

Zusammenfassende Erklärung

zur Einzeländerung des Flächennutzungsplanes des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim Gemeinde Niefern-Öschelbronn Ausschnitt „Ziegelbaum“

A. Ziel der Planung

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Erweiterung bereits geplanter gewerblicher Bauflächen auf bestehenden Grünflächen (0,66 ha) sowie die Veränderung von bestehenden Wohnbauflächen in gemischte Bauflächen (0,19 ha) im Hinblick auf die Konkretisierung in der verbindlichen Bauleitplanung der Gemeinde.

B. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die durch die Flächennutzungsplanänderung betroffenen Umweltbelange wurden geprüft und sind in die Abwägung eingeflossen.

Erhebliche Eingriffe sind insbesondere in die Schutzgüter Wasser sowie Geologie/Boden zu erwarten. Die Abschätzung für die Eingriffsregelung auf der Ebene des FNP erfolgt über die überplante Fläche: Bei einer überplanten Fläche von 0,66 ha und einer GRZ für Gewerbegebiete von 0,8 könnte ein Ausgleichsflächenbedarf von 0,5 ha entstehen. Im Rahmen der FNP-Aufstellung wurden Suchbereiche für Kompensationsflächen auch auf Flächen der Gemeinde Niefern-Öschelbronn dargestellt, in denen ein Ausgleich realisiert werden kann.

Der tatsächliche Umfang der Eingriffe und der mögliche Ausgleichsbedarf werden im verbindlichen Bauleitplanverfahren konkret geprüft und festgesetzt. Artenschutzrechtliche Konflikte werden ebenfalls im verbindlichen Bauleitplanverfahren gelöst.

C. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen wurden bei der Flächennutzungsplan-Änderung in den Abwägungsprozess mit aufgenommen.

Eine Anregung betrifft die Lage im Wasserschutzgebiet, Zone IIIA, und den Schutz des Wasservorkommens. Durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise in der verbindlichen Bauleitplanung ist davon auszugehen, dass der Schutz in vollem Umfang gewährleistet wird.

Ein weiteres Thema ist die Frage des Gewerbeflächenbedarfs. Hier wird Bezug genommen auf die Gewerbeflächenbedarfsanalyse der GMA von 2012, die einen akuten Bedarf für die Gemeinde feststellt. Der Gemeinde liegen auch konkrete Anfragen von Gewerbetreibenden vor. Weitere Alternativen für Gewerbeansiedlungen in Niefern-Öschelbronn bestehen derzeit nicht. Das geplante Gewerbegebiet Reisersweg lässt sich allenfalls langfristig entwickeln.

Kritisch hinterfragt wurde die Überplanung bestehender (und bebauter) Wohnbauflächen als gemischte Bauflächen. In der Wohnbaufläche besteht bereits ein Betrieb. Im Bebauungsplan soll dort ein Mischgebiet festgesetzt werden, um den Übergang zwischen einem bestehenden Gewerbebetrieb, dem bestehenden Wohngebiet und dem geplanten Gewerbegebiet zu gestalten. Von einer Entwertung der bestehenden Wohnhäuser ist im Hinblick auf die bestehenden Betriebe nicht auszugehen.

Der potenzielle Konflikt zwischen Gewerbenutzung und Wohnnutzung wird ebenfalls angesprochen. Es besteht ohnehin eine Gemengelage aus bestehenden Gewerbebetrieben und Wohngebäuden in der Umgebung, die sich historisch entwickelt hat. Im Bebauungsplan wird der Konflikt mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (immissionsschutzrechtlich beschränkt wie ein Mischgebiet) sowie von Schallkontingenten gelöst.

Ebenfalls thematisiert wird die Umwandlung von Grabelandflächen in gewerbliche Bauflächen. Die Gemeinde hat einen Rückgang der Nachfrage nach solchen Nutzungen festgestellt. Im östlichen Bereich, der planungsrechtlich weiterhin für diese Nutzung gesichert werden soll, wird die derzeitige Nachfrage gedeckt. In der Abwägung gegenüber dem gutachterlich prognostizierten Gewerbeflächenbedarf der Gemeinde wird die Erhaltung der Grünflächen zurückgestellt. Der überwiegende Teil des derzeitigen Freiraums ist bereits planerisch zulässige gewerbliche Baufläche - für den Krautgartenstreifen, der in dieser FNP-Änderung umgewandelt wird, besteht zu wenig Nachfrage, um diesem Belang ein höheres Gewicht zu geben.

Es wird auf den Artenschutz hingewiesen (insbesondere Schutz der Dorngrasmücke). Dieser Belang wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ausreichend berücksichtigt (Festsetzung entsprechender Maßnahmen).

D. Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

Es geht um die Arrondierung der geplanten gewerblichen Bauflächen, die sich aus der Konkretisierung im Bebauungsplan ergeben hat. Die Krautgartennutzung wurde im östlichen Bereich konzentriert, so dass die Gewerbeflächen in der Planung nun bis zur Industriestraße verlängert werden sollen, um dort mit der Erschließung anzusetzen und einem bestehenden Betrieb Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten. Weitere Alternativen für Gewerbeansiedlungen in Niefern-Öschelbronn bestehen kurzfristig nicht. Die Gewerbegebietentwicklung im Bereich Reisersweg lässt sich allenfalls langfristig realisieren.

E. Verfahrensablauf

von	bis	Verfahrensschritt
10.02.2014	21.02.2014	Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
09.05.2014		Aufstellungs- sowie Entwurfs- und Offenlagebeschluss (Vorlage NBV-38)
02.06.2014	04.07.2014	Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
17.10.2014		Beschluss in der Verbandsversammlung (Vorlage NBV-39)