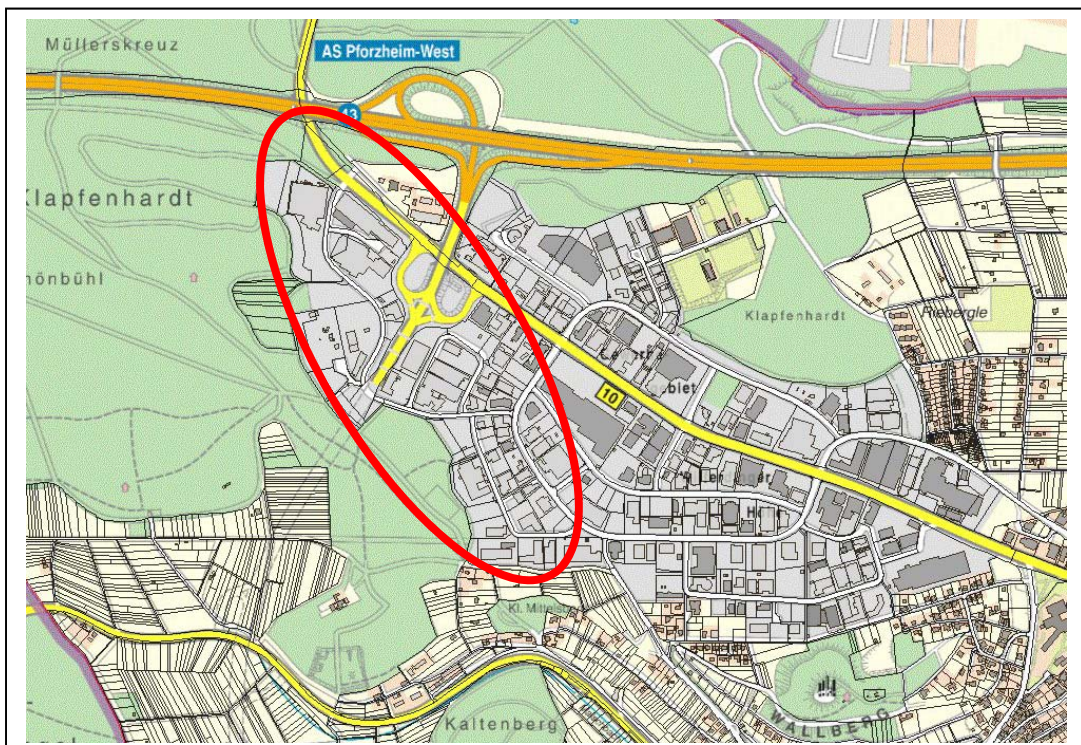


Bebauungsplan

„Industriegebiet Wilferdinger Höhe – 2. Änderung“ (Ergänzungsplan)

- Zusammenfassende Erklärung -



A. Ziel der Planung

Im Auftrag des Eigenbetriebs Wirtschaft und Stadtmarketing Pforzheim wurde das Märkte- und Zentrenkonzept aus dem Jahre 2005 fortgeschrieben und vom Gemeinderat am 19.04.2011 beschlossen. Als Empfehlung zur Standortentwicklung wurde dort unter anderem formuliert, die negativen Auswirkungen auf die zentralen innerstädtischen Einzelhandelslagen bzw. auf die wohnortnahen Versorgungsstandorte, welche speziell durch großflächige Handelsansiedlungen an städtebaulich nicht integrierten Lagen auftreten können, zu minimieren.

Als erster Schritt wurde im Bebauungsplanverfahren „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ die Gewerbezone mit einem „Ergänzungsbebauungsplan“ überplant, der textliche Festsetzungen zum Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente (Zone 1) bzw. Einzelhandelsbetrieben generell (Zone 2) sowie weitergehende Regelungen zur Zulässigkeit von Verkaufsflächen in Verbindung mit produzierenden Betrieben („Handwerkerprivileg“) sowie zur Gebietsversorgung enthält.

Die Analyse des Bebauungsplanes „Industriegebiet Wilferdinger Höhe“ hat ergeben, dass hier zwar Regelungen zur Einzelhandelssteuerung bestehen, diese aber nicht dem aktuellen Stand entsprechen. Dies betrifft die Festsetzungen des Handwerkerprivilegs sowie zur Gebietsversorgung. Um für den Bereich der Wilferdinger Höhe einheitliche Regelungen für die genannten Nutzungen zu erreichen, ist eine Anpassung der Festsetzungen erforderlich.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung soll dazu beigetragen werden, dass im Gesamtbereich der Wilferdinger Höhe einheitliche Regelungen zur Einzelhandelssteuerung gelten. Im gesamten Geltungsbereich sollen die Regelungen zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, zum Handwerkerprivileg sowie zur Gebietsversorgung wie im BP „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ formuliert werden.

Ziel ist für Eigentümer und Investoren Rechtssicherheit und Transparenz zu erreichen. Durch die geplanten Regelungen und Formulierungen soll sichergestellt werden, dass für den gesamten Bereich der Wilferdinger Höhe einheitliche Regelungen für Einzelhandelsnutzungen gelten. Dies dient auch einer Vereinfachung und Klarheit für die Verwaltung insbesondere bei der Beurteilung von Anfragen und konkreten Bauanträgen.

Über die Steuerung des Einzelhandels hinaus soll der Bebauungsplan keine Regelungen treffen. Alle weitergehenden Regelungen zur Art der Nutzungen bzw. alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes 663 „Industriegebiet Ergänzungsplan“ sowie des zu Grunde liegenden Bebauungsplanes 612 „Industriegebiet“ sollen unverändert beibehalten werden. Daher handelt es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan lediglich um einen Änderungsbebauungsplan. Die Grundkonzeption des Bebauungsplanes 612, die bereits durch den Bebauungsplan 663 angepasst worden war, wurde mit diesem Verfahren zum 2. Mal geändert.

B. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Wahrung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt.

Sie kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen erwarten lässt, da die Art und das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Festsetzung der bisher bestehenden Bebauungspläne erhalten bleiben. Eingriffe, die bereits planungsrechtlich zulässig sind, sind nicht Gegenstand dieser Betrachtung, sondern in den jeweiligen Verfahren behandelt worden. Die Planung erzeugt keine neuen Eingriffe.

Der vorgesehene Ausschluss von Einzelhandel wird weder an der baulichen Nutzung des Gebietes noch an der Emissionssituation erhebliche Veränderungen bewirken. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch/Siedlung, Landschaftsbild/Erholungsfunktion, Arten und Biotope, Wasser, Geologie/Boden sowie Klima/Luft sind daher nicht zu erwarten.

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 Rahmen der Beteiligung wurden nur wenige private Einwendungen vorgebracht. Diese richteten sich gegen die Einschränkungen der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen und die damit verbundenen Einschränkungen von Entwicklungsmöglichkeiten. Die Einwendungen wurden im Rahmen der Abwägung zurückgestellt.

D. Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung soll dazu beigetragen werden, dass im Gesamtbereich der Wilferdinger Höhe einheitliche Regelungen zur Einzelhandelssteuerung gelten. Im gesamten Geltungsbereich sollen die Regelungen zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, zum Handwerkerprivileg sowie zur Gebietsversorgung wie im BP „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ formuliert werden.

Vor diesem Hintergrund gab es im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine möglichen Planungsalternativen.

E. Verfahrensablauf

von	bis	Verfahrensschritt
21.01.2015		Aufstellungsbeschluss im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage Q 0187)
02.03.2015	13.03.2015	Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
01.07.2015		Entwurfs- und Offenlagebeschluss im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage Q 0368)
24.08.2015	25.09.2015	Offenlage des Planentwurfs sowie Beteiligung der Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange
02.12.2015		Vorberatung des Satzungsbeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage Q 0487)
15.12.2015		Satzungsbeschluss im Gemeinderat (Vorlage Q 0487)

Pforzheim, 14.12.2015
62 MA