

Bebauungsplan

„Östlich der Naglerstraße, 1. Änderung“

- Begründung -

(Einfacher Bebauungsplan)



Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB

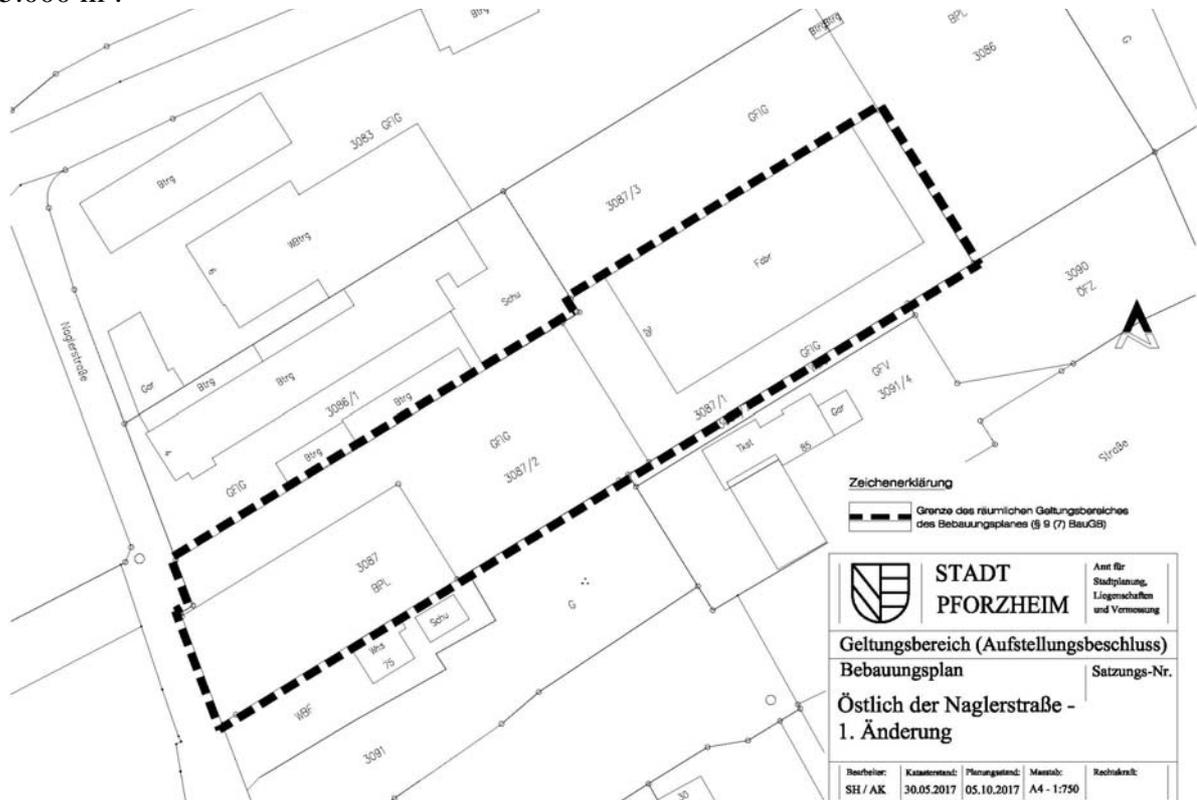
Inhalt:

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	- 3 -
A. Geltungsbereich	- 3 -
B. Anlass + Ziele der Planaufstellung	- 3 -
C. Verfahrensablauf	- 4 -
D. Übergeordnete Planungen	- 4 -
1. Landes- und Regionalplanung	- 4 -
2. Flächennutzungsplan und Landschaftsplanung	- 4 -
E. Gebietsbeschreibung	- 5 -
1. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets	- 5 -
2. Vorhandene Nutzungen + Bebauung	- 5 -
3. Bestehende Planungen	- 5 -
3.1. Bebauungsplans Nr. 728 „Östlich der Naglerstraße“	- 5 -
3.2. Vergnügungsstättenkonzept	- 6 -
3.3. Märkte- und Zentrenkonzept	- 6 -
3.4. Gewerbeflächenkonzept	- 6 -
4. Rechtliche Bindungen	- 7 -
5. Prüfung der Kampfmittelfreiheit	- 7 -
6. Altlasten	- 7 -
F. Planungskonzept	- 7 -
1. Nutzungskonzept	- 7 -
2. Erschließung	- 8 -
3. Geprüfte Alternativen (wenn kein Umweltbericht)	- 8 -
G. Auswirkungen + Folgen der Planung	- 9 -
1. Kosten	- 9 -
2. Flächenbilanz	- 9 -
H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	- 9 -
1. Art der baulichen Nutzung	- 9 -

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

A. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsausgang von Pforzheim. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 3087, 3087/1 und 3087/2 im GE 1 des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 728 „Östlich der Naglerstraße“. Die Größe des Plangebietes umfasst eine Fläche von knapp 5.000 m².



B. Anlass + Ziele der Planaufstellung

Das unweit des Geltungsbereiches im alten Postareal angesiedelte Sozialkaufhaus wurde geschlossen. Eine Weiterführung des Sozialkaufhauses an diesem Standort oder in einem anderen Bereich des Postareals ist nicht möglich. Der neue Betreiber miteinanderleben e.V. sucht daher nach einem neuen Standort.

Der Standort in der Naglerstraße bietet sich aufgrund der Nähe zum vorherigen Standort an. Ein weiterer Vorteil ist die Möglichkeit zur Nachnutzung einer bestehenden Immobilie ohne große Umbauten und Investitionen.

Ein Sozialkaufhaus ist jedoch im Rahmen des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 728 „Östlich der Naglerstraße“ nicht zulässig, da dieser jeglichen Einzelhandel ausschließt.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Zulässigkeit eines Sozialkaufhauses geschaffen werden. Es soll ein Sondergebiet ausgewiesen werden, welches die spezifischen Eckpunkte eines Sozialkaufhauses festsetzt.

Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, da er nur die Art der baulichen Nutzung regelt (vgl. Kap. F.1.).

C. Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren erstellt. Die Voraussetzungen dafür sind erfüllt: Der Geltungsbereich ist wesentlich kleiner als 20.000 m², sodass auch die mögliche Grundfläche unter dieser Grenze liegt. Da es sich bei dem zugrunde liegenden Vorhaben um die Umnutzung einer bestehenden und seit längerer Zeit leer stehenden Gewerbeimmobilie handelt, wird ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet.

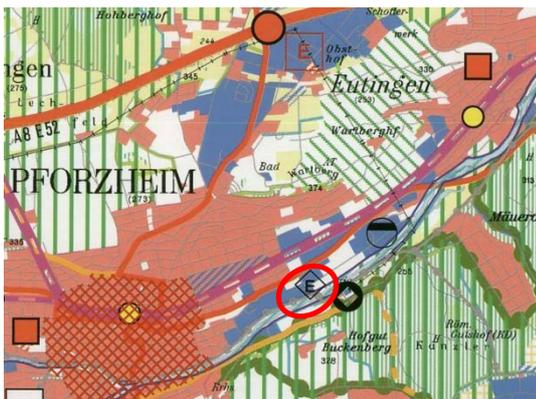
Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden.

Im vorliegenden Verfahren wird jedoch trotzdem eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. So soll die Möglichkeit eröffnet werden, möglichst frühzeitig Anregungen zur Planung vorzutragen und mögliche betroffene Belange zu ermitteln.

D. Übergeordnete Planungen

1. Landes- und Regionalplanung

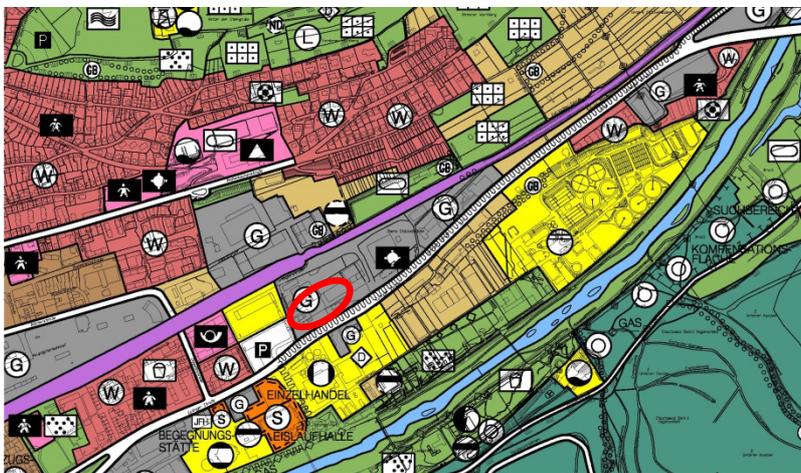
Im aktuellen Landesentwicklungsplan ist Pforzheim als zum Verdichtungsraum Karlsruhe/Pforzheim gehörig ausgewiesen.



aktuell gültiger Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan größtenteils als Gewerbe- / Industriegebiet im Bestand dargestellt und liegt außerhalb des Versorgungskerns oder eines Ergänzungsstandortes.

2. Flächennutzungsplan und Landschaftsplanung



aktuell gültiger Flächennutzungsplan

Die Stadt Pforzheim ist Mitglied im Nachbarchenverbund Pforzheim, für dessen Gebiet ein gemeinsamer Flächennutzungsplan fortgeschrieben wurde, der seit dem Mai 2005 wirksam ist. Der betreffende Bereich ist als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Berichtigung angepasst.

E. Gebietsbeschreibung

1. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets

Die Umgebung des Plangebietes ist hauptsächlich gewerblich geprägt, insbesondere die im westlichen Teilbereich nördlich (ehemaliger Schlachthof) und südlich (Heizkraftwerk) liegenden Gebiete. Des Weiteren wird die Umgebung durch die zwei großen Verkehrsadern Bahnlinie und B 10 geprägt.

Das Plangebiet liegt nicht im Beteiligungsradius eines Störfallbetriebes.

2. Vorhandene Nutzungen + Bebauung

Das Plangebiet ist bereits aufgesiedelt. Im westlichen Bereich befindet sich ein Parkplatz und im östlichen eine bestehende Gewerbeimmobilie. Die Gewerbeimmobilie wird im westlichen Teil durch eine Spielothek im EG und eine Billardhalle im OG genutzt. Der östliche Teil des Gebäudes steht allerdings seit geraumer Zeit leer.



3.2. Vergnügungsstättenkonzept

Im Jahr 2012 wurde vom Büro Dr. Donato Acocella, Stadt und Regionalentwicklung ein „Gutachten zur Entwicklung einer Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Pforzheim“ erstellt. Dieses wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 24.07.2012 als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. Für die Umsetzung der im Konzept empfohlenen Strategie zur Steuerung der Vergnügungsstätten in Pforzheim sind die entsprechenden Regelungen von der Verwaltung in Bebauungsplänen festzusetzen.

Die bestehende Vergnügungsstätte in der Naglerstraße 2 wird im Konzept mit aufgelistet und analysiert. Es handelt sich um eine Spielhalle, die in einem ehemaligen Gewerbegebäude angesiedelt ist, gelegen in einem gewerblich geprägten Gebiet. Angrenzend befinden sich Handwerksnutzungen und produzierendes Gewerbe. Die Spielhalle kann eventuell Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge der Nebenanlage haben.

Daher sind zum Schutz der bestehenden Betriebe und zum Schutz des Bodenpreisgefüges Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Weiter werden in dem Gutachten Zulässigkeitsbereiche definiert, in denen zukünftig Vergnügungsstätten konzentriert werden sollen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Östlich der Naglerstraße, 1. Änderung“ wird von keinem dieser Zulässigkeitsbereiche erfasst.

3.3. Märkte- und Zentrenkonzept

Im Jahr 2005 wurde von der CIMA ein Märkte- und Zentrenkonzept für die Stadt Pforzheim erarbeitet, welches in den Jahren 2010 und 2013 fortgeschrieben wurde. Die darin aufgeführten Handlungsstrategien und die Sortimentsliste wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 24.07.2012 beschlossen.

Zur Entwicklung der Sondergebiets- und Gewerbegebietslagen in der Stadt trifft das Konzept folgende Aussage:

„Für Gewerbegebiete, die gegenwärtig über keinen bzw. nur „sporadischen“ Einzelhandelsbesatz verfügen: genereller Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen, um Flächenreserven für die gewerbliche Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Pforzheim vorhalten zu können.“

3.4. Gewerbeflächenkonzept

Der WSP Wirtschaft- und Stadtmarketing Pforzheim hat im November 2014 ein Gewerbeflächenkonzept herausgegeben.

Gemäß dem Gewerbeflächenkonzept benötigt die Stadt Pforzheim bis zum Jahr 2029 weitere 77 ha zusätzliche Gewerbeflächen, bis zum Jahr 2039 sogar 109 ha. Ansonsten läuft die Stadt Pforzheim Gefahr, Bestandsunternehmen in ihrer Entwicklung massiv zu beschränken – mit möglichen Standortverlagerungen als Konsequenz. Es ist somit zusammenfassend festgestellt worden:

„Ein verantwortungsvoller und nachhaltiger Umgang sowohl mit den bereits bestehenden Gewerbeflächen, als auch mit den neu auszuweisenden gewerblichen Flächen, wird durch den Einsatz geeigneter Maßnahmen (effiziente Nutzung der Gewerbeflächen, Vermeidung untergenutzter Flächen) verfolgt.“

Innerstädtische Gewerbebrachen sowie Bestandsimmobilien dienen im Optimalfall einer passgenauen Einzelfalllösung. Die Stadt Pforzheim prüft entsprechende Standorte und ist bemüht, an verträglichen Standorten eine gewerbliche Nachfolgenutzung herbei zu führen. Eine Aufwertung bestehender Gewerbegebiete etwa durch Optimierung der verkehrlichen und technischen Infrastruktur, wird im Rahmen der Möglichkeiten stetig vorangetrieben.“

4. Rechtliche Bindungen

Als rechtliche Bindungen sind die vorhandenen Baugenehmigungen zu nennen.

5. Prüfung der Kampfmittelfreiheit

Im März 2013 wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg eine multitemporale Luftbildauswertung gemacht, die keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben hat. Daher hält der Kampfmittelbeseitigungsdienst keine weiteren Maßnahmen für erforderlich.

Das Ergebnis dieser Untersuchung kann nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

6. Altlasten

Im Bodenschutzkataster der Stadt Pforzheim ist folgende Fläche unter der Handlungsbedarf-Kategorie B (Belassen – Entsorgungsrelevanz) verzeichnet:

Naglerstraße 2 (Flst. Nr. 3087/1)

Bei der Fläche handelt es sich um einen bereits aufgesiedelten Bereich. Im Rahmen von Eingriffen kann es zu erhöhten Entsorgungskosten kommen, da bei der Fläche mit entsorgungsrelevanten Bodenveränderungen zu rechnen ist.

Für die Flächen Naglerstraße 2 wird eine Neubewertung des Standortes bei Stilllegung oder Umnutzung empfohlen.

F. Planungskonzept

1. Nutzungskonzept

Entgegen den bisherigen Festsetzungen mit einem kompletten Einzelhandelsausschluss, der sich aus den Empfehlungen des Märkte- und Zentrenkonzepts und des Gewerbeflächenkonzepts ergeben hat, soll nun im Plangebiet ein Second-Hand-Warenhaus angesiedelt werden.

Das Second-Hand-Warenhaus beinhaltet Verkaufsflächen, jedoch werden nur gebrauchte Waren verkauft. Zusätzlich zum Verkauf der gebrauchten Waren stehen im Zusammenhang noch das Bistro, die Abholung und das Vorsortieren von gebrauchten/ gespendeten Möbeln, Reparaturarbeiten in der Werkstatt und die Verwaltung mit Büroräumen.

Die Werkstatt, der Sortierbereich und die Verwaltung nehmen ca. 1/4 der gesamten Fläche des Betriebes ein.

Die Ausweisung von Verkaufsflächen im Rahmen des Sondergebietes ist angesichts der geschilderten Situation nur möglich im Zusammenhang mit produktiven Prozessen, wie sie in der Werkstatt stattfinden.

Zusätzlich muss das Second-Hand-Warenhaus zwingend durch einen gemeinnützigen Betreiber geführt werden.

Es entstehen insgesamt ca. 34 Arbeitsplätze, davon ca. 19 Stück für Menschen mit wesentlicher Behinderung.

Vor diesem Hintergrund der sozialen Komponente, dem ausschließlichen Verkauf von gebrauchten Waren und dem Nutzungszusammenhang Verkaufsfläche-Werkstatt-Verwaltung, können die Abweichungen vom Märkte- und Zentrenkonzept und vom Gewerbeflächenkonzept vertreten werden. Es handelt sich nicht um einen herkömmlichen Einzelhandelsbetrieb mit rein kommerziellem Interesse.

Als weiterer begünstigender Faktor kommt hinzu, dass der Standort in der Naglerstraße nur ca. 250 m von dem bisherigen Standort des Second-Hand-Palastes im ehemaligen Postareal entfernt ist. Der Second-Hand-Palast wurde aufgegeben. Es handelt sich daher nicht um zusätzliche Verkaufsflächen, die entstehen, sondern um eine Verlagerung von Verkaufsflächen.

Weitere Nutzungsoptionen in dem Sondergebiet sind alle Nutzungen, die auch im Rahmen der bisherigen Gewerbegebietszuweisung zulässig waren.

Da vor dem oben geschilderten Hintergrund eine dringende Notwendigkeit nur für eine Regelung der Art der baulichen Nutzung gesehen wird, wird im Rahmen dieses Verfahrens ein einfacher Bebauungsplan¹ gem. § 30 (3) BauGB erstellt.

2. Erschließung

Das Plangebiet ist über die Naglerstraße im Anschluss an die Eutinger Straße (B10) erschlossen.

Da mit der Ansiedlung des Second-Hand-Warenhauses mit einer Erhöhung des Fußgängerverkehrs zu rechnen ist, soll dessen Erreichbarkeit durch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit auf dem Grundstück gesichert werden. Das Gehrecht bildet überwiegend die bereits bestehende Erschließungssituation ab. Denn auch heute ist das Grundstück schon entlang der Naglerstraße befestigt und kann begangen werden.

3. Geprüfte Alternativen (wenn kein Umweltbericht)

Durch den Betreiber wurden verschiedenste Standortoptionen geprüft. Alle übrigen Standorte kamen aufgrund unvereinbarer planungsrechtlicher Vorgaben, Kostenauf-

¹ Enthält ein Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen, so handelt es sich um einen *qualifizierten Bebauungsplan*. Er legt die Kriterien für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben alleine fest. Regelt ein Bebauungsplan nur ein, zwei oder drei der genannten Kriterien, so handelt es sich um einen *einfachen Bebauungsplan*. Ergänzend zu den Festsetzungen gilt § 34 BauGB.

wand für die Erstellung oder Sanierung der Räumlichkeiten oder überzogener Mietpreisforderungen der Eigentümer nicht in Frage.

Der Standort an der Naglerstraße ist aufgrund der Bedingungen (Nähe zum alten Standort Second-Hand-Palast, wenig Umbauarbeiten, etc.) der geeignetste, sodass die Anpassung des Planungsrechts sinnvoll ist, obwohl die aktuellen planungsrechtlichen Vorgaben gegen die Nutzung sprechen.

G. Auswirkungen + Folgen der Planung

1. Kosten

Da der Bebauungsplan lediglich die Art der baulichen Nutzung für das privaten Grundstück im Plangebiet festsetzt, entstehen der Stadt Pforzheim durch die vorliegende Planung keine Kosten.

2. Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche in m²	Fläche in %
Sondergebiet	4.946	100,0
Summe	4.946	100,0

H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

1. Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als Sondergebiet Second-Hand-Warenhaus gem. § 11 BauNVO ausgewiesen.

Im Sondergebiet sind lediglich die Nutzungen beschrieben und festgesetzt, die dort auch zulässig sein sollen. Alle darüber hinausgehende Nutzungsvarianten und –alternativen sind nicht zulässig.

Zulässig ist das Second-Hand-Warenhaus nur, wenn es von einer gemeinnützigen Organisation betrieben wird. Es muss aus mehreren Komponenten bestehen, die Verkaufsfläche alleine ist nicht zulässig. Sie muss ergänzt sein durch Nutzflächen für Werkstatt, Vorsortierung und Verwaltung. Zudem dürfen nur gebrauchte Waren verkauft werden.

Da das Second-Hand-Warenhaus nur einen Teil der Immobilie beansprucht, sind darüber hinaus noch alle gewerblichen Nutzungen zulässig, die auch im rechtsgültigen Bebauungsplan zulässig sind.

Die nach BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässigen *Einzelhandelsbetriebe* bleiben über das Second-Hand-Warenhaus hinaus, welches kein klassischer Einzelhandelsbetrieb ist, ausgeschlossen. Im Hinblick auf den Schutz des bestehenden Gewerbestandes soll verhindert werden, dass sich – ähnlich wie auf der Wilferdinger Höhe – eine weitere Konzentration von Verkaufsflächen entwickelt. Da das Gebiet weder innerhalb des zentralörtlichen (innerstädtischen) Versorgungskerns, noch innerhalb eines stadt-

teilbezogenen Nahversorgungskerns oder Ergänzungsstandortes liegt, werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zum Schutz der vorgenannten Versorgungskerne und der Innenstadt ausgeschlossen. Darüber hinaus werden gemäß dem Märkte- und Zentrenkonzept auch Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen, weil dieses Gebiet keinerlei Vorprägung durch Einzelhandelsbetriebe aufweist.

Lediglich in Ausnahmefällen sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen. (Handwerkerprivileg)

Die Stadtverwaltung registriert seit einiger Zeit in verschiedenen Gewerbegebieten verstärkt Anträge auf Zulassung von Vergnügungsstätten, Bordellen oder sonstigen bordellartigen Betrieben. Um das Gebiet vorwiegend produzierendem Gewerbe und Dienstleistungsunternehmen vorzubehalten, sind diese Betriebsformen auf der Grundlage der aktuellen Vergnügungsstättenkonzeption nicht zulässig. Die bestehende Spielhalle genießt Bestandsschutz.

Aus gleichem Grund sind Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Auch hier genießt die bestehende Billardhalle Bestandsschutz.

Weiter sind Anlagen für kirchliche und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig, um das restliche Gebiet vorwiegend produzierendem Gewerbe und Dienstleistungsunternehmen vorzubehalten (s. o.).

Um die Entstehung möglicher Nutzungskonflikte zu vermeiden, werden die ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Gehrecht

Mit dem festgesetzten Gehrecht soll die bestehende Erschließungssituation gesichert werden, da mit der Ansiedlung des Second-Hand-Warenhauses mit einer Erhöhung des Fußgängerverkehrs zu rechnen ist. Bereits heute ist das Grundstück entlang der Naglerstraße befestigt und kann begangen werden.

Pforzheim, den 27.12.2017
62 SH