



STADT  
PFORZHEIM

Amt für Stadtplanung,  
Liegenschaften und  
Vermessung

# Bebauungsplan

„Östlich der Naglerstraße“

- Zusammenfassende Erklärung -

(Einfacher Bebauungsplan)



### **A. Ziel der Planung**

Das Plangebiet soll gem. § 8 BauNVO als Gewerbegebiet planungsrechtlich gesichert werden. Über entsprechende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung soll gesteuert werden, dass erstens eine Mehrzweckhalle mit sozialen Einrichtungen in betrieblichem Zusammenhang mit der benachbarten Moschee ermöglicht und zweitens die Entstehung von Vergnügungsstätten verhindert werden kann.

Darüber hinaus soll der Standort als Gewerbe- und Dienstleistungsstandort gesichert werden. Deswegen werden im Sinne des aktuellen Märkte- und Zentrenkonzepts („Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzepts aus dem Jahr 2005“ aus dem Jahr 2010 und ergänzt 2013 durch die CIMA Stuttgart) Regelungen zum Einzelhandel getroffen.

Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, da er nur die Art der baulichen Nutzung regelt und sonst lediglich einige grünordnerische und gestalterische Festsetzungen trifft.

### **B. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Aufgrund des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB, das eine weitere gewerbliche Nutzung und Bebauung zulässt, sind keine neuen Eingriffe in die Schutzgüter aufgrund des Bebauungsplanes zu erwarten. Die Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücke und der Dachflächen haben bei einer Neubebauung positive Auswirkungen. Mögliche Konflikte mit dem Artenschutz im Hinblick auf die Zauneidechsenvorkommen auf den Flurstücken Nr. 3090, 3102/2 sowie 3105 sind auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens lösbar (Vermeidung der Beeinträchtigung bei der Planung oder ggf. CEF-Maßnahmen auf geeigneten städtischen Flächen südlich der Bahngleise).

### **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 Beteiligungsschritte (frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung, Offenlage, wiederholte Offenlage, 2. Offenlage) gab es Einwände zu folgenden Themenblöcken:

#### Planerfordernis:

- Planerfordernis wird nicht gesehen.
  - => Der Bebauungsplan ist erforderlich zur Steuerung einer geordneten Entwicklung des Gebietes und zur Sicherung des Gewerbebestandes.

#### Art der baulichen Nutzung:

- Der Hochschulstandort soll gesichert werden
  - => Es wurde ein entsprechender Bereich abgegrenzt, in dem hochschulbezogene Nutzungen, die über die gewerblichen Nutzungen hinausgehen, zugelassen werden.

- Einzelhandel und Vergnügungsstätten sollen auch weiterhin in vollem Umfang möglich sein.
  - => Das gewerblich geprägte Gebiet soll auch weiterhin seinen gewerblichen Charakter behalten und den Fortbestand der vorhandenen Gewerbebetriebe und Neuansiedlung von Gewerbebetrieben sichern.  
Aus diesem Grund sollen gem. des aktuellen Märkte- und Zentrenkonzeptes im gesamten Plangebiet Einzelhandel sowie gem. der aktuellen Vergnügungsstättenkonzeption im gesamten Plangebiet Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.
- Die bestehende Wohnnutzung ist nicht berücksichtigt und soll planungsrechtlich gesichert werden.
  - => Für die Wohnnutzung bedeutet die Planung, dass der Bebauungsplan zwar keine Erweiterungsmöglichkeiten vorsieht, die bestehende genehmigte Nutzung jedoch Bestandsschutz hat, soweit dieser nicht durch die zwischenzeitliche Nutzungsaufgabe entfallen sein sollte. Eine Ausweisung als Mischgebiet kommt bei der lärmbedingten Vorbelastung des Gebietes nicht in Frage.
- Verlagerung der geplanten Mehrzweckhalle mit sozialen Einrichtungen auf das nördlich gelegene Grundstück
  - => Die Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke wird auf das nördlich gelegene Grundstück ausgedehnt. Diese ist jetzt auch dem GE2 zugehörig.

#### Verkehr:

- Es wurde auf Defizite bezüglich der fußläufigen und fahrradmäßigen Erschließung, der Erschließung für LKW-Verkehr und der Stellplatzsituation hingewiesen.
  - => Auch die Erschließungsträger sehen Verbesserungsbedarf, was sowohl die verkehrliche als auch die technische Erschließung des Gebietes betrifft.  
Da das Ziel dieses Bebauungsplanes ist, zeitnah die Art der baulichen Nutzung zu regeln, um diese gezielt steuern und Fehlentwicklungen entgegen wirken zu können, soll ein Erschließungskonzept außerhalb dieses Bebauungsplanes in einem gesonderten Verfahren erarbeitet werden.

#### Lärmeinwirkungen:

- Es bestehen Bedenken gegen die Zulassung von Betriebswohnungen aufgrund der Lärmeinwirkungen der Umgebung (Verkehrslärm Bahn und B10, Gewerbelärm).
  - => Überschlägige Berechnungen und Annahmen bezüglich des Schalldämmmaßes von heutigen Standardbauteile lassen davon ausgehen, dass die Orientierungswerte innerhalb der Gebäude eingehalten werden. Vor diesem Hintergrund und da Betriebswohnungen nur in einem kleinen Teilbereich des Gebietes zulässig sind, wird von Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen abgesehen. Bezüglich der Immissionen aus Betrieb und Unterhaltung der Bahnlinie wurde ein Hinweis aufgenommen.

#### Bahnlinie:

- Immissionen aus Betrieb und Unterhaltung der Eisenbahn
  - => Es wird ein entsprechender Textbaustein als Hinweis in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen und in weiten Teilen des Gewerbegebiets die sensible Nutzung Betriebswohnung ausgeschlossen.
- Lage eines Versorgungskabels auf städtischem Grundstück.
  - => Für das Kabel wurde ein Leitungsrecht festgesetzt.

Umwelt:

- Es wird darauf hingewiesen, dass eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt werden soll.
  - => Es wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung erarbeitet mit dem Ergebnis, dass potenzielle artenschutzrechtliche Konflikte gelöst werden können.
- Im Bebauungsplan fehlen Angaben zum Thema Bodenschutz / Altlasten.
  - => Ausführungen zu den betroffenen Flächen wurden in der Begründung ergänzt.

**D. Verfahrensablauf**

<b>von</b>	<b>bis</b>	<b>Verfahrensschritt</b>
07.11.2012		Vorberatung des Aufstellungsbeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage P 1466)
13.11.2012		Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat (Vorlage P 1466)
21.01.2013	01.02.2013	Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
04.12.2013		Entwurfs- und Offenlagebeschluss im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage P 1867)
07.01.2014	07.02.2014	Offenlage des Planentwurfs sowie Beteiligung der Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange
07.05.2014		Vorberatung des Satzungsbeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage P 2019)
20.05.2014		Satzungsbeschluss im Gemeinderat (Vorlage P 2019)
03.12.2014		Normenkontrollantrag
10.06.2015		Beschluss zur Durchführung eines ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB beginnend mit der Wiederholung der Offenlage und Entwurfs- und Offenlagebeschluss im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage Q 0273)
29.06.2015	31.07.2015	Wiederholung der Offenlage
07.10.2015		2. Entwurfs- und Offenlagebeschluss im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage Q 0432)
09.11.2015	20.11.2015	2. Offenlage
27.01.2016		Vorberatung des Satzungsbeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage Q 0575)
16.02.2016		Satzungsbeschluss im Gemeinderat (Vorlage Q 0575)

Im Dezember 2014 wurde bezüglich des als Satzung beschlossenen Bebauungsplans „Östlich der Naglerstraße“ ein Normenkontrollverfahren beim Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg eingeleitet.

In Abstimmung mit dem Rechtsamt sollte noch während des laufenden Normenkontrollverfahrens vorsorglich durch ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB ein mutmaßlich im vorhergehenden Verfahren unterlaufener Fehler geheilt werden. So soll verhindert werden, dass der Bebauungsplan aufgrund formeller Mängel durch den Verwaltungsgerichtshof für unwirksam erklärt werden könnte.

Im Anschluss wurde die Satzung rückwirkend in Kraft gesetzt, um zu verhindern, dass zwischen der ursprünglichen Inkraftsetzung und der abermaligen Inkraftsetzung eine „rechtsfreie“ Zeit lag, zu der keine rechtsgültige Bauleitplanung vorlag.

#### **E. Abwägung mit möglichen Planungsalternativen**

Da es um die Überplanung eines bestehenden Gebietes geht, gibt es keine räumlichen Alternativen. Nutzungsalternativen gibt es ebenso wenig, da die bestehende Nutzung gesichert und gestärkt werden soll.

Pforzheim, 11.02.2016  
62 SH