

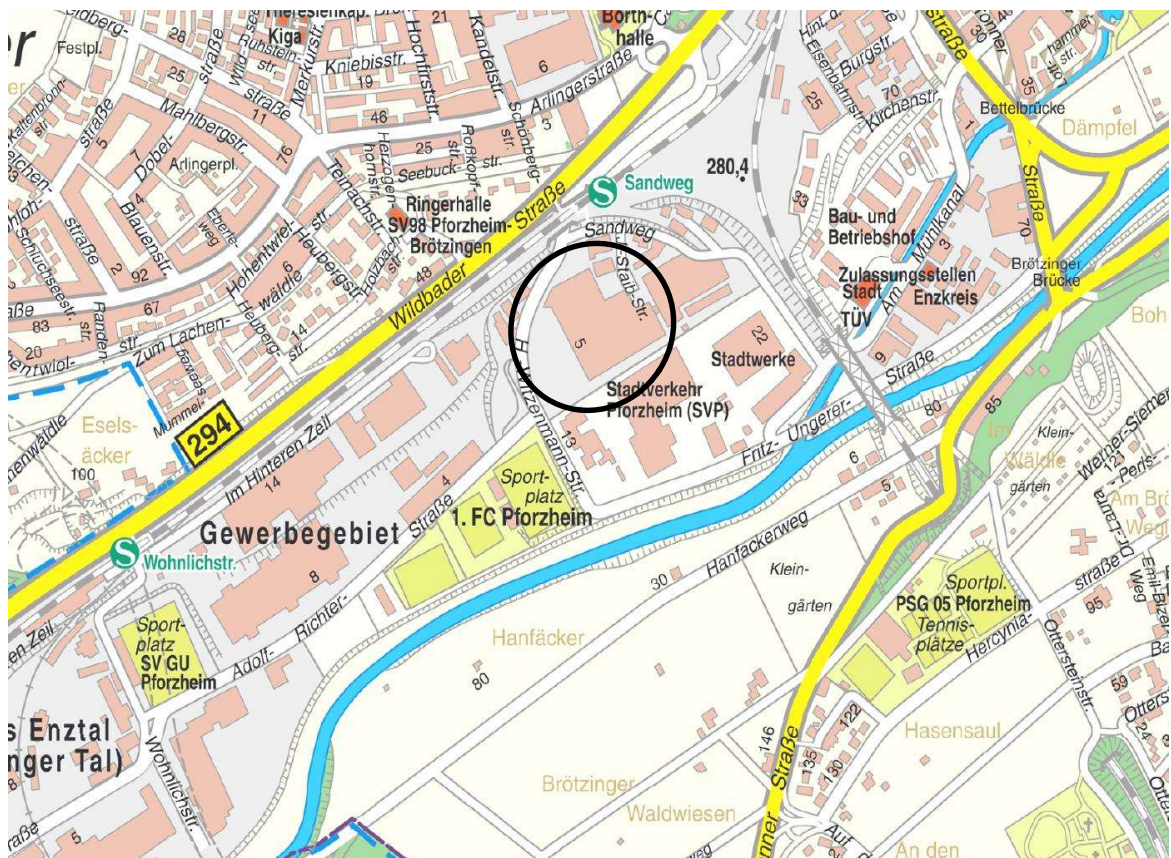
**STADT
PFORZHEIM**

Amt für Stadtplanung,
Liegenschaften und
Vermessung

Bebauungsplan

„Heinrich-Witzenmann-Straße“

- Zusammenfassende Erklärung -



A. Ziel der Planung

Durch die geplante bauliche Neuordnung und Optimierung der Technischen Dienste, vorgesehen für das Gelände der Stadtverkehr Pforzheim GmbH & Co. KG (SVP) an der Heinrich-Witzenmann-Straße, ist der bisherige Standort der Technischen Dienste „Am Mühlkanal“ frei für eine Neuplanung. Die Einzelhandelskette, die sich bisher im Plangebiet befindet, sieht eine Umsiedlung an den bisherigen Standort der Technischen Dienste „Am Mühlkanal“ vor.

Im Sinne einer flächensparenden Siedlungspolitik soll das Plangebiet einer neuen Nutzung zugeführt werden. Aus raumordnerischen Gründen soll zum Schutz des Einzelhandels in der Pforzheimer Innenstadt auf diesem Grundstück künftig kein Einzelhandel mehr angesiedelt werden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, wird das Plangebiet in Anlehnung an die Umgebungsnutzung als Gewerbegebiet ausgewiesen, in dem die Nutzung Einzelhandel weitestgehend ausgeschlossen wird.

B. Berücksichtigung der Umweltbelange

Es wurde geprüft, ob durch die Planung Umweltbelange betroffen sind.

Gemäß dem geltenden Planungsrecht wurde das Grundstück bisher für großflächigen Einzelhandel genutzt. Darüber hinaus gehende Eingriffe sind durch die neuen Festsetzungen nicht zu erwarten.

Es gibt keine Hinweise auf das Vorhandensein besonders geschützter Biotope sowie besonders und streng geschützter Arten.

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.

Den Hinweisen, im Hinblick auf die im Regionalplan verankerte Agglomerationsregelung Einzelhandelsnutzungen mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten auszuschließen, wurde dahingehend nachgekommen, dass Einzelhandelsnutzungen nur sehr beschränkt zulässig sind: nur bis zu einer Verkaufs- und Ausstellungsfläche von max. 200 m² und nur im betrieblichen Zusammenhang mit handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben. Unter diesen Voraussetzungen ist ein Ausschluss bzw. eine Reglementierung der Sortimente nicht notwendig.

Die Forderung, auf die Baurechte für Verkaufsflächen im Plangebiet zu verzichten, kann zwar nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nachgekommen werden. Jedoch wird in der Begründung beschrieben, dass ein Auflassungsvormerk für die Stadt Pforzheim existiert, d. h. eine Sicherung auf zukünftige Übertragung des Eigentums auf die Stadt Pforzheim bis spätestens 01.07.2013 (geräumt und altlastenfrei). Damit werden die Baurechte für diese Sortimente am Altstandort aufgegeben bzw. ungültig.

Die Bahn weist auf evtl. erforderliche Schutzmaßnahmen hin. Schutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da es sich bei der an die Bahnflächen angrenzenden Nutzung um gewerbliche Nutzungen und nicht um sensible bzw. schützenswerte Nutzungen handelt (Betriebswohnungen werden ausgeschlossen). Darüber hinaus grenzt das Plangebiet nicht unmittelbar an Bahnanlagen an.

D. Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

Da der derzeit vorhandene Lebensmittelmarkt verlagert werden soll, geht es um die Nachnutzung genau dieses Grundstückes. Räumliche Alternativen bieten sich daher nicht an.

Das Umfeld ist überwiegend gewerblich geprägt. Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel soll nach dem Umzug zukünftig hier vermieden werden, insofern bieten sich auch keine Nutzungsalternativen zur geplanten gewerblichen Nutzung.

E. Verfahrensablauf

von	bis	Verfahrensschritt
08.07.2009	25.09.2009	Vorberatung des Aufstellungsbeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage O 2196)
28.07.2009		Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat (Vorlage O 2196)
14.09.2009		Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
06.07.2011		Vorberatung des Entwurfs- und Offenlagebeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage P 0834)
26.07.2011	16.09.2011	Entwurfs- und Offenlagebeschluss im Gemeinderat (Vorlage P 0834)
15.08.2011		Öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit textlichen Festsetzungen und Begründung
07.12.2011		Vorberatung des Satzungsbeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage P 1000)
13.12.2011		Satzungsbeschluss im Gemeinderat (Vorlage P 1000)

Pforzheim, 12.01.2012
62 Lis