

Bebauungsplan „Industriegebiet Wilferdinger Höhe – 2. Änderung“ – Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 02.03.2015 bis 13.03.2015

Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen (Abwägungsvorschlag)

Von (Datum)	Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Bundeswehr (27.02.2015)	Keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
Terranets BW (27.07.2015)	Keine Anlagen betroffen.	Kenntnisnahme.
RP Karlsruhe, Abt. Straßenwesen und Verkehr (27.02.2015)	Keine von uns zu vertretenden Belange berührt.	Kenntnisnahme.
Regionalverband Nordschwarzwald (27.02.2015)	Ziel der Planung ist es, im Bereich der Wilferdinger Höhe einheitliche Regelungen zur Einzelhandelssteuerung zu schaffen und das Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Pforzheim umzusetzen. Dieses Vorgehen entspricht auch regionalplanerischen Zielsetzungen (vgl. PS 2.9 Regionalplan 2015 einschließlich Änderungen).	Kenntnisnahme.
Transnet BW (03.03.2015)	Keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
Landesamt für Denkmalpflege (05.03.2015)	Nicht direkt betroffen.	Kenntnisnahme.
Handwerkskammer Karlsruhe (09.03.2015)	Keine Anregungen oder Bedenken.	Kenntnisnahme.
Deutsche Bahn Immobilien (10.03.2015)	Keine grundsätzlichen Bedenken.	Kenntnisnahme.
RP Karlsruhe, Abt. Umwelt (11.03.2015)	Das RP Karlsruhe als höhere Immissionsschutzbehörde hat keine Einwände gegen den Vorentwurf.	Kenntnisnahme.
IHK Nordschwarzwald (13.03.2015)	Seitens der IHK bestehen für den Bereich keine Planungen und Zielvorstellungen, die für die Raumordnung und wirtschaftliche Entwicklung für diesen Bereich von Bedeutung sind. Die IHK sieht die Notwendigkeit, eine durchgängige rechtssichere Ergänzungsplanung der bestehenden Bebauungspläne auf der Wilferdinger Höhe umzusetzen. Nur so kann das Märkte- und Zentrenkonzept seine mittelfristigen Auswirkungen entfalten. Der für bestehende Unternehmen ausgeführte Bestandsschutz und die Überprüfung der bestehenden Baugenehmigungen schließen aus unserer Sicht Härtefälle aus. Da wir nicht ausschließen können, dass uns auch nach Ablauf der Anhörungsfrist neue Erkenntnisse zugänglich gemacht werden, bitten wir um Verständnis, wenn wir diese zu einem späteren Zeitpunkt übermitteln.	Kenntnisnahme.
RP Freiburg, Landesamt für	Keine Hinweise und Anregungen zur Planung.	Kenntnisnahme.

Geologie (17.03.2015)		
Nachbarschaftsverband Pforzheim (26.03.2015)	Keine Anregungen.	Kenntnisnahme.
Eigentümer Flst.-Nr. 14521/26	<p>Gegen den Bebauungsplan erheben wir, im Namen unserer Vermieterin Einspruch. Es besteht im Moment keine Änderungsabsicht an der Nutzung des Geländes durch uns.</p> <p>Wir sehen jedoch bei einer Änderung in der geplanten Weise eine wesentliche Wertminderung und eine völlig unbegründete Bevormundung.</p> <p>Das Grundstück wurde von der Stadt Pforzheim, als Teil eines Doppelgrundstücks erworben. Der andere Teil des Gesamtgrundstücks entspricht bereits heute nicht den neuen, geplanten Vorschriften und müsste mit einer Sondergenehmigung erhalten bleiben.</p> <p>Weshalb ein Grundstück eines ganzen Straßenzuges mit einer Gewerbehalle bebauen, wie dies mit unserem Restgrundstück dann noch möglich wäre?</p> <p>Wir möchten Sie bitten, Ihre Planung noch einmal zu überdenken und kein kleinkariertes Stückwerk in die Wege zu leiten.</p> <p>Wir erwarten Ihre umgehende Stellungnahme.</p>	<p>Aktuell wird das Gelände gewerblich genutzt. Gem. Aktenlage ist eine Lagerhalle mit Büro und Sozialräumen baurechtlich genehmigt. Verkaufsflächen, die von dem geplanten Nutzungsausschluss betroffen sein könnten liegen nicht vor. Daher besteht auch keine Grundlage für eine Fremdkörperfestsetzung.</p> <p>Durch die Regelungen des Bebauungsplanes wird nur die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen entzogen. Alle weiteren Nutzungsmöglichkeiten aus dem Spektrum der gewerblichen Nutzungen bleiben weiterhin erhalten. Das Grundstück wird aktuell gewerblich genutzt; eine Einzelhandelsnutzung wurde bisher nicht realisiert oder beantragt. Auch im Umfeld sind nur in sehr geringem Umfang Einzelhandelsnutzungen realisiert. Das verdeutlicht, dass der Standort nicht primär für die Ansiedlung von Einzelhandel im Fokus steht. Es kann also nicht davon ausgegangen werden, dass durch den Entzug dieser Nutzungsmöglichkeit eine wesentliche Wertminderung eintritt.</p> <p>Das direkt benachbarte Grundstück wird ebenfalls gewerblich genutzt. Allerdings sind dort im Zusammenhang mit einer Schreinerei, Ausstellungs- und Verkaufsflächen baurechtlich genehmigt. Da diese durch das geplante Handwerkerprivileg nicht vollständig abgedeckt sind, aber baurechtlichen Bestandsschutz genießen, wurde für das Nachbargrundstück eine Fremdkörperfestsetzung getroffen.</p> <p>Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten, außer für die aus Gründen des Eigentums- und Bestandsschutzes eingeräumten 2 Fremdkörperfestsetzungen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Es handelt sich um eine Übernahme der Festsetzungen aus dem angrenzenden Bebauungsplan „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“. Die dort getroffenen Einschränkungen für die Zone 2 werden im vorliegenden Plan übernommen. Somit handelt es sich hier nicht um eine isolierte Sonderregelung, die wenige Grundstücke unzulässig benachteiligt, sondern vielmehr um einer Angleichung der Vorgaben zur Einzelhandelssteuerung, um im Bereich der Gewerbe- und Industrielagen der Wilferdinger Höhe für vergleichbare Grundstücksbereiche</p>

		<p>gleiche Regelungen zu schaffen und so Ungleichbehandlungen zu vermeiden. Die Planung ist eingebunden in die konzeptionellen und planungsrechtlichen Gesamtüberlegungen zur Wilferdinger Höhe.</p>
<p>Eigentümer, Flst.-Nr. 15133/1</p>	<p>Zur Änderung des Bebauungsplanes nehme ich wie folgt Stellung: Mit Schreiben vom 01.12.1999 wurde mir seitens der Stadt Pforzheim, vertreten durch OB Dr. Joachim Becker, eine ausnahmsweise Zusage zur Verkaufs- und Ausstellungsfläche meines Grundstücks gegeben, siehe Kopie des Schreibens in der Anlage. Die Zusage steht in Zusammenhang mit dem Verkauf meines Grundstücks Konstanzer Str. 10, jetziges Bauhaus. Ich hatte das Grundstück entgegengerichteter Weise kurz nach Erstellung meines Neubaus wieder an das Bauhaus veräußert, um diesem den jetzigen Neubau zu ermöglichen. Das Grundstück Konstanzer Straße hatte keinerlei Einschränkung bezüglich der Verkaufsfläche. Deshalb wurde mir von der Stadt Pforzheim die o. g. ausnahmsweise Zusage bezüglich des Grundstücks Reutlinger Str. 20 gegeben. Auch wenn die Verkaufs- und Ausstellungsfläche momentan nicht genutzt wird, gehe ich davon aus, dass die o. g. Zusage weiterhin Gültigkeit hat.</p>	<p>Im Rahmen eines Grundstückstausches im Jahre 1999 erhielt der betroffene Eigentümer ein Schreiben, das ihm mitteilte, dass auf eine schuldrechtliche Nutzungseinschränkung in Bezug auf Verkaufsflächen für Groß- und Einzelhandel verzichtet wird. Das Schreiben weist darauf hin, dass die gegenwärtigen und zukünftigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Wilferdinger Höhe – Teilgebiet Industriegebiet (BP 612) gelten. Die 1. Änderung dieses Planes war zu der Zeit gerade im Aufstellungsverfahren. Daher verweist das Schreiben bereits auf die zukünftig dort geplante Festsetzung des Handwerkerprivilegs mit Verkaufsflächen von max. 200 m². Insofern steht den damaligen Aussagen des Schreibens nichts entgegen.</p> <p>Das betroffene Grundstück liegt bisher im Industriegebiet mit Festsetzungen zum Handwerkerprivileg. Bisher war dort geregelt, dass im Zusammenhang mit Handwerks- bzw. produzierenden Gewerbebetrieben Verkaufsflächen bis 200 m² zugelassen werden können. Die neue Festsetzung des Handwerkerprivilegs enthält keine konkreten Flächenangaben.</p> <p>Wie vom Eigentümer dargelegt werden auf dem Grundstück aktuell keine Verkaufsnutzungen ausgeübt bzw. angestrebt. Daher besteht derzeit auch keine Grundlage für eine Fremdkörperfestsetzung bzw. planungsrechtliche Regelung.</p>