieser Betrachtung, sondern in den jeweiligen Verfahren behandelt worden. Die vorliegende Planung erzeugt keine neuen Eingriffe. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch/Siedlung, Landschaftsbild/Erholungsfunktion, Arten und Biotope, Wasser, Geologie/Boden sowie Klima/Luft sind daher nicht zu erwarten.

Ein mögliches Konfliktpotenzial kann sich aus der Lage eines sog. Störfallbetriebes im Nordwesten des Plangebietes ergeben. Dies ist ein Betrieb, der mit gefährlichen Stoffen arbeitet und der daher der 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (12. BImSchV-Störfall-Verordnung) unterliegt. Er fällt als Störfallbetrieb mit erweiterten Pflichten unter die Richtlinie 96/82/EG (Seveso-II-Richtlinie). Da es sich beim Plangebiet um eine Gemengelage handelt und die Planung das Konfliktpotenzial nicht verschärft, sondern im Gegenteil tendenziell verringert, wird die Konfliktlösung aus dem Bebauungsplanverfahren ausgelagert. Mögliche auftretende Konflikte können auf Baugenehmigungsebene gelöst werden, so dass keine unkontrollierbare Gefahrensituation entstehen kann. Insofern wird der Belang „Schutz der sich in der Umgebung aufhaltenden Personen“ ausreichend berücksichtigt (vgl. Kap. G.2 der Begründung).

C. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in den Abwägungsprozess aufgenommen.

Im Zuge der vier Beteiligungsschritte (frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung, zwei Offenlagen sowie eine Betroffenenbeteiligung) gab es Einwände hauptsächlich zu den folgenden Themenblöcken:

Positive Effekte auf die Innenstadt / Nachweispflicht

Vorgebrachter Einwand:

Die Einwände beziehen sich auf Befürchtungen, dass eine Reglementierung der Sortimente auf der Wilferdinger Höhe keine positiven Effekte auf den Einzelhandel in der Innenstadt hervorrufen würde. Es wird eine Nachweis gefordert, der diesen Effekt eindeutig belegt.

Stellungnahme Stadt:

Der Einwand wurde nicht aufgegriffen weil

⇒ vorliegende Planung basiert auf Vorgaben der Regionalplanung;

- ⇒ zahlreiche positive Erfahrungswerte aus anderen Städten vorliegen;
- ⇒ vorliegende Planung Empfehlungen des aktuellen Märkte- und Zentrenkonzeptes umgesetzt. Daher ist ein gesonderter Nachweis über die Wirkung der Maßnahmen auf Bebauungsebene nicht zu erbringen.

Innenstadt ist nicht attraktiv genug / keine Veränderung während der Veränderungssperre

Vorgebrachter Einwand:

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der geringen Attraktivität der Innenstadt sich auch vor dem Hintergrund der Reglementierung des Einzelhandels auf der Wilferdinger Höhe keine neuen Läden in der Innenstadt ansiedeln würden. Darüber hinaus hätte es in den drei Jahren, seit die Veränderungssperre gilt, keine Verbesserungen in der Innenstadt gegeben.

Stellungnahme Stadt:

- ⇒ Um zielgerichtete Maßnahmen in der Innenstadt durchführen zu können, werden derzeit verschiedenen Studien bzw. Konzeptionen durchgeführt. Es sollen u. A. auch neue bauliche Strukturen und neue Nutzungsflächen entstehen, die einer Aufwertung der Innenstadt dienen. Ziel aller Konzeptionen und Maßnahme ist, eine lebendige und attraktive Innenstadt zu erhalten.
- ⇒ Voraussetzung für eine Verbesserung in der Innenstadt ist Planungssicherheit für alle innerstädtischen Akteure. Nach jahrelanger Ansiedlungspolitik zu Gunsten der gewerblichen Standorte muss erst das Vertrauen in eine innenstadtorientierte Politik greifen, damit auch tatsächlich Investitionen in der Innenstadt getätigt werden.

Fehlerhafte Abgrenzung, Ungleichbehandlung Sondergebiete

Vorgebrachter Einwand:

Die Einwände beziehen sich darauf, dass die Sondergebiete auf der Wilferdinger Höhe nicht auch im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes reglementiert werden.

Stellungnahme Stadt:

- ⇒ Generell gilt, dass die planungsrechtliche Ausgangssituation in einem ausgewiesenen Gewerbegebiet eine andere ist als in einem ausgewiesenen Sondergebiet für Handelsflächen. In den Sondergebieten, die hier ausgeschlossen und nicht weiter behandelt werden, sind entweder zentrenrelevante Hauptsortimente ausgeschlossen oder sie weisen abschließende Festsetzungen für zentrenrelevante Sortimente auf, so dass das bestehende Planungsrecht bereits jetzt – im Gegensatz zum Planungsrecht im Gewerbegebiet – keine Erweiterungen von Verkaufsfläche für zentrenrelevante Ware mehr erlaubt. Ein weiteres Sondergebiet muss wegen fehlenden Regelungen zu zentrenrelevanten Sortimenten gesondert untersucht werden und wird hier ausgespart. Aufgrund der Ausweisung als Sondergebiet stellt sich hier eine andere Ausgangslage für eine „Überplanung“ mit möglichst weitgehendem Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten dar als im Misch- oder Gewerbegebiet und daher sind hier andere Lösungsmöglichkeiten zur Zielerreichung notwendig.

Zonierung als Ungleichbehandlung

Vorgebrachter Einwand:

Es wird bemängelt, dass die Einteilung in 2 Zonen, in denen unterschiedliche Einschränkungen festgesetzt werden, eine Ungleichbehandlung der jeweiligen Händler darstellt.

Stellungnahme Stadt:

- ⇒ Die Zonierung basiert auf den unterschiedlichen Ausgangssituationen. Um die Bestands Händler in den einzelnen Zonen nicht ungleich zu behandeln, wurden entsprechende Fremdkörperfestsetzungen vorgenommen.

Märkte- und Zentrenkonzept und Sortimentsliste nicht schlüssig bzw. abschließend

Vorgebrachter Einwand:

Es wird darauf hingewiesen, das Märkte- und Zentrenkonzept sei nicht schlüssig und die Sortimentsliste nicht abschließend.

Stellungnahme Stadt:

- ⇒ Das Märkte- und Zentrenkonzept ist ein schlüssiges, nach anerkannten fachlichen Regeln erstelltes Konzept mit der Zielsetzung der Stärkung der Gesamtstadt als Einzelhandelsstandort. Insgesamt stellt das Konzept die Einzelhandelsentwicklung im gesamten Stadtgebiet nachvollziehbar und widerspruchsfrei dar. Im Rahmen des Konzeptes wurde anhand von üblichen Kriterien eine spezifische Sortimentsliste für Pforzheim erstellt. Die Sortimentsliste erfasst einen Großteil der gängigen Sortimente und stellt Sortimentsgruppen dar. Es ist jedoch nicht möglich, eine Sortimentsliste mit allen erdenklichen Untersortimenten aufzustellen. Bei Produkten, die sich nicht in der Sortimentsliste wiederfinden, ist im Einzelfall eine Zuordnung zu den genannten Sortimentsgruppen möglich.

Sinkender Marktwert, Eingriff ins Eigentum, erschwelter Mieterwechsel, Teilenteignung => Wertminderung

Vorgebrachter Einwand:

Es wird bemängelt, dass generell die Eigentümerinteressen und die mögliche Wertminderung unzureichend berücksichtigt worden seien.

Stellungnahme Stadt:

- ⇒ Der Aspekt einer möglichen Wertminderung wird in der Abwägung berücksichtigt. Das öffentliche Interesse an einer vielfältigen und attraktiven Innenstadt wird im Rahmen des Abwägungsprozesses stärker gewichtet als die privaten Interessen an einer gesicherten Werterhaltung der Immobilien bzw. Grundstücke. Maßgeblich für diese Abwägungsentcheidung ist erstens der ersichtlich dringende und angesichts der Entwicklung seit den 90er Jahren unabwendbare Handlungsbedarf für die Pforzheimer Innenstadt. Zweitens war auch zu berücksichtigen, dass der vorliegende Bebauungsplan die Nutzung weitestgehend erst nach Ablauf von 7 Jahren seit ihrer Zulässigkeit ändert und selbst mögliche Eingriffe in die ausgeübte Nutzung durch entsprechende bestandsorientierte Erweiterungsmöglichkeiten abgemildert wurden.

Gefahr der Entwicklung von zentrenrelevanten Sortimenten im Rahmen des Bestandsschutzes

Vorgebrachter Einwand:

Die Einwände beziehen sich darauf, dass sich heutige Verkaufsflächen für nicht zentrenrelevante Sortimente im Rahmen des Bestandsschutzes in großem Umfang in Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente entwickeln könnten.

Stellungnahme Stadt:

- ⇒ Dies ist nur in untergeordneter Größenordnung möglich: Es ist davon auszugehen, dass es sich um max. 5 Fälle handelt (von ca. 50 Händler) mit einer möglichen Gesamtverkaufsfläche von unter 4.000 m² für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (im Hinblick auf insgesamt über 40.000 m² Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, die der BP zukünftig verhindern kann).

Mehr Fremdkörperfestsetzungen in Zone 2

Vorgebrachter Einwand:

Es wird bemängelt, dass für zwei Grundstücke in Zone 2 keine Fremdkörperfestsetzungen getroffen worden seien.

Stellungnahme Stadt:

- ⇒ Auf den entsprechenden Grundstücken wurden keine Fremdkörperfestsetzungen getroffen, da es sich bei den dort genehmigten Nutzungen nicht um Einzelhandelsbetriebe, sondern um Großhandels- und um Dienstleistungsbetriebe handelt, die nicht von der vorliegenden Planung betroffen sind.

D. Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

Der Bebauungsplan setzt Empfehlungen aus dem Märkte- und Zentrenkonzept um. Eine alternative Vorgehensweise wäre gewesen, im ganzen Plangebiet einen Einzelhandelsausschluss ohne Zugeständnisse an die Händler vorzunehmen. Eine weitere Alternative wäre gewesen, den betroffenen Einzelhändlern noch mehr Zugeständnisse zu machen. Ersteres hätte einen unverhältnismäßig hohen Eingriff in das Eigentum bedeutet. Zweiteres hätte das Planungsziel konterkariert. Vorliegende Planung enthält ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Berücksichtigung von Eigentümerinteressen auf der einen Seite und der Berücksichtigung des öffentlichen Interesses an einer lebendigen und attraktiven Innenstadt auf der anderen Seite.

E. Verfahrensablauf

von	bis	Verfahrensschritt
13.04.2011		Vorberatung des Aufstellungsbeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage P 0752)
19.04.2011		Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat (Vorlage P 0752)
06.07.2011 bzw. 12.07.2011		Vorberatung der Veränderungssperre „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ zur Sicherung der Planung im Planungs- und Umweltausschuss bzw. im Wirtschaftsförderungsausschuss (Vorlage P 0828)
26.07.2011		Beschluss der Veränderungssperre „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ zur Sicherung der Planung im Gemeinderat (Vorlage P 0828)
14.09.2011		Mündliche Berichterstattung zur Bestandsanalyse und zu Regelungsinhalten der Planung im Planungs- und Umweltausschuss
07.11.2011	18.11.2011	Frühzeitige Beteiligung
05.03.2013		Vorberatung des Entwurfs- und Offenlagebeschlusses im Wirtschaftsförderungsausschuss (Vorlage P 1555)
06.03.2013		1. Entwurfs- und Offenlagebeschluss im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage P 1555)
02.04.2013	03.05.2013	1. Offenlage und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

03.07.2013		Vorberatung der 1. Verlängerung der Veränderungssperre „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ zur Sicherung der Planung im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage P 1724).
23.07.2013		Beschluss der 1. Verlängerung der Veränderungssperre „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ zur Sicherung der Planung im Gemeinderat (Vorlage P 1724)
25.02.2014		Vorberatung des 2. Entwurfs- und Offenlagebeschlusses im Wirtschaftsförderungsausschuss (Vorlage P 1943)
12.03.2014		2. Entwurfs- und Offenlagebeschluss im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage P 1943)
31.03.2014	02.05.2014	2. Offenlage und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
12.05.2014	23.05.2014	Betroffenenbeteiligung
24.06.2014		Vorberatung des Satzungsbeschlusses in einer gemeinsamen Sitzung des Wirtschaftsförderungsausschuss und des Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage P 2065)
01.07.2014		Satzungsbeschluss im Gemeinderat (Vorlage P 2065)

Pforzheim, 10.07.2014
62 Lis