

**Bebauungsplan "Sondergebiet Einkaufszentrum Wilferdinger Höhe" – frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB
vom 28.07.2014 bis 08.08.2014**

Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen (Informationstabelle)

Von	Eingegangene Stellungnahmen	Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen
TransNet BW GmbH (28.07.2014)	Wir haben Ihre Anfrage zum Bebauungsplan 'Sondergebiet Einkaufszentrum Wilferdinger Höhe' der Stadt Pforzheim geprüft und festgestellt, dass seitens der TransNet BW GmbH keine Leitungsanlagen gemäß Ihrer Pläne und Karten betroffen sind. Daher haben wir keine grundsätzlichen Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Kenntnisnahme
ESP (28.07.2014)	Nicht betroffen.	Kenntnisnahme
Nachbarschaftsverband Pforzheim (30.07.2014)	Im wirksamen FNP ist das Plangebiet als Sonderbaufläche „Einzelhandel“ dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Von Seiten des Nachbarschaftsverbandes gibt es daher keine Anregungen.	Kenntnisnahme
terranets BW GmbH (30.07.2014)	In dem bezeichneten Gebiet liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen sind. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme
GTA – Fb Beiträge (30.07.2014)	Nicht betroffen.	Kenntnisnahme
Regionalverband Nordschwarzwald (01.08.2014)	Wir unterstützen das Einzelhandelskonzept der Stadt Pforzheim, wie bereits mehrfach in Stellungnahmen dargestellt. Die mit dem Bebauungsplan „Sondergebiet Einkaufszentrum Wilferdinger Höhe“ beabsichtigte planungsrechtliche Fassung der bestehenden baurechtlich genehmigten Nutzung konkretisiert das Einzelhandelskonzept und ist ein weiterer Schritt zur Stärkung der Innenstadt. Die Vorgehensweise entspricht auch der regionalplanerischen Zielsetzung (vgl. PS 2.9 Regionalplan 2015 einschließlich Änderungen).	Kenntnisnahme
Eisenbahn-Bundesamt (01.08.2014)	Von Seiten des Eisenbahn-Bundesamtes bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Sondergebiet „Einkaufszentrum Wilferdinger Höhe“, da eine Eisenbahn des Bundes nicht betroffen ist.	Kenntnisnahme
Landratsamt Enzkreis – Gesundheitsamt (07.08.2014)	Keine Einwände.	Kenntnisnahme
Deutsche Bahn AG DB Immobilien (07.08.2014)	Seitens der DB AG bestehen gegen die oben genannte Planung aus eisenbahntechnischer Sicht sowie aus immobilienwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken. Öffentliche Belange der DB AG werden nicht berührt. Eine weitere Beteiligung der DB AG an diesem Verfahren halten wir nicht für erforderlich.	Kenntnisnahme

<p>IHK Nordschwarzwald (08.08.2014)</p>	<p>Unsererseits bestehen für den genannten Bereich keine Planung und Zielvorstellungen, die für die Raumordnung und wirtschaftliche Entwicklung für diesen Bereich von Bedeutung sind.</p> <p>In den nun vorliegenden Festsetzungen wird die Gesamtverkaufsfläche des Sondergebietes Einkaufszentrum auf 13.500 m² begrenzt. Diese Verkaufsfläche wird nach einzelnen Sortimenten und Angebotstypen unterteilt. Hier empfehlen wir die Orientierung an der Sortimentsliste. Kann ein SB-Warenhaus z. B. alle Sortimentstypen beinhalten? Dann ist hier eine Definition in zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente aus unserer Sicht notwendig. In den weiteren festgelegten Flächen findet diese Benennung und Orientierung an der Pforzheimer Sortimentsliste statt.</p> <p>Außerdem empfehlen wir, die restlichen Kleinflächen zur individuellen Anpassung der bestehenden Flächen uneingeschränkt zuzulassen, sofern dies keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt hat.</p>	<p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden so getroffen, dass sie an den vorhandenen und genehmigten Bestand anknüpfen. D. h. es wird eine Zulässigkeit für die bestehenden Läden konkret festgesetzt. Die alternativ vorgeschlagene Festsetzung gem. Sortimentsliste wurde hier bewusst nicht gewählt. Eine Festsetzung nach Sortimenten würde teilweise übergreifende Festsetzungen zu Folge haben, da gleiche Sortimente teilweise in verschiedenen Märkten angeboten werden. Die Einhaltung wäre in der Praxis kaum zu kontrollieren. Eine Beschränkung auf die jeweiligen Sortimente ist auch durch die Festsetzung der zulässigen Betriebstypen gewährleistet, insbesondere da hier an den genehmigten und realisierten Bestand angeknüpft wird. Außerdem sind rein sortimentsbezogene Regelungen ohne Vorhabenbezug rechtlich nicht zulässig.</p> <p>Daher wird auch das bestehende SB-Warenhaus als - in Bezug auf die zulässige Verkaufsfläche abschließend begrenzter - Betriebstyp festgesetzt. Ein SB-Warenhaus ist ein genau definierter Betriebstyp, nämlich ein großer Lebensmittelvollsortimenter (> 5.000 m² Verkaufsfläche) mit breiter Angebotspalette, die auch Bedienungsabteilungen (z.B. Wurst-, Fleisch-, Käsetheke) umfassen. Ergänzend zu Lebensmitteln und Getränken werden Gebrauchsgüter (z.B. Drogeriewaren, Kosmetik, Haushaltswaren, Zeitschriften, Schreibwaren) auf untergeordneten Verkaufsflächen angeboten. Prägend ist ein stark überwiegend nahversorgungsrelevantes Sortiment das den kurzfristigen Bedarf abdeckt. Es dürfen also nicht alle Sortimentstypen angeboten werden. Des Weiteren wäre eine umfangreiche Veränderung des Sortiments z.B. Reduzierung Lebensmittel und Einführung von Verkaufsflächen für Bekleidung oder Schuhe von der planungsrechtlichen Festsetzung eines SB-Warenhauses nicht gedeckt.</p> <p>Die verbleibenden Verkaufsflächen, die nicht einem konkreten Vorhaben zugeordnet sind, sollen gem. den Festsetzungen für ergänzende Nutzungen in kleineren Betriebsformen von jeweils max. 200 m², wie Apotheke, Bäckerei, Blumenladen, Gastronomie, Zeitschriftenverkauf, Schmuckhandlung, Laden für Zoobedarf in Anspruch genommen werden. Entsprechend dem realisierten Bestand eines Einkaufszentrums (Große „Anker-Betriebe“ mit ergänzenden kleinflächigen Läden in einer „Vorzone“) wurden diese auf ergänzende Sortimente begrenzt. Der Nachweis der Unschädlichkeit für die Innenstadt könnte außerdem i. d. R. nur durch ent-</p>
--	--	---

	Wir weisen nochmals darauf hin, dass für die Umsetzung des Zentren- und Märktekonzeptes entscheidend ist, die Festlegungen im Einklang mit wesentlichen Anstrengungen zur Entwicklung der Innenstadt zeitnah zu realisieren.	sprechende Fachgutachten erbracht werden, was bei Betriebsformen mit lediglich max. 200 m ² Verkaufsfläche als nicht verhältnismäßig angesehen wird. Kenntnisnahme
EPV (08.08.2014)	Keine Anmerkungen.	Kenntnisnahme
RP Freiburg Amt f. Geologie (08.08.2014)	<p>Geotechnik Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden und Quellen des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens, ist zu rechnen. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-a 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Boden Keine Hinweise, Anregungen und Bedenken</p> <p>Mineralische Rohstoffe Keine Hinweise, Anregungen und Bedenken</p> <p>Grundwasser Keine Hinweise, Anregungen und Bedenken</p> <p>Bergbau Keine Einwendungen</p> <p>Geotopschutz Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/geotourismus_uebersicht (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan lediglich um eine textliche Ergänzung der festgesetzten Nutzung handelt, werden andere Themen nicht geregelt.</p>

<p>Deutsche Telekom Technik GmbH (20.08.2014)</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass uns Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mitzuteilen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>RP Karlsruhe Abt. 2, Ref. 26 (Denkmalpflege) (25.08.2014)</p>	<p>Bau und Kunstdenkmalpflege: Belange der Bau und Kunstdenkmalpflege sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, nicht direkt betroffen.</p> <p>Archäologische Denkmalpflege: Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird.(§ 20 DSchG i.V.m. §27 DSchG)</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan lediglich um eine textliche Ergänzung der festgesetzten Nutzung handelt, werden andere Themen nicht geregelt.</p>

Pforzheim, den 24.09.2014

62 MA