

STADT
PFORZHEIM

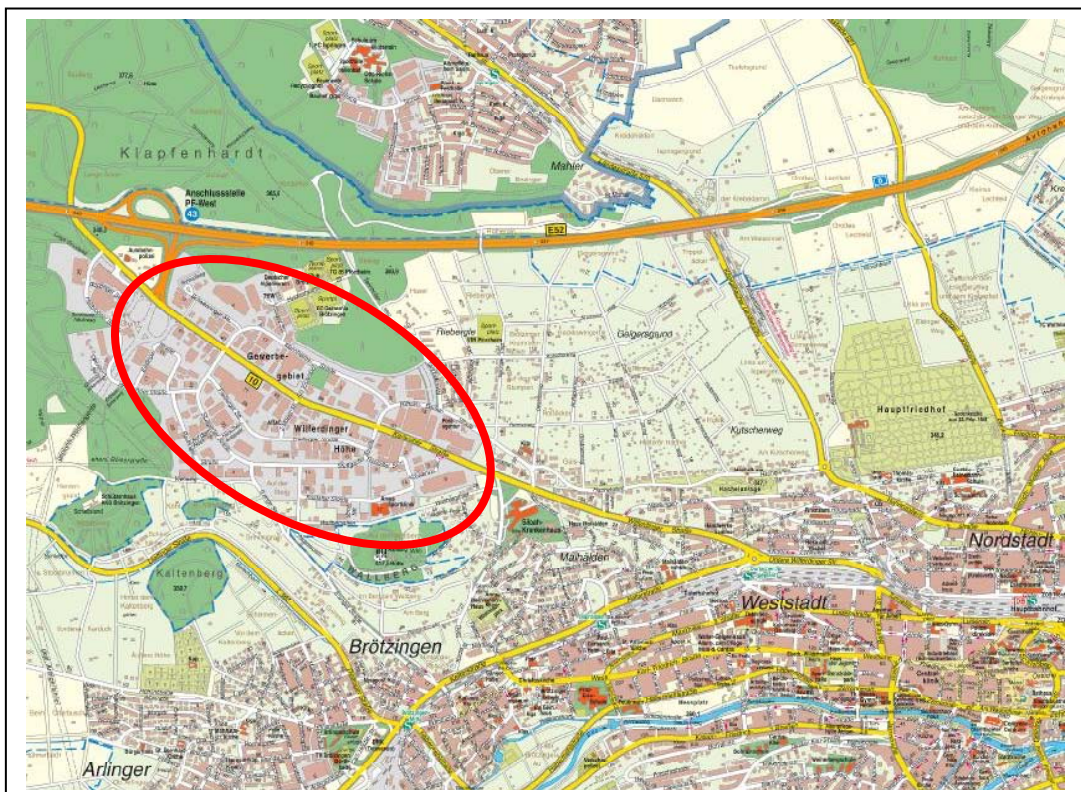
Amt für Stadtplanung,
Liegenschaften und
Vermessung

Bebauungsplan

„Einzelhandel Wilferdinger Höhe“

– Begründung –

(Ergänzungsbebauungsplan)



Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Inhalt:

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	- 4 -
A. Geltungsbereich	- 4 -
B. Anlass + Ziele der Planaufstellung	- 8 -
1. Anlass + Ziel	- 8 -
2. Sicherung der Planungsziele	- 11 -
3. Planungsrechtliche Umsetzung	- 12 -
C. Verfahrensablauf	- 12 -
D. Übergeordnete Planungen	- 13 -
1. Regionalplan	- 13 -
2. Flächennutzungsplan	- 15 -
E. Gebietsbeschreibung	- 15 -
1. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets	- 15 -
2. Vorhandene Nutzungen + Bebauung	- 16 -
3. Bestehende Planungen	- 23 -
4. Rechtliche Bindungen / Baugenehmigungen	- 25 -
5. Anträge seit Veränderungssperre (Stand: Oktober 2013)	- 25 -
F. Planungskonzept	- 25 -
1. Pforzheimer Sortimentsliste	- 25 -
2. Nutzungskonzept	- 26 -
G. Auswirkungen + Folgen der Planung	- 29 -
1. Betroffenheit Grundstückseigentümer	- 29 -
1.1. Auswirkungen auf Grundstückseigentümer und –nutzer	- 29 -
1.2. Ansprüche auf Ersatz des Vertrauensschadens	- 35 -
1.3. Ansprüche auf Ersatz des Planungsschadens	- 35 -
1.4. Vollzug der Planung	- 36 -
1.5. Zusammenfassung	- 37 -
2. Störfallbetrieb	- 38 -
3. Kosten	- 42 -
4. Flächenbilanz	- 42 -
H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	- 43 -
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	- 43 -
1.1. Bisheriges Planungsrecht	- 43 -
1.2. Art der baulichen Nutzung	- 44 -

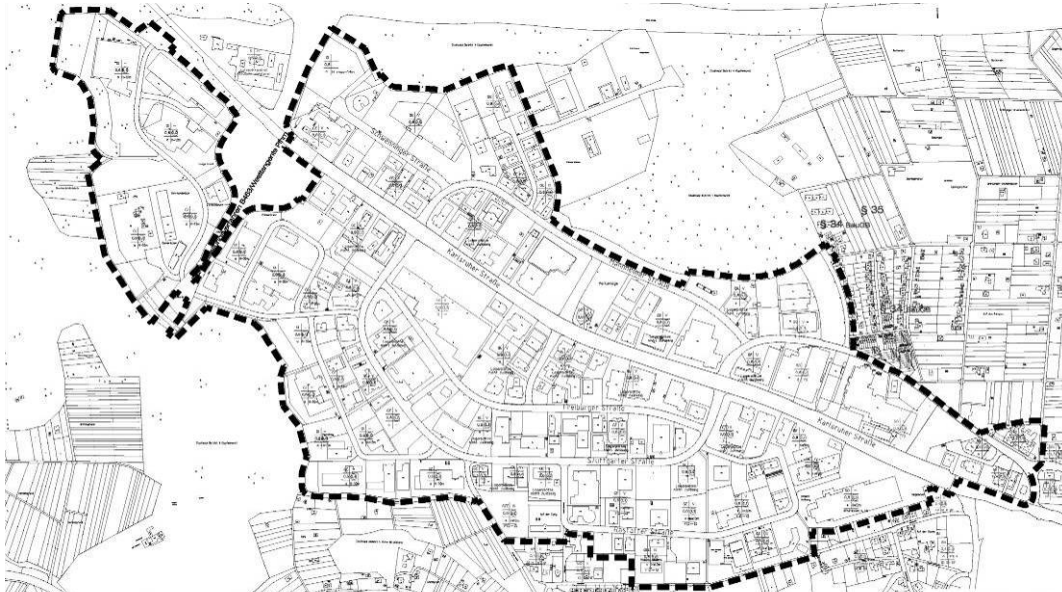
Teil II. Umweltbericht	- 47 -
A. Einleitung	- 47 -
1. Erfordernis/Methodik der Umweltprüfung	- 47 -
2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	- 47 -
B. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	- 48 -
C. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen	- 49 -
D. Zusammenfassung des Umweltberichtes	- 49 -

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

A. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ umfasste zunächst die gesamte Wilferdinger Höhe. Ziel der Planung ist, im gesamten Bereich zum Schutz der Innenstadt und der integrierten Nahversorgungslagen zentren- inkl. nahversorgungsrelevante Sortimente auszuschließen bzw. zur Gewerbeflächensicherung bereichsweise Einzelhandel komplett auszuschließen.

Im Zuge der weiteren planerischen Überlegungen wurde der Geltungsbereich reduziert. Die nachfolgenden Pläne und Erläuterungen sollen diesen Prozess veranschaulichen:



Plan 1: Geltungsbereich Stand Aufstellungsbeschluss / frühzeitige Beteiligung (Nov. 2011)

Der Aufstellungsbeschluss bezieht sich auf den oben dargestellten Geltungsbereich. Bestandsaufnahme und Analyse des Gebiets haben gezeigt, dass nicht in allen Bereichen ein Regelungserfordernis besteht. Daher kann der Geltungsbereich folgendermaßen reduziert werden.



Plan 2: Reduzierung Geltungsbereich um bestimmte Gewerbe- und Industriegebiete, für die bereits entsprechende Regelungen bestehen

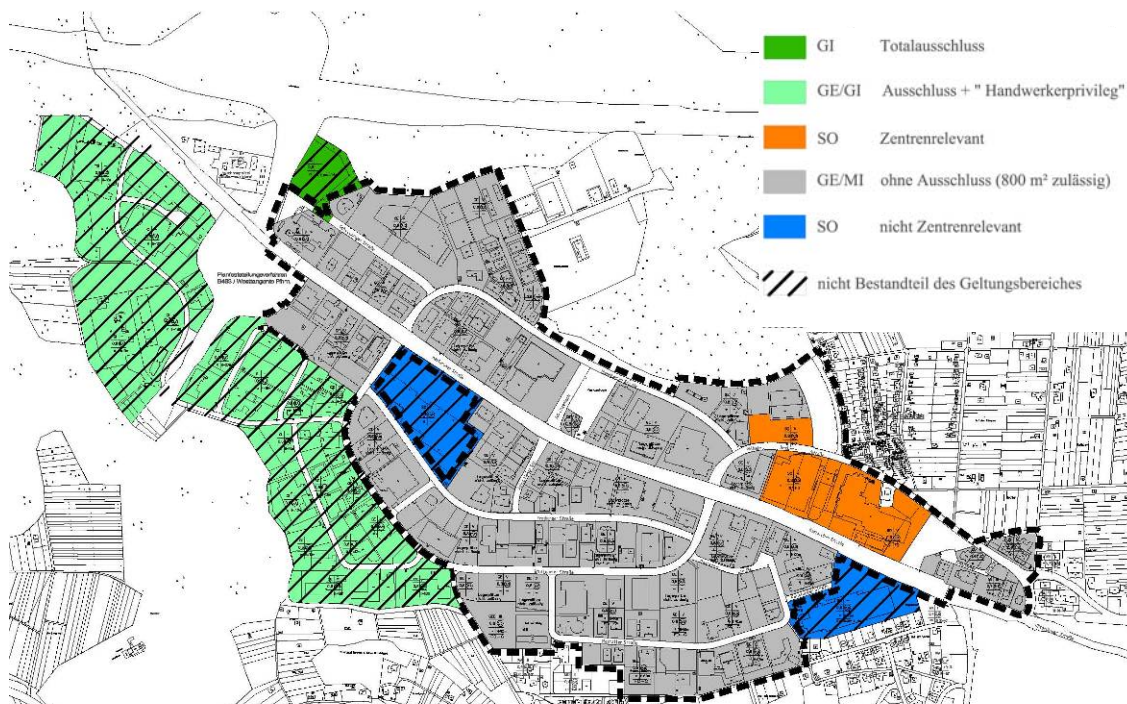
Zunächst wurden die Teilbereiche herausgenommen, für die bereits ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit Ausnahmen für produzierende Gewerbe- und Handwerksbetriebe („Handwerkerprivileg“) geregelt sind (siehe voranstehender Plan 2). Hier – im grün-schraffierten Bereich – besteht kein weitergehender Regelungsbedarf, da sämtliche Sortimente nur sehr eingeschränkt zulässig sind.

Die im ursprünglichen Geltungsbereich liegenden Sondergebiete müssen vor folgendem Hintergrund untersucht werden:

Die Sondergebiete, die hier ausgeschlossen und nicht weiter behandelt werden können, haben abschließende Festsetzungen für zentren- inkl. nahversorgungsrelevante Sortimente, so dass das bestehende Planungsrecht bereits jetzt – im Gegensatz zum Planungsrecht im Gewerbegebiet – keine Erweiterungen von Verkaufsfläche für zentren- inkl. nahversorgungsrelevante Ware mehr erlaubt. Hier ist der „Deckel“ für zentren- inkl. nahversorgungsrelevante Sortimente bereits vorhanden, den die vorliegende Planung für den Geltungsbereich schaffen soll. Vor diesem Hintergrund besteht dort jeweils kein Regelungsbedarf. Die Verträglichkeit im festgesetzten Umfang wurde bei Planaufstellung gutachterlich geprüft und nachgewiesen und durch politische Beschlussfassung als Rechtsrahmen vorgegeben. Vor diesem Hintergrund wird auch verdeutlicht, dass für die Betriebe in Sondergebieten eine andere tatsächliche und rechtliche Ausgangssituation vorliegt als für die Betriebe in den ausgewiesenen Gewerbe- bzw. Mischgebieten und dass die unterschiedliche Umgangsweise im Rahmen dieser Planung keine Ungleichbehandlung darstellt.

Bei Betrachtung der Sondergebiete, die nur Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment zulassen, wird folgender Schluss gezogen:

Hier – im blau-schraffierten Bereich in Plan 3 – besteht kein Regelungsbedarf, da zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente nur als Randsortimente, als solche abschließend geregelt und nur in geringem Umfang (zwischen 6 und 12 %) zulässig sind. Eine Ausweitung der zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche ist in diesen Bereichen planungsrechtlich bereits jetzt nicht möglich.



Plan 3: Reduzierung Geltungsbereich um Sondergebiete mit nicht zentrenrelevanter Ware

Bei Betrachtung der Sondergebiete mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten stellt sich heraus, dass es in Teilen abschließende Festsetzungen für zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente gibt, d. h. die zulässigen Sortimente sind konkret festgesetzt und in ihrem Umfang begrenzt. Die Sortimente sind baurechtlich genehmigt und sind in vollem Umfang realisiert. Das bedeutet, dass bereits jetzt – im Gegensatz zur Situation im Gewerbegebiet – keine Erweiterungen von Verkaufsflächen für zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente mehr zulässig sind und somit die Entstehung weiterer Verkaufsflächen für zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente nicht zu befürchten ist. Vor diesem Hintergrund wird die in Plan 4 orange-schraffierte Fläche aus dem Geltungsbereich ausgeschlossen.

Von einer Ungleichbehandlung bezogen auf die Händler innerhalb des Geltungsbereiches kann dennoch keine Rede sein, da die Ausgangslage eine andere ist: Die Verträglichkeit der Verkaufsflächen im festgesetzten Umfang wurde bei Planaufstellung gutachterlich geprüft und nachgewiesen und durch politische Beschlussfassung als Rechtsrahmen vorgegeben. Im Rahmen der Sondergebietsausweisung wurde der Einzelhandel – im Gegensatz zu den Bereichen, die als Misch- und Gewerbegebiete ausgewiesen sind – explizit „hingepflanzt“.



Plan 4: Reduzierung Geltungsbereich um Sondergebiete mit zentrenrelevanter Ware und abschließender Sortimentsliste

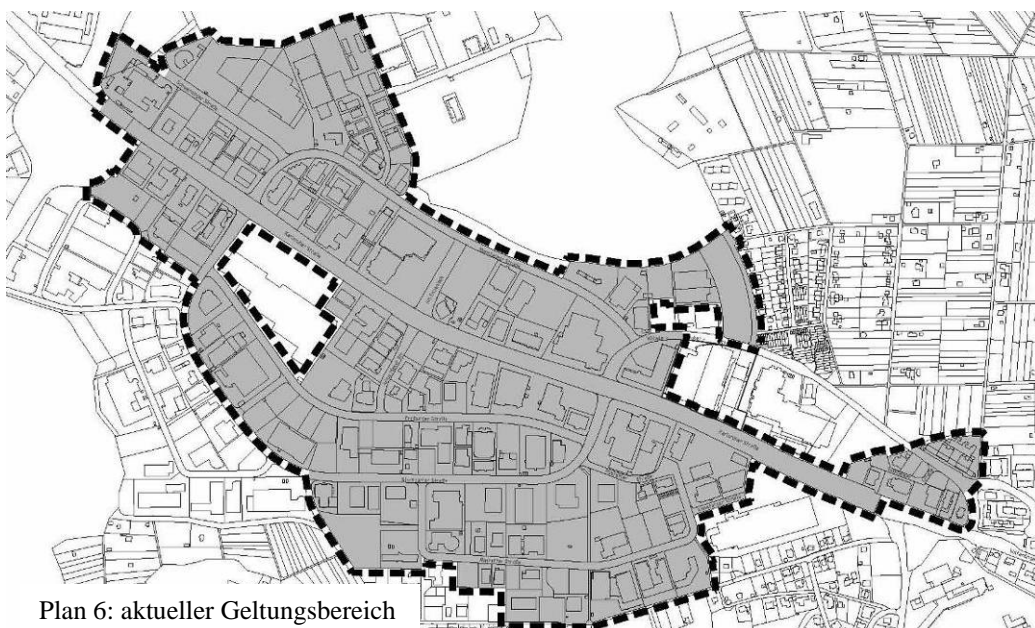
Es bleibt ein Sondergebietsteilbereich, für den Regelungsbedarf vorhanden ist, da das geltende Planungsrecht keine weitergehenden Sortimentsregelungen festsetzt. Dieser Bereich – in Plan 5 orange-gepunktet – wurde mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ festgesetzt mit einer maximal zulässigen Nettoverkaufsfläche von 13.000 m². Da weitergehende Sortimentsregelungen fehlen, können sich bisher zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente ansiedeln. Bisher wurden hier gem. Bauakte Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente im Umfang von 11.967 m² genehmigt. Angesichts dieses Umfangs an genehmigten Verkaufsflächen und im Hinblick darauf, dass hier eine Ausweitung der Verkaufsfläche für zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente oder Veränderungen innerhalb der angebotenen Sortimente in größerem Umfang möglich wären, besteht in diesem Gebiet Handlungsbedarf.

Eine differenzierte Regelung für diesen Teilbereich, die das Erreichen des hier vorliegenden Planungsziels bewirkt, gleichzeitig aber den Planungsschaden für die Eigentümer in einem zu verantwortenden Rahmen hält, muss erarbeitet, gutachterlich untersucht und belegt werden. Daher wird auch dieser Teilbereich aus dem Geltungsbereich für diesen Bebauungsplan herausgetrennt. Zeitgleich mit dem 2. Entwurfs- und Offenlagebeschluss für vorliegendes Verfahren soll der Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren für diesen entsprechenden Teilbereich gefasst werden (Bebauungsplan „Sondergebiet Einkaufszentrum Wilferdinger Höhe“).



Plan 5: Reduzierung Geltungsbereich um das Sondergebiet, das gesondert untersucht wird

Folgender Plan 6 stellt den verbleibenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ dar.



Plan 6: aktueller Geltungsbereich

B. Anlass + Ziele der Planaufstellung

1. Anlass + Ziel

Die Grundlage für das Bebauungsplanverfahren „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ bildet die „Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2005“, die im Auftrag des Eigenbetriebs Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing Pforzheim (WSP) von der CIMA 2010 erarbeitet und 2013 ergänzt wurde (Im Januar 2013 wurden in Abstimmung mit dem WSP, dem Regionalverband und dem Regierungspräsidium klarstellende Erläuterungen im Märkte- und Zentrenkonzept 2010 ergänzt).

Das Märkte- und Zentrenkonzept bearbeitet folgende Themenbereiche:

- Analyse der marktstrukturellen Ausgangssituation
- Aufnahme + Bewertung der gegenwärtigen Angebotsstruktur (Einzelhandel + Ladenhandwerk)
- Abgrenzung des Einzugsgebietes für den Einzelhandel, Berechnung der Kaufkraftpotenziale und der gegenwärtigen Marktposition des Pforzheimer Einzelhandels
- Ermittlung der Umsatz- und Verkaufsflächenpotenziale
- Qualitative Bewertung der Angebotsstruktur und Portfolio-Analyse des Branchenmix für die Innenstadt
- Erarbeitung einer Konzeption für die künftige Einzelhandelsentwicklung (Standortkonzept, Branchen- und Betriebstypenkonzept, Abgrenzung zentraler Versorgungsgebiete)

(vgl. CIMA 2010 „Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahre 2005“, – ergänzte Fassung Januar 2013, S. 7).

Wesentliche Ergebnisse der Bestandsanalyse waren, dass die Einzelhandelsentwicklung Pforzheims seit Jahrzehnten von einer uneinheitlichen Zentralität gekennzeichnet ist. Bei der Ermittlung der Verkaufsflächen nach Sortimentskategorien wurde deutlich, dass von den Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente lediglich 56 % in der Einkaufsinnenstadt ansässig sind. Die weiteren 44 % werden in Gewerbegebieten und sonstigen Lagen angeboten, wobei 29 % in Gewerbegebieten liegen.

In den Jahren 2009 – 2012 gab es nach Aussagen des WSP in der Innenstadt eine Vielzahl von Um- und Wegzügen sowie Geschäftsaufgaben (in einer Größenordnung von mehr als 20 Geschäften), von denen nur für ca. 20 % eine dauerhafte und adäquate Nachnutzung gefunden wurde.

Diese Tatsache verdeutlicht die problematische Situation der Pforzheimer Innenstadt, deren Attraktivität für Einkauf und Aufenthalt im Wesentlichen von Vielfalt und Umfang des Warenangebotes abhängt. Sehr umfangreiche Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente außerhalb der Innenstadt – zum Großteil in Gewerbegebieten – führen unmittelbar zu einer Schwächung der Innenstadt sowie zu einer Attraktivitätsminderung.

Der Schutz und die Stärkung der Innenstadt wird nur im Zusammenspiel von bauleitplanerischen Regelungen bzw. Restriktionen bezüglich zentrenrelevanter Sortimente in den nicht integrierten Handelslagen wie Gewerbegebieten mit direkten Maßnahmen in der Innenstadt erreicht.

Vor diesem Hintergrund wird derzeit intensiv an einer Vielzahl aufeinander abgestimmter Planungen, Konzepte und Maßnahmen zur Stärkung und Aufwertung der Innenstadt gearbeitet.

tet. Hierfür werden Investitionen in Millionenhöhe getätigt werden. So wird aktuell ein Innenstadtring um die Innenstadt eingerichtet, der u. a. das Ziel verfolgt, den Innenstadtbereich von Verkehren zu entlasten. Dies ermöglicht beispielsweise die Umgestaltung bisher stark befahrener Straßen, welche die Innenstadt „zerschneiden“, zu Bereichen mit hoher Aufenthaltsqualität. Im Zuge des Innenstadtkonzepts werden zudem Planungen und Maßnahmen vorangetrieben, die zur baulichen Entwicklung, zur Aufwertung des Stadtbildes sowie zur Belebung der Innenstadt beitragen sollen: Stärkung und Ergänzung des innerstädtischen Einzelhandels, Stärkung der Innenstadt als Wohnstandort, Stadt- und Freiraumentwicklung, Konzepte zur Möblierung, Begrünung, Beleuchtung und Fassadengestalt, Neubau des ZOB, Fahrradwegkonzept, Bau eines Kreativzentrums, Quartiersentwicklungen etc.

Konkret werden derzeit verschiedenen Studien bzw. Konzeptionen durchgeführt:

- Leitbild und Nutzungskonzept Innenstadt (Ziel ist u. a. die räumliche Verteilung von Handel in der Innenstadt)
- Handelskonzept Innenstadt (mit Ziel einer perspektivischen Ausrichtung von Einzelhandel und Gastronomie)
- Verkehrskonzept Innenstadt (mit dem Ziel verträgliche Verkehrsführung)
- Rahmenplan Innenstadtentwicklung-Ost (städtebauliche, verkehrliche und freiräumliche Entwicklung der östlichen Innenstadt, möglicher Stadtumbau).

Im Rahmen der letztgenannten Maßnahme sollen neue bauliche Strukturen entstehen. Hier ist das größte Flächenpotenzial u. a. für die Ansiedlung von Einzelhandel in der Innenstadt vorhanden. Hier sollen entsprechend der aufgeführten Untersuchungen neue Nutzungsflächen entstehen, die einer Aufwertung der Innenstadt dienen.

Das Ziel der aufgeführten Maßnahmen und Planungen ist, eine lebendige und attraktive Innenstadt zu erhalten, wo u. a. auch Rahmenbedingungen für die Erfordernisse des modernen Einzelhandels geschaffen werden.

Die trotz der oben geschilderten negativen Entwicklung noch vorhandene Vielfalt der Einzelhandelsnutzungen in der Innenstadt soll – flankierend zu den genannten baulichen Investitionen – erhalten und ausgebaut werden sowie weitere Einzelhandelsgeschäfte für die Innenstadt gewonnen werden, um einen Branchenmix zu erhalten und so einer Verödung des Pforzheimer Zentrums effektiv entgegensteuern zu können.

Um einer weiteren Schwächung der Innenstadt vorzubeugen, wurden im Märkte- und Zentrenkonzept Entwicklungsperspektiven für die Pforzheimer Einzelhandelsstandorte formuliert. Diese konzentrieren sich auf:

- übergeordnete Zielsetzungen für die Standortentwicklung
- die Entwicklung der Einkaufsinnenstadt
- die Entwicklung der Gewerbe- und Sondergebietslagen

(vgl. CIMA 2010 „Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahre 2005“ – ergänzte Fassung Januar 2013, S. 60-79). Des Weiteren wird mit Hilfe einer Pforzheimer Sortimentsliste (siehe Tab. 2 und Kap. I.F.1) bestimmt, welche Produktgruppen zu den zentrenrelevanten Sortimenten, den nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die eine Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente sind, sowie zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten gehören.

Im Rahmen der Beschlussvorlage P 0727 wurden durch den Gemeinderat am 19.04.2011 die im Märkte- und Zentrenkonzept erarbeiteten Entwicklungsperspektiven sowie die Pforzheimer Sortimentsliste als Grundlage für zukünftige Bauleitplanverfahren beschlossen. In der gleichen Sitzung des Gemeinderates wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ mit dem Ziel des Ausschlusses zentrenrelevanter Sortimente zum

Schutz der Innenstadt beschlossen. Im Rahmen der Beschlussvorlage P 1724 wurden durch den Gemeinderat am 23.07.2013 die oben erwähnten klarstellenden Ergänzungen im Märkte- und Zentrenkonzept beschlossen.

Anlass ist, dass im Bereich der Wilferdinger Höhe die prägende Ballung von Verkaufsflächen – insbesondere für zentrenrelevante Sortimente – außerhalb der Innenstadt vorliegt. Das Märkte- und Zentrenkonzept stuft den Stellenwert der Sonder- und Gewerbegebietslagen als sehr hoch ein, wobei die Wilferdinger Höhe aufgrund der Attraktivität und Ausstrahlungskraft der ansässigen Anbieter sowie der Standortgunst besonders hervorgehoben wird.

Eine Analyse der erteilten Baugenehmigungen im Plangebiet zeigt, dass dort Verkaufsflächen in einem Umfang von ca. 49.337 m² vorhanden sind, von denen ca. 42 % (20.545 m²) für den Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten genutzt werden. Des Weiteren lässt die Analyse die Schlussfolgerung zu, dass derzeit Verkaufsflächen von mehr als 40.000 m² für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente genehmigungsfähig wären (siehe Tab. 3 und Kap. I.E.2). Diese Werte unterstreichen den Handlungsbedarf im Plangebiet.

Im Rahmen des Bebauungsplanes sollen die Empfehlungen zur Entwicklung der Gewerbe- und Sondergebietslagen für den Bereich Wilferdinger Höhe umgesetzt werden. Diese geben vor, dass für strukturprägende Gewerbegebietslagen ohne räumlichen und funktionalen Bezug zur Einkaufsinnenstadt bzw. zu den Stadtteilzentren ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- inkl. nahversorgungsrelevanten Sortimenten gelten soll. Aufgrund des starken Besatzes an Einzelhandelsnutzungen sowie der Lage im Stadtgebiet (siehe Kapitel I.E.1) fällt die Wilferdinger Höhe in den Anwendungsbereich dieser Empfehlung.

Der Bebauungsplan „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ regelt die Zulässigkeit zentren- inkl. nahversorgungsrelevanter Sortimente mit dem Ziel des Schutzes der Innenstadt und der Nahversorgungsanlagen sowie bereichsweise einer Gewerbeblächensicherung. Jüngere Gewerbegebietsneuplanungen (z. B. Buchbusch) oder Gewerbegebietsüberplanungen im Bestand (z. B. Altgefäll) enthalten in der Regel weitergehende entsprechende Regelungen, nämlich einen Komplettausschluss von Einzelhandel mit wenigen Ausnahmen. Dies ist hier angesichts der Gebietsstruktur bzw. der Handelsvorprägung nicht im ganzen Gebiet geboten.

Die getroffenen Festsetzungen zielen darauf ab

- kurzfristig einen weiteren Zuwachs von Verkaufsfläche für zentren- inkl. nahversorgungsrelevante Sortimente zu verhindern und
- mittel- bis langfristig eine Reduzierung der bestehenden Verkaufsfläche für zentren- inkl. nahversorgungsrelevante Sortimente zu erreichen.

Vor diesem Hintergrund sind Kaufkraftrückflüsse von der Wilferdinger Höhe in die Innenstadt erst mittelfristig zu erwarten.

Kurzfristig soll jedoch durch das Verhindern von weiterem Flächenwachstum für zentren- inkl. nahversorgungsrelevanter Ware ein weiterer Kaufkraftabfluss von der Innenstadt Richtung Wilferdinger Höhe gestoppt werden. Des Weiteren wird durch die Festsetzung bereits kurzfristig eine Planungssicherheit für Investoren in der Innenstadt erreicht. Beides dient der Zielerreichung Schutz der Innenstadt.

Durch die getroffenen Regelungen soll die Einkaufsinnenstadt im Standortwettbewerb um zentrenrelevante Verkaufsfläche perspektivisch gestärkt werden. Gleiches gilt für das Profil der Wilferdinger Höhe als Standort für Gewerbe und nicht zentrenrelevanten Handel. Die beiden Standortlagen sollen sich deutlich voneinander abgrenzen bzw. sich entsprechend unterschiedlich positionieren, um Nutzungskonkurrenzen kurzfristig zu reduzieren und langfristig zu vermeiden. Diese Profilstärkung wird selbstverständlich nicht mit Satzungsbeschluss

da sein, aber der Prozess zur Zielerreichung wird durch diesen Bebauungsplan in Gang gesetzt (bzw. ist durch die Veränderungssperre, siehe unten, bereits in Gang gesetzt worden).

Die Gewerbeflächensicherung dient der Ansiedlung neuer, dem Verbleib bzw. der Erweiterung bestehender Betriebe bzw. der Schaffung neuer oder dem Erhalt bestehender Arbeitsplätze.

Im Hinblick auf das Flächensparen und die Innen- vor Außenentwicklung steigt auch die Bedeutung von Nachverdichtung in Gewerbegebieten. Durch den Ausschluss von Einzelhandel soll bereichsweise sichergestellt werden, dass heute gewerblich genutzte Flächen zukünftig nicht in Einzelhandelsflächen umgenutzt werden können und sowohl für neue Gewerbeansiedlungen aber insbesondere auch für Erweiterungen bereits vorhandener Betriebe genutzt werden können, die wegen unternehmensinterner Produktionsabläufe oftmals auf Flächen in der Nähe angewiesen sind. Für die Gewerbebetriebe gibt es, im Unterschied zu Einzelhandelsgeschäften, keine Standortalternativen im Stadtgebiet.

In Pforzheim liegt ein Mangel an Gewerbeflächen vor, der unter anderem das attraktive Gewerbegebiet der Wilferdinger Höhe betrifft. Dies zeigt sich z. B. darin, dass laut Wirtschaftsförderung Flächenanfragen sowohl von Bestandsbetrieben wie auch von Neuansiedlungen im Gewerbegebiet Wilferdinger Höhe nicht bedient werden können. Ein weiterer Indikator für den generellen Gewerbeflächenmangel ist die Tatsache, dass Pforzheim eine deutlich unterdurchschnittliche Entwicklung bei den Gewerbeflächen hinsichtlich vergleichbarer Städte aufweist. So verfügen z. B. die Städte Heilbronn und Ulm (504 bzw. 503 ha) über insgesamt mehr als doppelt so viele Gewerbeflächen wie Pforzheim (239 ha). Auch anhand weiterer Indikatoren ist diese unterdurchschnittliche Entwicklung aufzuzeigen.

Auf dieser Basis wird mit dem Ziel der Gewerbeflächensicherung für diejenigen Bereiche auf der Wilferdinger Höhe, die bisher kaum durch Handel geprägt sind, ein kompletter Ausschluss von Einzelhandel festgesetzt. Die entsprechenden Bereiche sind ohnehin aufgrund ihrer städtebaulichen Lage abseits der Hauptachse Karlsruher Straße wenig attraktiv für Einzelhandelsansiedlungen. Zur Umsetzung erfolgt eine Zonierung des Plangebietes in die zwei Teilbereiche Zone 1 und Zone 2 (siehe Kap. F.2 und H).

Die Planung entspricht darüber hinaus der im Verkehrsentwicklungsplan verankerten Zielsetzung der Verkehrsvermeidung bzw. der Stärkung des ÖPNV.

2. Sicherung der Planungsziele

Aufgrund der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte sowie der komplexen Bestandsituation, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ aufzuarbeiten ist, ist von einer längeren Laufzeit des Verfahrens auszugehen. Während dieser Zeit besteht die Gefahr, dass durch ungesteuerte Entwicklungen im Bestand bzw. Neuansiedlungen von Betrieben mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die nach bestehender Rechtslage zulässig wären, die Ziele des Bebauungsplanes „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ konterkariert werden.

Für die Wilferdinger Höhe besteht diesbezüglich ein konkretes Risiko. Im Plangebiet besteht eine Vielzahl an Einzelhandelsnutzungen mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Außerdem lässt das bestehende Planungsrecht in weiten Teilen der Wilferdinger Höhe Einzelhandelsnutzungen mit Verkaufsflächen bis 800 m² ohne Sortimentsbegrenzung zu. An die Stadtverwaltung wurden für den Bereich bereits Bauanträge bzw. informelle Anfrage zu Erweiterungen von zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsflächen bzw. zur Änderung von Sortimenten herangetragen.

Vor diesem Hintergrund wurde zur Sicherung der Planung durch den Gemeinderat am 26.07.2011 eine Veränderungssperre beschlossen. Sie legt fest, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden dürfen und rechtfertigt somit eine Ablehnung entsprechender Anfragen. Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

Am 23.07.2013 wurde gem. § 17 (1) BauGB die erste Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen, die am 05.08.2014 außer Kraft tritt.

3. Planungsrechtliche Umsetzung

Ziel des Bebauungsplanes ist, mit dem Ausschluss von zentren- inkl. nahversorgungsrelevanten Sortimenten bzw. bereichsweise mit einem Komplettausschluss von Einzelhandel die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet in Teilen neu zu regeln.

Mit einem Eingriff in andere Regelungen könnten unerwünschte Auswirkungen einhergehen, z. B. würde alleine die planungsrechtliche Erhöhung der Höhe baulicher Anlagen oder die Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse eine Erhöhung der Abwasserbeiträge für die Grundstücksbesitzer nach sich ziehen.

Vor diesem Hintergrund soll in diesem Verfahren durch den Ausschluss zentren- inkl. nahversorgungsrelevanter Sortimente bzw. bereichsweise mit einem Komplettausschluss von Einzelhandel lediglich die Art der Nutzung in Teilen neu geregelt werden. Alle anderen bisher festgesetzten Regelungen in den bisher im Plangebiet geltenden Bebauungsplänen (siehe Kapitel I.E.3.) haben weiterhin Gültigkeit.

C. Verfahrensablauf

von	bis	Verfahrensschritt
13.04.2011		Vorberatung des Aufstellungsbeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage P 0752)
19.04.2011		Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat (Vorlage P 0752)
06.07.2011		Vorberatung der Veränderungssperre „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ zur Sicherung der Planung im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage P 0828)
12.07.2011		Vorberatung der Veränderungssperre „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ zur Sicherung der Planung im Wirtschaftsförderungsausschuss (Vorlage P 0828)
26.07.2011		Beschluss der Veränderungssperre „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ zur Sicherung der Planung im Gemeinderat (Vorlage P 0828)
14.09.2011		Mündliche Berichterstattung zur Bestandsanalyse und zu Regelungsinhalten der Planung im Planungs- und Umweltausschuss
07.11.2011	18.11.2011	Frühzeitige Beteiligung

05.03.2013		Vorberatung des Entwurfs- und Offenlagebeschlusses im Wirtschaftsförderungsausschuss (Vorlage P 1555)
06.03.2013		1. Entwurfs- und Offenlagebeschluss im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage P 1555)
03.07.2013		Vorberatung der 1. Verlängerung der Veränderungssperre „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ zur Sicherung der Planung im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage P 1724).
23.07.2013		Beschluss der 1. Verlängerung der Veränderungssperre „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ zur Sicherung der Planung im Gemeinderat (Vorlage P 1724)
02.04.2013	03.05.2013	1. Offenlage und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
12.03.2014		2. Entwurfs- und Offenlagebeschluss im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage P 1943)
31.03.2014	02.05.2014	2. Offenlage und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
12.05.2014	23.05.2014	Betroffenenbeteiligung

Tabelle 1: Verfahrensablauf

D. Übergeordnete Planungen

1. Regionalplan

Der Regionalplan Nordschwarzwald 2015 formuliert im Kapitel 2.9 Zielvorgaben für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten. Diese umfassen Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und andere großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher, die nach den Vorgaben des § 11 (3) BauNVO nur in Kern- und Sondergebieten zulässig sind.

Für die Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte wird festgelegt (Kapitel 2.9.2):

- Einzelhandelsgroßprojekte sind nur in zentralen Orten anzusiedeln (Kongruenzgebot).
- Der Einzugsbereich soll den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreiten.
- Die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).
- Einzelhandelgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten entwickelt werden (Integrationsgebot).
- Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur in den Versorgungskernen anzusiedeln.
- Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind ebenfalls den Versorgungskernen zuzuordnen. Sind dort keine geeigneten Flächen vorhanden, dann ist eine Ansiedlung außerhalb möglich. Dafür grundsätzlich geeignete Bereiche sind als Ergänzungsstandorte festgelegt.

- Einzelhandelsgroßprojekte, die der Nahversorgung dienen sollen auch in den Versorgungskernen angesiedelt werden, sind im Einzelfall aber auch außerhalb in städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot sind einzuhalten.

Mit der 1. Änderung des Regionalplanes 2015 wurde das Kapitel 2.9 um eine weitere Zielvorgabe ergänzt. Im Kapitel 2.9.3 wurde eine Agglomerationsregel eingeführt, die vorgibt, dass für mehrere – an sich nicht großflächige – EZH-Ansiedlung in räumlicher Nähe, die wie ein EZH-Großprojekt wirken, die o. a. Vorgaben des Kapitels 2.9.2. entsprechend anzuwenden sind. Diese 1. Änderung beinhaltete die bisherige Definition einer Agglomeration, die sich auf die konkrete räumliche Distanz von 150 m zwischen den Gebäudeeingängen bezog. Mit der 3. Änderung des Regionalplans 2015, Plansatz 2.9.3 – Agglomerationen sowie der parallelen Aufhebung der 1. Änderung des Regionalplans 2015, Plansatz 2.9.3 soll diese bisherige Definition durch das Abstellen auf den räumlichen und funktionalen Zusammenhang ersetzt werden. Die 3. Änderung des Regionalplans wurde am 30.03.2012 durch Veröffentlichung im Staatsanzeiger Baden-Württemberg verbindlich.

Im bisherigen Planungsrecht sind im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche zulässig (mehr Verkaufsfläche ist auch bisher nur zulässig unter Nachweis, dass keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO vorliegen). Eine Differenzierung hinsichtlich der Sortimente ist im Großteil des Geltungsbereiches bisher nicht erfolgt. Auf Grund der Größe des Plangebietes, der extrem verkehrsgünstigen Lage sowie der bestehenden Prägung als regional bedeutsamer Einzelhandelsstandort besteht die Gefahr, dass ohne Anpassung der planungsrechtlichen Vorgaben Agglomerationen entstehen bzw. sich verstärken. Mögliche negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche könnten ohne Anpassung des Planungsrechts kaum verhindert werden. Eine wirksame Steuerung möglicher Agglomerationseffekte kann nur auf der Ebene der Bauleitplanung erfolgen, da das Baugenehmigungsverfahren dieser Problematik nicht zugänglich ist.

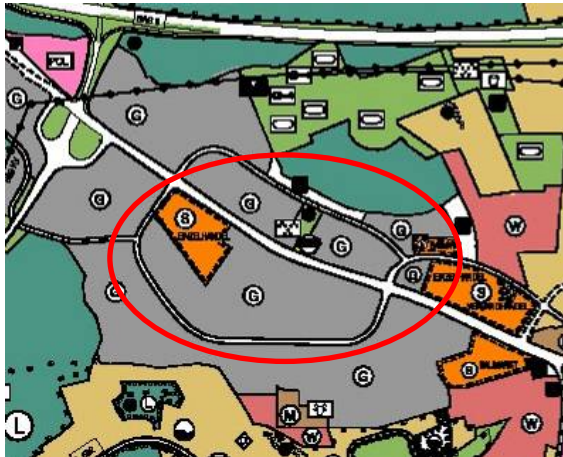
Die regionalplanerischen Regelungen fordern als übergeordnete Planungsvorgaben zum Handeln auf. Im Rahmen der Bauleitplanung muss sich die Stadt Pforzheim an diesen Vorgaben orientieren und diese berücksichtigen.

Im vorliegenden Bebauungsplan „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ sollen gemäß Märkte- und Zentrenkonzept zentrenrelevante inkl. nahversorgungsrelevante Sortimente weitgehend ausgeschlossen werden, um negative Auswirkungen – wie Umsatzumverteilungen, Betriebsverlagerungen, Funktionsverluste, Nutzungskonkurrenzen – zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden. Die Entwicklung weiterer Agglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten wäre somit wirksam begrenzt.

Eine Ansiedlung von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten bzw. nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten bleibt im Plangebiet in Zone 1 weiterhin möglich. Dies ist auch mit der im Regionalplan festgelegten Funktion der Wilferdinger Höhe als Ergänzungsstandort vereinbar (siehe Plan 8). Des Weiteren ist in Gewerbegebieten auch großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig, wenn keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO vorliegen bzw. die entsprechende Vermutung bei Großflächigkeit widerlegt wird.

2. Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Somit wird dieser Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Plan 7: Ausschnitt Flächennutzungsplan

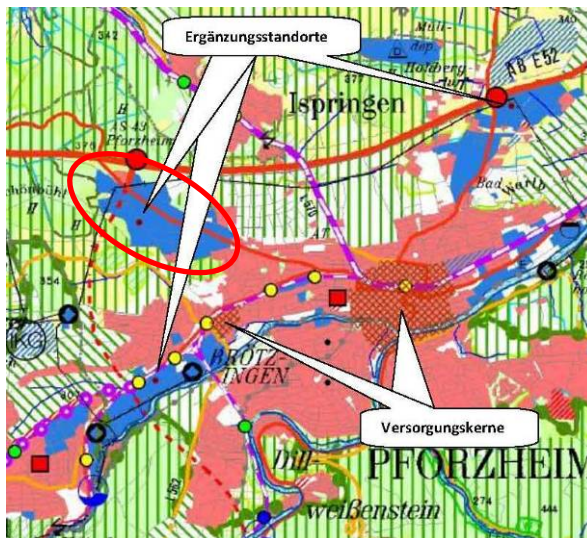
E. Gebietsbeschreibung

1. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets

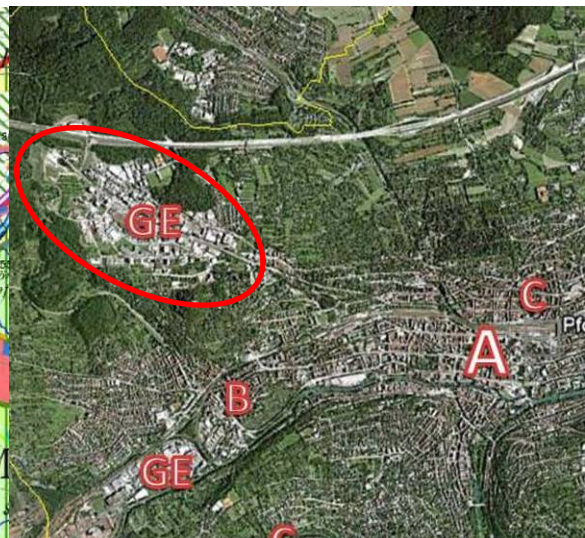
Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt an der größten Stadteinfahrt aus diesen Himmelsrichtungen. Als Haupterschließungsstraße des Gebietes fungiert die B 10, am nordwestlichen Rand liegt die Anschlussstelle Pforzheim-West zur Bundesautobahn BAB 8. Die überregionale Anbindung des Plangebietes ist als sehr gut zu bezeichnen.

Vor dem Hintergrund der Erreichbarkeit, der oberzentralen Funktion Pforzheims und der Lage zwischen den Einzelhandelsschwerpunkten Karlsruhe und Stuttgart hat sich die Wilferdinger Höhe zu einem regionalen Einkaufsschwerpunkt mit Magnetwirkung entwickelt. Dies manifestiert sich z. B. auch durch eine gemeinsame Vermarktung als „Interessensgemeinschaft Wilferdinger Höhe“, die sich auf einer eigenen Website präsentiert und gemeinsame Aktionen wie verkaufsoffene Sonntage organisiert.

Die Wilferdinger Höhe liegt ca. 2,50 km von der Pforzheimer Innenstadt (im Plan 9 mit A gekennzeichnet) und ca. 1,50 km vom nächstgelegenen Stadtteilzentrum Brötzingen entfernt (im Plan 9 mit B gekennzeichnet). Das Plangebiet gilt nicht als „integrierter Standort“.



Plan 8: Auszug Regionalplan¹



Plan 9: Zentrenhierarchie im Luftbild¹

2. Vorhandene Nutzungen + Bebauung

Das Plangebiet ist nahezu komplett aufgesiedelt, insbesondere entlang der Haupterschließungsstraße, der Karlsruher Straße. Das gleiche gilt für den nördlichen Bereich entlang der Schwenninger, Mannheimer und Wilhelm-Becker-Straße.

Im südlichen Bereich entlang der Freiburger, der Stuttgarter, der Esslinger und der Reutlinger Straße sind noch vereinzelt unbebaute Grundstücke vorhanden, von denen jedoch ungefähr die Hälfte als Lagerfläche oder Parkplatz genutzt wird. Manche dieser Flächen werden als Erweiterungsfläche vorgehalten.

Vor diesem Hintergrund wäre ein Potenzial zur Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben vorhanden. Das Potenzial gilt auch für bisher gewerblich genutzte Flächen, sobald diese Nutzung aufgegeben wird.

Des Weiteren ist ein Potenzial zur Nachverdichtung im Bestand vorhanden, das jedoch im Hinblick auf den entsprechenden Flächenbedarf für Stellplätze begrenzt ist.

Die gesamte Wilferdinger Höhe ist neben gewerblichen Nutzungen stark geprägt durch Einzelhandelsnutzung. Die für ein Gewerbegebiet außergewöhnlich starke Prägung bzw. das „ungesunde“ Verhältnis im Vergleich zur Einkaufsinnenstadt wird insbesondere durch folgende Zahlen deutlich¹:

- Verkaufsfläche Einkaufsinnenstadt inkl. angrenzende Lagen gesamt: 91.240 m² (+ 185 m² seit 2005)
- Verkaufsfläche Wilferdinger Höhe gesamt (über den Geltungsbereich hinaus): 99.620 m² (+ 2.700 m² seit 2005)
- Ca. 1/3 der Pforzheimer Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente liegen auf der Wilferdinger Höhe

Das bedeutet, dass die Gesamtverkaufsfläche im Jahr 2005 auf der Wilferdinger Höhe um 9% größer war als die Gesamtverkaufsfläche in der Innenstadt. Seit dem Jahr 2005

¹ CIMA 2010 „Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahre 2005“ – ergänzte Fassung Januar 2013

ist die Verkaufsfläche auf der Wilferdinger Höhe um ein Vielfaches schneller gewachsen als in der Einkaufsinnenstadt.

Hinsichtlich der zentrenrelevanten Sortimente verfügt die gesamte Wilferdinger Höhe mit 1/3 der gesamtstädtischen Verkaufsflächen für diese Sortimentsgruppe über einen unverhältnismäßig hohen bzw. massiven Besatz.

Die starke Prägung durch Einzelhandel betrifft nicht nur die zentrenrelevanten Sortimente, sondern auch die Untergruppe nahversorgungsrelevante Sortimente und die nicht zentrenrelevanten Sortimente. Der Pforzheimer Sortimentsliste auf der nächsten Seite ist zu entnehmen, welche Produkte welcher Sortimentskategorie zugeordnet sind.

In Tabelle 3 auf der übernächsten Seite werden die im Plangebiet vorhandenen Sortimente aufgelistet. Die Tabelle verdeutlicht den Umfang und die Diversität des vorhandenen Einzelhandels. Darüber hinaus wird auch verdeutlicht, dass der Bestand sich über alle Sortimente erstreckt und häufig über die in Gewerbe- und Mischgebieten ohne weitere Untersuchungen zulässigen 800 m² Verkaufsfläche hinausgehen.

Eine Übersicht über die Verteilung der Sortimente im Plangebiet ist Plan 10 zu entnehmen.



Pforzheimer Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bekleidung ▪ Bücher ▪ Computer/Zubehör, Telekommunikation ▪ Elektroartikel (Kleinelektrowaren) ▪ Foto/Film ▪ Geschenkartikel ▪ Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat ▪ Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf ▪ Musikinstrumente ▪ Optik ▪ Schuhe ▪ Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung ▪ Papier, Büro- & Schreibwaren ▪ Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln) ▪ Sanitärwaren ▪ Unterhaltungselektronik (TV, Hifi, Video, Ton- und Datenträger) ▪ Uhren und Schmuck ▪ Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung <p>davon sind differenziert zu betrachten</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Antiquitäten ▪ Babybedarf (Kinderwagen etc., keine Bekleidung) ▪ Baustoffe/Baumarktartikel ▪ Bodenbeläge/Teppiche (inkl. Stapelware und Teppichrollen) ▪ Bürobedarf (ohne Papier, Büro- & Schreibwaren) ▪ Campingartikel ▪ Farben/Lacke ▪ Fahrräder ▪ Gartenbedarf (inkl. Pflanzen) ▪ Elektrogroßgeräte (weiße Ware) ▪ Jagd-, Reit- und Angelausstattung, Waffen ▪ Kfz-Zubehör ▪ Leuchten ▪ Möbel (inkl. Matratzen) ▪ Sanitärwaren ▪ Sportgroßgeräte ▪ Tapeten ▪ Werkzeuge/Eisenwaren ▪ Zoobedarf
<p>Nahversorgungsrelevante Sortimente</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren ▪ Drogerie- und Parfümeriewaren (inkl. Apotheken) ▪ Schnittblumen ▪ Kioskbedarf/Zeitschriften 	

Tabelle 2: Pforzheimer Sortimentsliste

Sortimentsbestand: Baurechtlich genehmigte (gemäß Angaben und Auskünfte des Baurechtsamtes) und planungsrechtlich mögliche Verkaufsfläche im Plangebiet (Stand: Mai 2014):

	Straße:	Haus-Nr.:	Name der Verkaufsstätte:	Geschoss:	Sortiment:	Verkaufsfläche für Hauptsortimente nach Aktenlage in m ² (Ist-VK):		BP-Nutzung	planungsrechtliche VK in m ² (max. mögliche VK)	
						Gesamt	davon zentren- bzw. nahversorgungsrelevant ²		Gesamt	davon zentren- bzw. nahversorgungsrelevant möglich
1	Am Enzenloch	1	POCO Möbelmarkt	alle	Möbel	5.397 ³		GE	max. 800	max. 800
2	Freiburger Straße	2	Babymarkt	UG	Verkauf von Artikeln "rund um's Kind"	381 ³	381	GE	max. 800	max. 800
3	Freiburger Straße	2	Schuhprofi	EG	Schuhe	703 ³	703	GE	max. 800	max. 800
4	Freiburger Straße	15	Comazo Fabrikverkauf	EG	Unterwäsche Fabrikverkauf	392 ³	392	GE	max. 800	max. 800
5	Julius-Moser-Straße	9	Reddy Küchen	EG	Küchen	350 ³		GE	max. 800	max. 800
6	Julius-Moser-Straße	13	Schuhcenter Siemes	EG	Schuhe (Genehmigung für Textilgeschäft von 1989)	923 ⁴	923	GE	max. 800	max. 800
7	Julius-Moser-Straße	13	Sport Carré	EG	Sportartikel+Bekleidung	402 ⁴	402	GE	max. 800	max. 800
8	Julius-Moser-Straße	13	Angel Sport	UG	Angelbedarf	240 ³		GE	max. 800	max. 800
9	Karlsruher Straße	20	Arlt	EG	Computer und Zubehör	330 ³	330	GE	max. 800	max. 800
10	Karlsruher Straße	24	Schindele	EG	Bäder / Sanitär Großhandel	520 ⁴		GE	max. 800	max. 800
11	Karlsruher Straße	24a	Gummibärenland	EG	Süßigkeiten	180 ³	180	GE	max. 800	max. 800
12	Karlsruher Straße	24a	Ofen Fischer	EG	Öfen und Zubehör	196 ⁴		GE	max. 800	max. 800
13	Karlsruher Straße	30	Aro Teppich	EG	Teppiche	k. A.		GE	max. 800	max. 800
14	Karlsruher Straße	34	Küchen & Co.	?	Küchen	2.064 ³		GE	max. 800	max. 800
15	Karlsruher Straße	36	Intersport Profimarkt	EG	Sportartikel+Bekleidung	1.173 ³	1.173	GE	max. 800	max. 800
16	Karlsruher Straße	38	Yello	EG	Schuhe	600 ³	600	GE	max. 800	max. 800

² Da die bei großflächigen Fachmärkten üblicherweise vorhandenen zentrenrelevanten Randsortimente nach wie vor zulässig sein werden und auch keine Angaben über dieses speziellen Verkaufsflächen vorliegen, werden diese hier nicht gesondert aufgeführt.

³ Genehmigung OHNE Sortimentsbezug

⁴ Genehmigung MIT Sortimentsbezug

17	Karlsruher Straße	44	Lampenland	1.OG	Lampen	459 ³		GE	max. 800	max. 800
18	Karlsruher Straße	44	Rofu Kinderland	EG	Spielzeug+ diverse Artikel für Kinder	1.042 ³	1.042	GE	max. 800	max. 800
19	Karlsruher Straße	49	Radwelt	EG	Fahrräder / Ski + Bekleidung (Genehmigung für Teppichgeschäft aus dem Jahr 2000, Nutzungsänderung in Sportartikelverkauf ist erfolgt)	1.151 ⁴	~ 575 ⁵	GE	max. 800	max. 800
20	Karlsruher Straße	51-57	Renoschuhe	1.OG	Schuhe	985 ⁴	985	GE	max. 800	max. 800
21	Karlsruher Straße	51-57	Optom	EG	Lebensmittel	786 ⁴	786	GE	max. 800	max. 800
22	Karlsruher Straße	51-57	Saturn	EG	Elektroartikel, Computer, Haushaltsgräte usw.	2.559 ⁴	~ 1.280 ⁵	GE	max. 800	max. 800
23	Karlsruher Straße	59	Shoe for you	EG	Schuhe (Genehmigung für Möbel von 1994)	860	860	GE	max. 800	max. 800
24	Karlsruher Straße	87 a	BüroLand / BüroBest	UG	Bürobedarf, komplettes Sortiment	950 ³	~ 475 ⁵	GE	max. 800	max. 800
	Karlsruher Straße	87 a	Leerstand (ehemals Gummibärenland)	EG		950 ³	950	GE	max. 800	max. 800
25	Karlsruher Straße	89	MFO - Matratzen Outlet	EG	Matratzen und Zubehör	192 ⁴		GE	max. 800	max. 800
26	Karlsruher Straße	89	Motorrad Ecke		Motorradbekleidung, Zubehör, Ersatzteile	271	10 m ²⁶	GE	max. 800	max. 800
27	Karlsruher Straße	91	Hein Gericke	EG	Motorradbekleidung, Zubehör, Ersatzteile	326	10 m ²⁶	GE	max. 800	max. 800
28	Karlsruher Straße	91	Plana Küchenland	EG	Küchen	428 ³		GE	max. 800	max. 800
29	Karlsruher Straße	91	Dieter Horn	EG	Einrichtungshaus	428 ³		GE	max. 800	max. 800
30	Mannheimer Straße	2	T-Punkt	EG	Handy's, Internet u.s.w.	262 ⁴	262	GE	max. 800	max. 800
31	Mannheimer Straße	3	Aldi	EG	Discounter	646 ⁴	646	GE	max. 800	max. 800
32	Mannheimer Straße	17	Schulranzen.com	EG	Schulrängen / Taschen (Gen. für Schuhe von 1988/89)	950 ⁴	950	GE	max. 800	max. 800
33	Mannheimer Straße	17	Outletstore Lagerverkauf	OG	Bekleidung Lagerverkauf	967 ³	967	GE	max. 800	max. 800
34	Rastatter Straße	5 z	Lidl	EG	Lebensmittel	1.014 ⁴	1.014	GE	max. 800	max. 800

⁵ Das Sortiment ist teilweise zentrenrelevant. Da keine Genehmigung zu Sortimenten vorliegt, wird die Annahme getroffen, dass ca. 50 % des Sortiments zentrenrelevant ist.

⁶ In einer Stellungnahme der CIMA zu einer geplanten Verkaufsflächenerweiterung (2011) wurde festgestellt, dass das Sortiment dieses Geschäfts aufgrund der hochspezialisierten Kundenzielgruppenausrichtung nur sehr bedingt mit einem klassischen Fachmarktangebot vergleichbar ist und speziell für den Betriebstyp „Fachmarkt für Motorradzubehör“ nur eine geringe Zentrenrelevanz festgestellt wird. Zentrenrelevante Ware wird hier auf 10 m² verkauft. Diese Größenordnung ist lt. CIMA typisch für vergleichbare Betriebe.

35	Rastatter Straße	5/1	DM-Markt	EG	Drogerieartikel	586 ⁴	586	GE	max. 800	max. 800
36	Rastatter Straße	5/2	Freßnapf	EG	Heimtierbedarf	451 ⁴		GE	max. 800	max. 800
37	Rastatter Straße	5/3	Tacco Modemarkt	EG	Bekleidung	718 ⁴	718	GE	max. 800	max. 800
38	Rastatter Straße	5/3	Beate Uhse	EG	Erotikhandel	345 ⁴	345	GE	max. 800	max. 800
	Rastatter Straße	36	Leerstand	EG				GE	max. 800	max. 800
39	Schwenninger Straße	4	Hornbach Baumarkt	EG	Baumarkt	8.250 ³		GE	max. 800	max. 800
40	Sinsheimer	11	Goldhaus	EG	Schmuck	1.104 ⁴	1.104	MI	max. 800	max. 800
41	Stuttgarter Straße	1	Digel Outlet	EG	Bekleidung	778 ⁴	778	GE	max. 800	max. 800
42	Stuttgarter Straße	1	Denn's Biomarkt	EG	Lebensmittel	583 ⁴	583	GE	max. 800	max. 800
43	Stuttgarter Straße (umgezogen von Rastatter Str. 36)	1	Würth	EG	Handwerkerbedarf	583 ⁴		GE	max. 800	max. 800
44	Stuttgarter Straße	1	Vogt Mode	EG	Bekleidung	525 ⁴	525	GE	max. 800	max. 800
45	Stuttgarter Straße	4	Friko Zoo	EG	Heimtierbedarf u. Sämereien	719 ⁴		GE	max. 800	max. 800
46	Stuttgarter Straße	5	Hawo Farbtex	EG	Farbgroßhandel (verkauft auch an Endverbraucher)	1.201 ³		GE	max. 800	max. 800
47	Stuttgarter Straße	13; 13a	Schweizer Möbel	EG+ 1.OG	Möbel	1.597 ⁴		GE	max. 800	max. 800
48	Stuttgarter Straße	23	Looms Möbel	EG?	Möbel	2.221 ⁴		GE	max. 800	max. 800
49	Wilferdinger Straße	70	Polo	EG	Motorradbekleidung, Zube- hör, Ersatzteile	599 ³	10 m ²⁶	MI	max. 800	max. 800
GESAMT:						Σ 49.337	Σ 20.545		max. 40.000 m ²	max. 40.000 m ²

- EH-Nutzungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment
- EH-Nutzungen mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- EH-Nutzungen mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment

Tabelle 3: Sortimentsbestand, baurechtlich genehmigte und planungsrechtlich mögliche Verkaufsfläche im Plangebiet

Aus Tabelle 3 geht hervor, dass dort Verkaufsflächen in einem Umfang von ca. 49.337 m² vorhanden sind, von denen ca. 42 % (20.545 m²) für den Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten genutzt werden. Des Weiteren lässt eine Analyse der in Tabelle 3 aufgelisteten Verkaufsflächen die Schlussfolgerung zu, dass derzeit nur auf denjenigen Grundstücken, auf denen bereits Einzelhandel vorhanden ist, Verkaufsflächen von mehr als 40.000 m² für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente genehmigungsfähig wären. Neue Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente könnten entstehen durch Umnutzung von Einzelhandelsflächen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zu welchen mit zentrenrelevanten Sortimenten oder durch Erweiterung der kleineren Einzelhandelsflächen auf das maximal zulässige Maß an Verkaufsfläche. Darüber hinaus wären auf denjenigen Grundstücken, auf denen bisher noch keine Einzelhandelsnutzung vorhanden ist, mindestens noch einmal 20.000 m² Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente genehmigungsfähig. Wobei beide Berechnungen lediglich eine einfache Handelsnutzung auf jedem Grundstück ansetzt. Unterstellt man eine mehrfache Handelsnutzung, so wäre auf der Basis des jetzigen Planungsrechtes das Entstehen von einer noch größeren Verkaufsfläche für die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente möglich.

Diese Werte untermauern den in Kap. B beschriebenen Handlungsbedarf.

3. Bestehende Planungen

Im zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ gelten aktuell die folgenden Bebauungspläne:

BPL-Nr.	Name	Rechtskraft
465	Teilgebiet „Wilferdinger Höhe“	09.10.1970
466	Teilgebiet „Wilferdinger Höhe“, Ausschnitt „Schwenninger Straße“	08.12.1970
491	Teilgebiet „Wilferdinger Höhe“, Ausschnitt „Villinger Straße“	26.07.1974
485	Teilgebiet „Hachelallee“, Ausschnitt „Einmündungsbereich in die Wilferdinger Straße“	15.09.1973
509	Teilgebiet „Wilferdinger Höhe“, Ausschnitt „Zwischen Karlsruher Straße, Stuttgarter Straße und geplanter Bundesstraße 10“	04.09.1976
557	Teilgebiet „Wilferdinger Höhe“, Ausschnitt „Hirschenäcker“	18.06.1986
573	Teilgebiet „Wilferdinger Höhe“, Ausschnitt „Enzenloch“	16.08.1989
576	Teilgebiet „Wilferdinger Höhe“, Änderungssatzung	01.12.1989
594	Teilgebiet: „Wilferdinger Höhe“, Ausschnitt „Ersinger Straße“	02.08.1991
603	Teilgebiet: „Wilferdinger Höhe“, Ausschnitt „Auf der Steig I“	01.07.1992
690	Teilgebiet: „Wilferdinger Höhe“, Ausschnitt „Rastatter Straße Ost“	10.12.2008
694	Teilgebiet: „Wilferdinger Höhe“, Ausschnitt „Vergnügungsstätten Wilferdinger Höhe“	17.03.2009

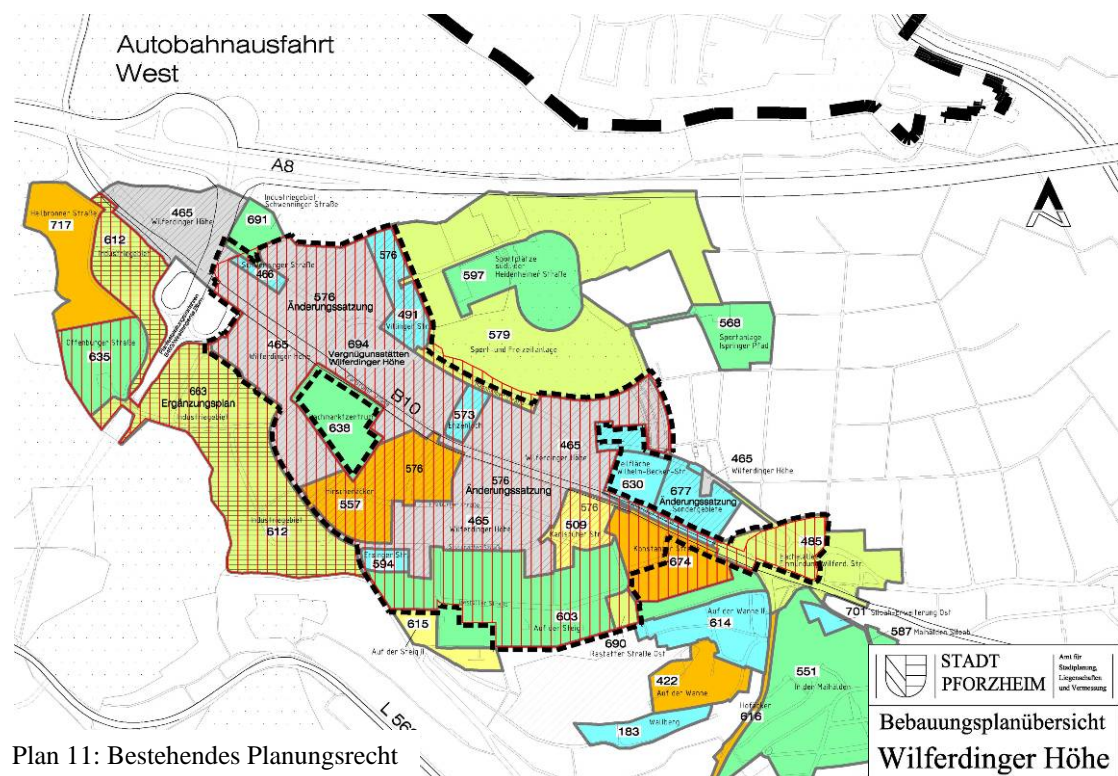
Tabelle 4: Geltende Gewerbegebiets- und Mischgebietsbebauungspläne

Bei den o. g. Plänen handelt es sich um Bebauungspläne, die als Nutzungsart im Geltungsbereich Gewerbegebiete bzw. Mischgebiete festsetzen. Ergänzende Regelungen zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben bzw. zur Zulässigkeit bestimmter Sortimente sind im bestehenden Planungsrecht nicht festgesetzt. Durch den Bebauungsplan Nr. 694 Teilgebiet „Wilferdinger Höhe“, Ausschnitt: „Vergnügungsstätten Wilferdinger Höhe“ wurde unter anderem festgesetzt, dass für den gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 anzuwenden ist.

Vor diesem Hintergrund wären im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ im bestehenden Planungsrecht gem. § 8 BauNVO Einzelhandelsbetriebe bis zur Schwelle der Großflächigkeit zulässig, das bedeutet in der Regel eine Geschossfläche von nicht mehr als 1.200 m². Diese Größe entspricht in der Praxis einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von ca. 800 m² pro Einzelhandelsbetrieb. Für Betriebe mit größeren Verkaufsflächen wäre die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich, wie es in verschiedenen Teilbereichen der Wilferdinger Höhe bereits erfolgt ist, es sei denn, die Vermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO wird widerlegt und es ist nicht mit schädlichen Auswirkungen zu rechnen. Wird die „Unschädlichkeit“ nachgewiesen, können auch großflächige Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten zugelassen werden. Einige bestehende, großflächige Betriebe wurden auf dieser Basis genehmigt.

Da keine Einschränkungen der Sortimente festgesetzt sind, wären bisher sowohl nicht zentrenrelevante als auch zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig.

Nachfolgende Abbildung zeigt eine Übersicht über die im Plangebiet vorhandenen bzw. angrenzenden Bebauungspläne:



4. Rechtliche Bindungen / Baugenehmigungen

Basierend auf der bisher bestehenden planungsrechtlichen Situation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“, wurde in diesem Bereich eine Vielzahl an Baugenehmigungen für Einzelhandelsnutzungen erteilt. Diese sind der Tabelle 3 zu entnehmen.

Insgesamt beträgt demnach die Verkaufsfläche nach Aktenlage für zentrenrelevante Sortimente im Plangebiet über 20.000 m² (Stand Mai 2014).

5. Anträge seit Veränderungssperre (Stand: Mai 2014)

Die Veränderungssperre gilt seit 05.11.2011. Seitdem sind beim Baurechtsamt insgesamt 67 Bauanträge für den Bereich der Wilferdinger Höhe eingegangen. Davon wurden 48 Anträge genehmigt, 6 wurden wieder zurückgenommen und bei 9 Anträgen steht die Entscheidung noch aus.

Bei 16 der 67 Anträge ging es um Nutzungsänderungen. Davon betrafen 3 Anträge eine Nutzungsänderung in Verkaufsflächen (vorher genutzt als Lager, Vergnügungsstätte oder bereits als Verkaufsfläche). Von diesen 3 Anträgen wurde einer genehmigt (da Verkaufsfläche für nicht zentrenrelevante Sortimente), einer abgelehnt und beim dritten steht die Entscheidung noch aus.

Die weiteren 13 Nutzungsänderungsanträge hatten keine Umnutzung in Verkaufsfläche zum Inhalt hatten, sondern Umnutzungen beispielsweise in Gastronomie, Werkstätten, DL-Unternehmen wie IT-Firma oder Service-Center. Bei 2 von diesen Anträgen wurde eine Umnutzung von Verkaufsfläche in andere Nutzungen beantragt (beide genehmigt). Insgesamt wurden die 13 Anträge größtenteils genehmigt, bei dreien steht die Entscheidung noch aus.

F. Planungskonzept

Wie bereits in Kapitel I.A. und I.B. beschrieben, sollen auf der Wilferdinger Höhe zum Schutz der Einkaufsinnenstadt und der Nahversorgungszentren zentren- inkl. nahversorgungsrelevante Sortimente ausgeschlossen werden. Damit wird eine Empfehlung aus dem Märkte- und Zentrenkonzept umgesetzt.

Bereichsweise soll Einzelhandel komplett – mit dem zusätzlichen Ziel der Gewerbeflächensicherung – ausgeschlossen werden.

1. Pforzheimer Sortimentsliste

Das Märkte- und Zentrenkonzept grenzt die zentrenrelevanten Sortimente nach folgenden Kriterien ab:

- Sortiment erfüllt Funktion am zentralen Standort (z.B. Frequenzbringer)
- Waren können ohne Probleme transportiert werden
- Sortiment bedarf zentraler Lage (Kundenfrequenz, Laufkundschaft)
- Sortimente können „Erlebniseinkauf“ nach sich ziehen
- Sortimente benötigen Konkurrenz vor Ort für positive Agglomerationseffekte (breites Angebotsspektrum)
- Sortimente sind prägend für die Innenstadt und werden vorwiegend dort angeboten

Die Sortimentsaufteilung der im Märkte- und Zentrenkonzept verankerten Pforzheimer Liste ist der Tab. 2 zu entnehmen.

Bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten handelt es sich um eine Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente. In Abstimmung mit dem Regionalverband Nordschwarzwald und dem Regierungspräsidium Karlsruhe sollen im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens die nahversorgungsrelevanten wie die zentrenrelevanten Sortimente behandelt und somit auch ausgeschlossen werden, da das Gewerbegebiet aus raumordnerischer Sicht keine integrierte Lage darstellt und nicht der wohnortnahen Versorgung dienen soll. Das bedeutet, soweit im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens vom Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente die Rede ist, die nahversorgungsrelevanten als Untergruppe mit eingeschlossen sind.

Eine Regelung für die nicht zentrenrelevanten Sortimente ist vor dem Hintergrund des Schutzes der Pforzheimer Einkaufsinnenstadt nicht notwendig. Der bereichsweise Komplettausschluss von Einzelhandel verfolgt neben den Zielen Schutz der Innenstadt und der Nahversorgungszentren das Ziel der Gewerbeflächensicherung.

2. Nutzungskonzept

Das Ziel der Planung ist,

- A. generell den Schutz und die Sicherung der Versorgung an integrierten, namentlich auch für die nicht motorisierte Bevölkerung möglichst gut erreichbaren Standorten (auch in Hinblick auf Verkehrsvermeidung) und
- B. speziell die Versorgungsfunktion der Innenstadt einschließlich ihrer Funktion als belebte Einkaufszone, Treffpunkt und Aufenthaltsbereich und damit ihre Attraktivität zu schützen sowie
- C. die Sicherung von Gewerbeflächen.

Gemäß Märkte- und Zentrenkonzept muss eine weitere ungesteuerte Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb der beiden Versorgungskerne Innenstadt und Brötzingen in nicht integrierten Gewerbegebietslagen unterbunden werden, damit die Innenstadt, aber auch die Nahversorgungszentren, zukünftig eine reelle Chance auf eine positive Entwicklung haben. Es soll vermieden werden, dass die nicht integrierten Konkurrenzstandorte wie insbesondere die Wilferdinger Höhe, die von einer guten Erreichbarkeit mit dem Auto und – im Vergleich zu den Versorgungskernen – niedrigen Grundstückspreisen und Mieten profitieren, zu Umsatzumverteilungen und Nutzungsverlusten bis hin zu Betriebsaufgaben in der Innenstadt beitragen.

Um 1. die Ziele A und B besser und insbesondere aber das Ziel C zu erreichen, wurde das Plangebiet im Rahmen der Konkretisierung der Planung in zwei Zonen geteilt, für die unterschiedliche Festsetzungen getroffen werden. Die Zone 1 umfasst im Wesentlichen den inneren Bereich entlang der Karlsruher Straße und die Zone 2 die außen liegenden Gebiete des Geltungsbereiches.

Zone 2 beinhaltet diejenigen Bereiche, die bisher kaum durch Handel geprägt sind. In der gesamten Zone 2 gibt es derzeit nur 7 Einzelhandelsbetriebe. Der restliche Bereich ist gewerblich geprägt. Vor diesem Hintergrund soll die Zone 2 zukünftig komplett von Einzelhandel freigehalten werden und neben den planerischen Zielen des Schutzes der Innenstadt und der Nahversorgungslagen auch das Ziel der Gewerbeflächensicherung verfolgt werden. Um die aktuell dort ansässigen Betriebe planungsrechtlich zu sichern, werden für sie jeweils sogenannte Fremdkörperfestsetzungen formuliert (gem. § 1 (10) BauNVO). Diese Festsetzungen sind so formuliert, dass den Betrieben im Sinne einer

Gleichbehandlung aus planungsrechtlicher Sicht zukünftig die gleichen Möglichkeiten zur Verfügung gestellt werden wie den Bestandsbetrieben in Zone 1.

Die bisher bestehende sehr unterschiedliche Prägung durch Einzelhandelsbetriebe bedingt eine grundlegend verschiedene Ausgangslage. Während die Bereiche die direkt von der Karlsruher Straße erreichbar sind bzw. direkt an dieses anschließen nahezu ausschließlich mit Einzelhandelsbetrieben und entsprechenden Immobilien belegt sind, werden die in Bezug auf diese Hauptachse (Karlsruher Straße) eher rückwärtig liegenden Bereiche primär durch Gewerbe und Dienstleistungen in Anspruch genommen. Einzelhandelsbetriebe und entsprechende Handelsimmobilien tauchen hier nur vereinzelt auf.

Die beiden Zonen unterscheiden sich daher zum einen in Bezug auf ihre bisherige Prägung, aber zum anderen auch in Bezug auf die privaten Belange und deren Betroffenheit durch planungsrechtliche Festsetzungen. Während in der Zone 1 in zahlreichen Fällen durch die Festsetzungen zum Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente in eine konkret ausgeübte Nutzung eingegriffen wird, werden in den gewerblich geprägten Bereichen der Zone 2 durch die Festsetzung zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben einzelne bisher nicht in Anspruch genommene Nutzungsoptionen aus dem breiten Spektrum der möglichen gewerblichen Nutzungen entzogen. Die bestehenden Immobilien sind auf Produktion bzw. Büronutzung und nicht auf Handelsnutzungen ausgerichtet und können daher auch weiterhin entsprechend genutzt werden.

Aufgrund der konkreten Lage abseits der Hauptverkehrsachse, waren die Grundstücke in Zone 2 auch bisher für eine Handelsnutzung deutlich weniger attraktiv, was sich auch am geringen Besatz durch Handelsbetriebe in dieser Zone zeigt.

Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass sich in beiden Zonen einzelne Grundstücke finden lassen, die von der überwiegenden Prägung abweichen. Grundstücke entlang der Karlsruher Straße, die bisher „rein gewerblich“ genutzt wurden, können diese Nutzung auch in Zone 1 beibehalten.

Die vereinzelt vorhandenen Einzelhandelsnutzungen in Zone 2 erhalten wie beschrieben entsprechende Fremdkörperfestsetzungen, die ein weiteres Betreiben der genehmigten Einzelhandelsnutzung ermöglichen und somit aus planungsrechtlicher Sicht zukünftig die gleichen Möglichkeiten zur Verfügung stellen wie den Bestandsbetrieben in Zone 1.

Die aufgeführten Ziele sollen im Einzelnen im Plangebiet, das bisher größtenteils als Gewerbe- und bereichsweise als Mischgebiet ausgewiesen ist (bisher sind Verkaufsflächen ohne Sortimentsbeschränkung von ca. 800 m², unter gewissen Umständen auch großflächig, zulässig) durch die folgenden Maßnahmen erreicht werden:

ZONE 1:

Vorgesehen ist ein Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten, um weitere ungesteuerte Ansiedlungen bzw. Umnutzungen von Betrieben im Hinblick auf zentrenrelevante Sortimente zum Schutz der Innenstadt und im Hinblick auf nahversorgungsrelevante Sortimente zum Schutz der integrierten Nahversorgungszentren zu verhindern.

Dabei soll es folgende Ausnahmen geben:

- Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente als branchentypische Randsortimente für Märkte mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen in gewissem Umfang zulässig sein, da es kaum Fachmärkte mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment gibt, die nicht über zentren- bzw. nahversorgungsrelevantes Randsortiment verfügen (z. B. Haushaltswaren in Möbelhäusern);

- Das „Handwerkerprivileg“ gilt als Entgegenkommen für das produzierende Gewerbe, das Handwerk und für Dienstleistungsbetriebe;
- Die Versorgung der im Plangebiet Beschäftigten soll über eine „Kiosk“-Regelung gesichert werden;
- Bestandsorientierte Erweiterungsmaßnahmen sind für existenzbedrohte Betriebe unter Nachweis der Unschädlichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche möglich. Die Unschädlichkeit ist in der Regel über Gutachten nachzuweisen.

Das bedeutet, dass in Zone 1 außer den genannten Ausnahmen keine neuen Verkaufsflächen für zentrenrelevante Ware mehr entstehen können.

Verkaufsflächen für nicht zentrenrelevante Sortimente sollen weiterhin ohne weitere Einschränkung in den Gewerbegebietsbereichen der Zone 1 gem. § 8 BauNVO zulässig sein. Das bedeutet, Verkaufsflächen sind regelmäßig bis zur Schwelle der Großflächigkeit (die Schwelle liegt in der Regel bei einer VK von ca. 800m²) zulässig. Es können auch großflächige Verkaufsflächen zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass von diesen keine negativen Auswirkungen gem. § 11 (3) BauNVO ausgehen. Auch in den Mischgebietsbereichen der Zone 1 sollen Verkaufsflächen für nicht zentrenrelevante Ware weiterhin gem. § 6 BauNVO zulässig sein.

Die Funktion der Wilferdinger Höhe als Versorgungsstandort soll durch die Planung nicht negiert werden und aus Sicht der Regionalplanung ist das Plangebiet ein Ergänzungsstandort, der sich für die Ansiedlung von nicht zentrenrelevanten Sortimenten, auch großflächig, eignet. Die Zulässigkeit von nicht zentrenrelevanten Sortimenten soll dem Bestand in Zone 1 Entwicklungsmöglichkeiten auch im Einzelhandelsbereich verschaffen.

ZONE 2

Vorgesehen ist ein kompletter Ausschluss von Einzelhandel, um über die Verhinderung von weiteren, ungesteuerten Ansiedlungen bzw. Umnutzungen von Betrieben im Hinblick auf zentrenrelevante Sortimente zum Schutz der Innenstadt und im Hinblick auf nahversorgungsrelevante Sortimente zum Schutz der integrierten Nahversorgungszentren hinaus auch das Ziel der Gewerbeflächensicherung zu erreichen. Der Ausschluss von Einzelhandel soll vermeiden, dass Flächenkonkurrenzen zwischen Handel und Gewerbe entstehen und dadurch die Grundstückspreise auf ein höheres Niveau gehoben werden.

Dabei soll es folgende Ausnahmen geben:

- Auch hier ist das „Handwerkerprivileg“ vorgesehen (siehe oben);
- Die Versorgung der im Plangebiet Beschäftigten soll über eine „Kiosk“-Regelung gesichert werden (siehe oben);
- Die vorhandenen Einzelhandelsstandorte sollen jeweils über „Fremdkörperfestsetzungen“ gesichert werden.

Für ZONE 1 und ZONE 2 gilt gleichermaßen:

Die vorhandenen Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente genießen im gesamten Plangebiet passiven Bestandsschutz. Das bedeutet, dass der genehmigte Umfang an Verkaufsfläche weiterhin bestehen darf, dass aber zukünftig für die Bestandsbetriebe keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr bestehen (keine Umnut-

zung, Erweiterung und Neuansiedlung), was die Verwertung von Immobilien und Grundstücken erschweren kann.

Um den Eingriff für die Eigentümer verträglicher zu gestalten, wird ausnahmsweise ein begrenzter Spielraum für bestandsorientierte Erweiterungen geschaffen.

Zum weiteren Schutz der Eigentümer wird eine sogenannte „Elementarschadenregelung“ aufgenommen, die den Eigentümern im nicht selbst verschuldeten Katastrophenfall (z. B. Verlust der Gebäude durch Brand oder Naturereignisse) erlaubt, den Bestand wieder neu zu errichten.

Abweichend von der Pforzheimer Sortimentsliste wird im Plangebiet das Teilsortiment Getränkegroßgebäude als nicht zentrenrelevant eingestuft.

Eine ausführlichere Erläuterung bzw. Herleitung der Festsetzungen, die zur Durchführung des Nutzungskonzeptes notwendig sind, befindet sich in Kap. I.H.1.

G. Auswirkungen + Folgen der Planung

1. Betroffenheit Grundstückseigentümer

1.1. Auswirkungen auf Grundstückseigentümer und –nutzer

Das im vorangegangenen Kapitel dargestellte Nutzungskonzept für den Bereich Wilferdinger Höhe kann zu erheblichen Einschränkungen der Eigentumsbefugnisse der Grundstückseigentümer und –nutzer führen. Bisher bestehende Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten können, evtl. auch erheblich, eingeschränkt werden. Daraus können sich z. B. Schwierigkeiten bei zukünftigen Mieterwechseln ergeben wie auch Wertminderungen der betroffenen Grundstücke.

Zwar genießen die bisher genehmigten und ausgeübten Nutzungen so genannten Bestandsschutz.

Das Bundesverwaltungsgericht⁷ hat die Grenzen des Bestandsschutzes dabei folgendermaßen beschrieben:

„Der Bestandsschutz für bauliche Anlagen gegenüber Änderungen der Baurechtsordnung erstreckt sich aus der verfassungsrechtlichen Sicht des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG nur auf ihren genehmigten Bestand und ihre genehmigte Funktion. Er umfasst grundsätzlich nicht Bestands- und Funktionsänderungen, weil diese über den genehmigten Zustand hinausgreifen würden und ein solches Hinausgreifen von den die Eigentümerstellung regelnden Bauvorschriften nicht gedeckt wäre“.

Der Bestandsschutz zielt auf die Schutzwürdigkeit des Interesses der Eigentümer im Plangebiet am Erhalt der bisher zulässigen Nutzung, da der hier erfolgende Entzug bisher zulässiger Nutzungen einen Eingriff in das Eigentumsrecht nach Art. 14 GG darstellt.

⁷ BVerfG, Urteil vom 25. März 1988 – 4 C 21.85.

Allerdings erkennt das Bundesverwaltungsgericht unmittelbar aus der Verfassung abgeleitete Ansprüche auf Änderungen oder Wiedererrichtungen bestandsgeschützter Anlagen nicht mehr an.

Der Bestandsschutz bezieht sich nur auf den Schutz eines tatsächlich vorhandenen und genutzten Bestandes, wobei sich sein Umfang nach der Reichweite der jeweiligen Baugenehmigung richtet.

Die Betriebe im Plangebiet genießen mit ihren derzeitig vorhandenen und genehmigten Nutzungen (siehe Tab. 3) automatisch Bestandsschutz. Allerdings wird der Bestandsschutz durch das vorliegende Nutzungskonzept im Wesentlichen auf den passiven Bestandsschutz begrenzt. Das bedeutet in diesem Fall, dass durch die „Wegplanung“ der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente zukünftig keine Entwicklungsmöglichkeiten für diese Sortimente bestehen werden, dass also keine genehmigungspflichtigen Erweiterungen von, Umnutzungen zu bzw. Neuansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten mehr möglich sein werden. Bei festgestellten Nutzungsänderungen, d. h. die tatsächliche Nutzung endet, erlischt der Bestandsschutz.

Konkret bedeutet dies für die Zone 1:

Von den insgesamt 49 Einzelhandelsbetrieben, die sich derzeit in Zone 1 befinden, sind in besonderem Maße diejenigen betroffen, **die zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Ware als Hauptsortiment** führen (da nicht zentrenrelevantes Hauptsortiment und zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Randsortimente auch zukünftig zulässig sind). Dabei handelt es sich gem. Tab. 3 insgesamt um 27 Betriebe, also gut die Hälfte aller Betriebe. Den anderen 22 Betrieben, die ein nicht zentrenrelevantes Hauptsortiment führen, wird eine von vielen Nachnutzungsmöglichkeiten, nämlich ein Sortimentswechsel hin zu zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten, genommen.

Im Bezug auf die Eingriffe in das Eigentum sind unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes folgende Fälle zu unterscheiden:

- *Fall 1: Betriebe mit einer VK von bereits 800 m² oder mehr*
Darunter fallen insgesamt 10 Betriebe. Da diese Betriebe die bereits bisher ohne weitere Untersuchungen max. mögliche Verkaufsfläche (VK) von 800 m² bereits voll ausschöpfen bzw. z. T. auch weit überschreiten, bestehen bereits jetzt keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr, ohne einen gutachterlichen Nachweis zu führen, dass die Erweiterung unschädlich ist.
⇒ Was den Betrieben genommen wird, sind – in Abhängigkeit von der Reichweite der jeweiligen Baugenehmigung bzgl. des Sortiments – Umnutzungsmöglichkeiten in andere zentrenrelevante Sortimente
- *Fall 2: Betriebe mit einer VK von weniger als 800 m²*
Darunter fallen insgesamt 17 Betriebe. Diese hätten nach geltendem Planungsrecht ohne weitere Untersuchungen jeweils noch Entwicklungsmöglichkeiten bis zu einer VK von max. 800 m². Die vorhandenen Verkaufsflächen der Betriebe liegen in einer breiten Spanne von ungefähr 180 m² bis hin zu über 750 m² (im Durchschnitt liegt die VK je Betrieb bei ca. 503 m²). Das bedeutet, dass der Umfang der Entwicklungsmöglichkeiten für zentrenrelevante Sortimente, die den Betrieben durch vorliegende Planung genommen wird, sehr unterschiedlich ist. Durchschnittlich wäre bisher je Betrieb eine Erweiterung von ca. 286 m² möglich. Dies ergibt ein bisheriges Entwicklungspotenzial für zentrenrelevante Sortimente von insgesamt ca. 5.043 m².

Angesichts dieser Größenordnung besteht hier Regelungsbedarf, um die Empfehlung des Märkte- und Zentrenkonzeptes und das vorliegende Planungsziel nicht zu unterlaufen.

- ⇒ Was den Betrieben genommen wird, sind Entwicklungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten ohne Nachweis der Unschädlichkeit für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente in Größenordnungen von jeweils zwischen ein paar wenigen bis in Einzelfällen hin zu ca. 600 m² (der Nachweis der Unschädlichkeit erfolgt in der Praxis regelmäßig über die Erstellung entsprechender Gutachten).
- ⇒ Darüber hinaus werden Umnutzungsmöglichkeiten – in Abhängigkeit von der Reichweite der jeweiligen Baugenehmigung bzgl. des Sortiments – in andere zentrenrelevante Sortimente zukünftig nicht mehr möglich sein.

Durch die vorliegende Planung werden 17 Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten (ohne gutachterliche Untersuchung) für die Bestandsnutzung genommen. Was Nachnutzungen betrifft, so wird allen 27 Betrieben eine von vielen Nachnutzungsmöglichkeiten genommen. Den Betrieben stehen jedoch Verkaufsflächen für nicht zentrenrelevante Sortimente weiterhin zur Verfügung und darüber hinaus die auch bisher zulässigen gewerblichen Nutzungen. Und möglicherweise ist in manchen Fällen auch eine Umnutzung in andere zentrenrelevante Sortimente zulässig, sofern dies vom Bestandsschutz gedeckt ist, d. h. sofern Verkaufsflächen ohne Sortimentsbezug genehmigt sind. Dies ist im jeweiligen Einzelfall zu prüfen.

Das Nutzungskonzept ist Ergebnis eines umfangreichen Abwägungsprozesses zwischen dem Planungsziel und den Rechten der betroffenen Grundstücksnutzer. Das Interesse der betroffenen Eigentümer (evtl. auch Mieter) an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes ist abwägungserheblich. Auch wenn das BauGB keinen Anspruch auf den Fortbestand eines Bebauungsplanes gewährt, so besitzen die Planbetroffenen jedoch regelmäßig ein schutzwürdiges Vertrauen darauf, dass die Bebauungsplanfestsetzungen nicht ohne Berücksichtigung ihrer Belange geändert werden.

In diesem Abwägungsprozess wurden bezogen auf Zone 1 folgende alternative Regelungsmöglichkeiten geprüft:

Totalausschluss

Ein Totalausschluss der zentrenrelevanten Sortimente wäre die konsequenteste Möglichkeit zur Durchsetzung des im Märkte- und Zentrenkonzeptes verankerten Zieles des Schutzes der Einkaufsinnenstadt. Somit wären lediglich nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig.

Dieses Vorgehen würde jedoch ein „an der Praxis vorbei planen“ bedeuten. Die meisten branchentypischen Betriebsformen beschränken sich nicht nur auf eine Sortimentsart, sondern sind Mischformen und verfügen in der Regel über ein Haupt- und ein Randsortiment, um wirtschaftlich überleben zu können.

Eine typische Kombination ist z. B. der Baumarkt, der auf untergeordneten Flächen beispielsweise Heimtextilien oder Geschenkartikel führt. Typisch für Fachmärkte mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sind beispielsweise auch Aktionsflächen, auf denen je nach Saison zentrenrelevante Sortimente angeboten werden. Um den berechtigten Interessen der Grundstückseigentümer an einer wirtschaftlichen Möglichkeit der Grundstücksnutzung Rechnung zu tragen und den Eingriff in ihr Eigentum zu mildern, wurde daher im Zuge dieser Planung die oben erläuterte Regelung der Randsortimente vorgesehen.

Fremdkörperfestsetzungen („Aktiver Bestandsschutz“) in Zone 1

Um einen erweiterten Bestandsschutz zu gewähren, könnte theoretisch für die im Plangebiet vorhandenen Märkte eine sogenannte „Fremdkörperfestsetzung“ gem. § 1 (10) BauNVO vorgesehen werden. Dies würde Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Nutzungen zulassen und den Eigentumsrechten der Grundstückseigentümer in höherem Umfang Rechnung tragen.

Aus folgenden Gründen wird dies im Rahmen dieses Bebauungsplanes in Zone 1 gleichwohl nicht vorgesehen (in Zone 2 stellt sich die Situation anders dar, siehe unten): Die Anwendbarkeit der Fremdkörperfestsetzung, die Entwicklungsmöglichkeiten bieten, ist im Bereich Einzelhandel kaum vorstellbar. Der Markt ist so dynamisch, dass zukünftige Entwicklungsbedarfe in der Regel nicht absehbar sind und somit ausreichend konkrete Festsetzungen kaum möglich sind. Zu vage formulierte Festsetzungen sind unwirksam.

Das Planungsziel Schutz der Innenstadt könnte im Übrigen nicht erreicht werden, wenn in großem Umfang Fremdkörperfestsetzungen vorgesehen würden, die auch in Zukunft zentrenrelevante Sortimente zulassen würden. Auch der Gesetzgeber hat diese Festsetzungsmöglichkeit nur für einzelne wenige Ausnahmefälle vorgesehen. Im vorliegenden Planbereich sind jedoch in Zone 1 keine Sonderfälle ersichtlich, bei denen besondere Gründe vorliegen würden, die ausnahmsweise eine Fremdkörperfestsetzung rechtfertigen würden. Angesichts der in Zone 1 vorhandenen 50 Betrieben und der bereits jetzt immensen Verkaufsfläche (siehe Tab. 3) wird keine Möglichkeit gesehen, den bestehenden Betrieben eine bestimmte Entwicklungsmöglichkeit ohne Gefährdung der Nahversorgungszentren bzw. der Innenstadt einzuräumen. In diesem Fall wird nicht gegen das Übermaßverbot verstoßen, die Betriebe in Zone 1 einfach auf den passiven Bestandsschutz festzuschreiben. Auch aus Gleichbehandlungsgründen wurde daher eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauGB nicht vorgesehen.

Die im Bebauungsplan „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ in Zone 1 angestrebte Regelung – Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten, Öffnungsklauseln für Randsortimente und Verkaufsflächen in Verbindung mit produzierenden Betrieben (Handwerkerprivileg), ausnahmsweise Zulässigkeit für bestandsorientierte Erweiterungen und einer „Elementarschadenregelung“ – stellt eine wirksame und realistische Begrenzung des Verkaufsflächenzuwachses dar. Die verankerten „Aufweichungen“ bzw. Ausnahmen (Handwerkerprivileg, Randsortimente, Kioske, bestandsorientierte Erweiterungen) begrenzen Auswirkungen auf bestehende Betriebe.

Weitere Aufweichungen hingegen wären aus planerischer Sicht unverträglich, da das Planungsziel ist, den Verkaufsflächenzuwachs für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente soweit wie möglich zu minimieren, um negative Auswirkungen auf die Innenstadt zu verhindern. Ohne die vorgesehenen Einschränkungen kann das Ziel des Schutzes der Innenstadt bzw. der Nahversorgungszentren nicht erreicht werden. Dieses Ziel setzt voraus, dass die Grundstückseigentümer bzw. –nutzer im Hinblick auf die zentrenrelevanten Sortimente auf den passiven Bestandsschutz reduziert werden.

Ein solche Einschränkung ist dem Grundstückseigentümer grundsätzlich zumutbar (Urteil des Niedersächsischen OVG vom 10.03.2004 (1 KN 336/02)), wenn diesem neben der bisher ausgeübten Nutzung noch andere Nutzungsmöglichkeiten bleiben, wie in diesem Fall Verkaufsflächen für nicht zentrenrelevante Sortimente sowie alle auch bisher

zulässigen gewerblichen Nutzungen. Das heißt, eine wirtschaftliche Verwertung der Grundstücke ist weiterhin möglich.

Gemäß dem zuletzt genannten Urteil ist die Bauleitplanung nicht verpflichtet, dem Grundstückseigentümer die lukrativste Nutzung zu gestatten. Vielmehr ist es möglich, gerade die wirtschaftlichste Nutzung auszuschließen, sofern dies dem Planungsziel „Erhaltung der Attraktivität der Innenstadt“ dient.

Um den Eingriff in das Eigentum verträglicher zu gestalten, soll im Rahmen des hier vorliegenden Bebauungsplans aber ein begrenzter Spielraum für bestandsorientierte Erweiterungen geschaffen werden. Diese sollen ausnahmsweise zulässig sein, sofern sie für einen wirtschaftlichen Weiterbetrieb der Händler erforderlich sind und sofern eine Unschädlichkeit für die Innenstadt nachgewiesen wird (siehe textl. Festsetzungen, § 2).

Zum weiteren Schutz der Eigentümer bzw. als Härtefallregelung wird eine sogenannte „Elementarschadenregelung“ aufgenommen. Dies soll den Eigentümern ermöglichen, im nicht selbst verschuldeten Katastrophenfall mit Totalverlust, d. h. falls durch Brand oder Naturereignisse wie beispielsweise Sturm, Hagel oder Erdbeben das Gebäude so zerstört wird, dass der Bestandsschutz erlischt, den Bestand wieder neu zu errichten (siehe textl. Festsetzungen, § 2).

Darüber hinaus wird jedoch aufgrund der Größe des Plangebietes, der Vielzahl und Diversität des bestehenden Handels sowie des aktuellen Umfangs an Verkaufsflächen (siehe Kap. I.E., insbesondere Tab. 3 und Plan 10) keine Möglichkeit gesehen, den betroffenen Betrieben weitere Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen, ohne eine weitere Gefährdung der Innenstadt zu riskieren. Das öffentliche Interesse an einer vielfältigen und attraktiven Innenstadt wird im Rahmen des Abwägungsprozesses angesichts des Zustandes der Innenstadt stärker gewichtet als das private Interesse einer begrenzten Anzahl von Eigentümern an der (zukünftigen) Ausübung einer der lukrativsten Nutzungen.

Fremdkörperfestsetzungen („Aktiver Bestandsschutz“) in Zone 2

In Zone 2 ist die Ausgangssituation eine andere. Zone 2 ist hauptsächlich gewerblich geprägt, d. h. die wenigen dort vorhandenen Einzelhändler sind Sonderfälle, bei denen eine gesonderte Behandlung aus planerischer Sicht gerechtfertigt ist. Würden für diese Händler keine Sonderregelungen getroffen, wäre dies vor dem Hintergrund, dass für die Händler in Zone 1 weiterhin Verkaufsflächen für nicht zentrenrelevantes Sortiment zulässig sind, eine Ungleichbehandlung gegenüber den Händlern in Zone 1.

Oben wurde beschrieben, dass Fremdkörperfestsetzungen, die den Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten bieten, im Bereich Einzelhandel kaum vorstellbar sind. Da hier das Ziel der Fremdkörperfestsetzungen eine Gleichbehandlung mit den Betrieben in Zone 1 ist, sind ausreichend konkrete Festsetzungen möglich.

Vor diesem Hintergrund wurden für die 7 vorhandenen Einzelhändler in Zone 2 Fremdkörperfestsetzungen getroffen, die so formuliert sind, dass diese Händler die gleichen Einschränkungen und Entwicklungsmöglichkeiten erhalten, wie die Händler in Zone 1.

Auch hier gilt:

Die im Bebauungsplan „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ in Zone 2 angestrebte Regelung – Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, „Fremdkörperfestsetzungen“ für die vorhandenen 7 Händler sowie der Öffnungsklausel für Verkaufsflächen in Verbindung mit Handwerkern und produzierenden Betrieben (Handwerkerprivileg) sowie für Kioske – stellt eine wirksame und realistische Begrenzung des Verkaufsflächenzuwachses dar.

Die verankerten „Aufweichungen“ bzw. Ausnahmen („Fremdkörper“, Handwerkerprivileg, Kioske, im Einzelfall bestandsorientierte Erweiterungen und einer „Elementarschadenregelung“) vermeiden Ungleichbehandlungen und begrenzen Auswirkungen auf bestehende Betriebe. Gleichzeitig wird nur durch den Komplettausschluss von Einzelhandelsbetrieben das Ziel der Gewerbeflächensicherung erreicht werden.

Weitere Aufweichungen hingegen wären aus planerischer Sicht unverträglich, da sie den Planungszielen entgegenstehen würden. Ohne die vorgesehenen Einschränkungen kann weder das Ziel des Schutzes der Innenstadt bzw. der Nahversorgungszentren noch das Ziel der Gewerbeflächensicherung erreicht werden.

Was Zone 2 betrifft, so erscheint die Einschränkung durch den kompletten Einzelhandelsausschluss vor dem Hintergrund, dass diese abseits von der Karlsruher Straße liegenden Lagen sowieso nicht so interessant für Handelsansiedlungen sind (das zeigt sich im dortigen verhältnismäßig geringen Einzelhandelsbesatz), nicht unverhältnismäßig hoch.

Die beschriebenen Einschränkungen sind den Grundstückseigentümern grundsätzlich zumutbar (Urteil des Niedersächsischen OVG vom 10.03.2004 (1 KN 336/02), wenn diesen neben der bisher ausgeübten Nutzung noch andere Nutzungsmöglichkeiten bleiben, wie alle auch bisher zulässigen Gewerbenutzungen sowie im Falle der „Fremdkörper“ zusätzlich noch Verkaufsflächen für nicht zentrenrelevante Sortimente. Das heißt, eine wirtschaftliche Verwertung der Grundstücke ist weiterhin in der gesamten Zone 2 möglich.

Gemäß dem zuletzt genannten Urteil ist die Bauleitplanung nicht verpflichtet, dem Grundstückseigentümer die lukrativste Nutzung zu gestatten. Vielmehr ist es möglich, gerade die wirtschaftlichste Nutzung auszuschließen, sofern dies dem Planungsziel „Erhaltung der Attraktivität der Innenstadt“ dient.

Dabei wird nicht verkannt, dass es durch den Ausschluss der zentrenrelevanten Sortimente in Zone 1 und den kompletten Ausschluss von Einzelhandel in Zone 2 durchaus zu Wertverlusten der Grundstücke im Plangebiet kommen kann. Zwar wirkt sich erfahrungsgemäß die Überplanung der bestandsgeschützten Nutzung auf die Erträge der Grundstücksnutzung und damit den Verkehrswert in vielen Fällen kaum spürbar aus, sofern die ausgeübten Nutzungen im Rahmen des Bestandsschutzes weiter ausgeübt werden können und – wie vorliegend – ja auch noch weitere Nutzungsmöglichkeiten bestehen (Kuschnerus („Der sachgerechte Bebauungsplan“, 4. Auflage, Bonn 2010, S. 206). Dies wird auch von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Pforzheim bestätigt.

Nichts desto trotz können durch die Planung Wertminderungen der betroffenen Grundstücke auftreten. Der Marktwert gewerblich genutzter Immobilien hängt mit der Ertragsfähigkeit der Immobilie zusammen. Dabei spielen u. A. die erzielbaren Mieten und die Vermietbarkeit eine Rolle. Die geplanten Einschränkungen können die Vermietbarkeit bzw. die Vermarktbarkeit einer Immobilie und damit ihren Marktwert beeinflussen. Insbesondere ist es möglich, dass eine Weitervermietung nach Beendigung eines Mietvertrags mit einem Händler mit einem zentrenrelevanten Sortiment schwieriger wird, da – je nach Reichweite der Baugenehmigung – nur dasselbe zentrenrelevante Sortiment oder eben nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig sind. Da eine Einzelhandelsnutzung auf gleicher Fläche in der Regel ein deutlich höheres Maß an Wertschöpfung als das produzierende bzw. verarbeitende Gewerbe erreicht, liegt es außerdem auf der

Hand, dass für Einzelhandelsnutzungen geeignete Grundstücke auch einen höheren Preis am Immobilienmarkt erzielen können. Zwar ist – so auch die Aussage der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Pforzheim - eine pauschale Aussage zur konkreten Wertentwicklung der Immobilien auf der Wilferdinger Höhe nicht möglich, da die geplanten Einschränkungen im Einzelfall sehr unterschiedliche Auswirkungen haben können und da die Wertermittlung von vielen verschiedenen Merkmalen abhängt wie Größe, Alter, Zustand, Ausstattung, Grundriss und daher die Nutzungsmöglichkeiten nur eine von vielen relevanten Eingangsgrößen darstellt. Gleichwohl wird anerkannt, dass Sortimentsbeschränkungen im Einzelfall auch erhebliche Verkehrswertminderungen der betroffenen Grundstücke zur Folge haben können.

Der Aspekt einer möglichen Wertminderung wird in der Abwägung berücksichtigt. Das öffentliche Interesse an einer vielfältigen und attraktiven Innenstadt wird im Rahmen des Abwägungsprozesses angesichts des Zustandes der Innenstadt stärker gewichtet als die privaten Interessen an einer gesicherten Werterhaltung ihrer Immobilien bzw. Grundstücke. Maßgeblich für diese Abwägungsentscheidung ist zum einen der ersichtlich dringende und angesichts der Entwicklung seit den 90er Jahren unabwendbare Handlungsbedarf für die Pforzheimer Innenstadt, zum anderen war auch zu berücksichtigen, dass der vorliegende Bebauungsplan die Nutzung weitestgehend erst nach Ablauf von 7 Jahren seit ihrer Zulässigkeit ändert und selbst mögliche Eingriffe in die ausgeübte Nutzung durch entsprechende bestandsorientierte Erweiterungsmöglichkeiten abgemildert wurden (vgl. § 42 Abs. 3 BauGB; s. auch VGH Baden-Württemberg, Urt. vom 27.10.2010, 5 S 875/09).

1.2. Ansprüche auf Ersatz des Vertrauensschadens

Gem. § 39 BauGB können Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigte, wenn sie im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen haben, eine angemessene Entschädigung verlangen, soweit die Aufwendungen durch die neuen Planungen an Wert verlieren.

Ein Vertrauensschaden kommt dann vor, wenn vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens ein Eigentümer Investitionen in Nutzungen vorbereitet (wobei Kosten für Grunderwerb nicht nach § 39 BauGB geltend gemacht werden können), die dann ausgeschlossen werden.

Sobald jedoch die Gemeinde Verfahrenshandlungen publik macht, aus denen sich ergibt, dass Nutzungen zukünftig voraussichtlich unzulässig werden, ist o. g. Vertrauen gestört. Das bedeutet, je früher das Planungsziel kommuniziert wird, desto besser.

Für dieses Verfahren bedeutet das: Da der Aufstellungsbeschluss, bei dem bereits klar die vorliegenden Planungsziele kommuniziert wurden, bereits im April 2011 gefasst wurde und es im November 2011 bereits eine frühzeitige Beteiligung gab und darauf hin nach Kenntnisstand des Amtes für Stadtplanung, Liegenschaften und Vermessung keine entsprechenden Ansprüche gemeldet wurden, kann davon ausgegangen werden, dass ein Fall gem. § 39 BauGB hier nicht zum Tragen kommen wird.

1.3. Ansprüche auf Ersatz des Planungsschadens

§ 42 (1) und (2) BauGB regeln Ersatzansprüche, die durch eine Entziehung von Nutzungsmöglichkeiten ausgelöst werden können, sofern sie innerhalb der ersten sieben

Jahre ab erstmaliger Zulässigkeit einer Nutzung auftreten. Es geht um Entschädigungen für Eingriffe in die *zulässige Nutzung*. Zu entschädigen ist der geminderte Grundstückswert (und nicht der entgangene Gewinn aus der entzogenen Nutzung).

Für einen Großteil der im Plangebiet geltenden Bebauungspläne ist diese 7-Jahres-Frist bereits abgelaufen (siehe Kap. I.E.3.). Lediglich für die Bebauungspläne 690 und 694 läuft diese Frist erst 2015 bzw. 2016 ab. Angesichts der Tatsache, dass BP 690 nur ein Grundstück umfasst, das gewerblich genutzt ist (kein Einzelhandel) und BP 694 als Textbebauungsplan lediglich Vergnügungsstätten regelt, die in vorliegender Planung gar nicht betroffen sind, besteht in dieser Hinsicht kein Risiko.

Nach Ablauf der 7-Jahres-Frist gilt Absatz 3: Gemäß § 42 (3) *BauGB* entsteht durch Eingriffe in *ausgeübte Nutzungen* ggf. ein Planungsschaden, wenn „infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden“.

Nach Absatz 3 sind dann nur noch Eingriffe in tatsächlich ausgeübte Nutzungen zu entschädigen. Da bisher ausgeübte zulässige Nutzungen baurechtlichen Bestandsschutz genießen, kann dies nur ein mittelbarer Eingriff in den Bestand sein, d. h. der Bestand wird dadurch gefährdet, dass notwendige Erweiterungen oder Umnutzungen zukünftig unzulässig sind.

Aus diesem Gesichtspunkt können Ansprüche der Eigentümer auf Entschädigung des geminderten Grundstückswerts nicht völlig ausgeschlossen werden.

Zusammengefasst ist zu sagen, dass aufgrund

- ⇒ des Bestandsschutzes für die genehmigten Nutzungen,
- ⇒ der bisher für viele Einzelbetriebe nur relativ eingeschränkten Erweiterungsmöglichkeiten,
- ⇒ der weiterhin bestehenden Nutzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten für nicht zentrenrelevante Sortimente (in Zone 1), Dienstleistungs- und gewerbliche Betriebe (in Zone 1 und 2) und
- ⇒ der bestehenden Möglichkeit (regionalplanerischer Ergänzungsstandort), bei Bedarf für großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment, sofern sie im Gewerbegebiet aufgrund ihrer Auswirkungen nicht zulässig sind, zukünftig ein Sondergebiet auszuweisen, wenn ein passendes Nutzungskonzept vorgelegt wird, das im Einzelfall geprüft werden muss

das Risiko des Planungsschadens bzw. des Entschädigungsanspruchs, der sich möglicherweise daraus entwickeln kann, als begrenzt angesehen wird.

1.4. *Vollzug der Planung*

Die derzeit genehmigten und ausgeübten Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten genießen wie dargestellt Bestandsschutz. Die Umsetzung des vorliegenden Nutzungskonzepts kann daher nur sukzessive im Rahmen entsprechender Nutzungsänderungen erfolgen. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, welche Nutzungsänderungen noch vom Bestandsschutz gedeckt sind.

Nach der Rechtsprechung (BVerwG, 15.12.1995, I BvR 1713/92) erstreckt sich der Bestandsschutz für bauliche Anlagen nur auf den genehmigten Bestand und die genehmigte Nutzung. Er erfasst grundsätzlich nicht Bestands- und Funktionsänderungen, weil diese über den genehmigten Zustand hinausgreifen würden.

Von der Rechtsprechung wurde mehrfach anerkannt, dass Sortimentsänderungen in einem Einzelhandelsbetrieb baurechtlich relevante Nutzungsänderungen sowohl im bauordnungs- als auch im planungsrechtlichen Sinne sein können. Für die Frage, ob eine solche Nutzungsänderung vorliegt, kommt es alleine auf die zuletzt ausgeübte, genehmigte Nutzung an. Maßgeblich ist dabei der Text der Baugenehmigung sowie die mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauzeichnungen und der Inhalt des Bauantrags, insbesondere die Baubeschreibung (VG Augsburg, Beschl. vom 18.07.2006). Die Baugenehmigung ist ggfs auszulegen, wobei die vermutlichen Überlegungen der Bauaufsichtsbehörde und die Absichten des seinerzeitigen Bauherrn zu berücksichtigen sind. Es kommt also immer auf die einzelne Baugenehmigung an, ob eine neu beantragte Nutzung noch unter den Bestandsschutz fällt oder nicht. Das OVG Lüneburg hat in einem Urteil vom 10.03.2004 entschieden, dass – in dem dort vorliegenden Fall – bereits das Abweichen von einer konkret genehmigten Warengruppe als materielle Nutzungsänderung anzusehen sei. Dies könnte etwa bedeuten, dass je nach den Umständen des Einzelfalls eine Nutzungsänderung von Verkaufsflächen, für die eine Genehmigung für Schuhe vorliegt, in eine Verkaufsfläche für Bekleidung, nicht mehr gedeckt wird.

Für den Vollzug dieses Bebauungsplanes muss in jedem Einzelfall anhand der konkreten Baugenehmigung entschieden werden, ob die neu beantragte Nutzung vom Bestandsschutz gedeckt ist oder nicht.

1.5. Zusammenfassung

Die Expansionsmöglichkeiten für Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollen angesichts

- der Einzelhandelsentwicklung und des aktuellen Einzelhandelsbestandes im Plangebiet,
 - der beabsichtigten Stärkung der Innenstadt, zu deren Zweck umfangreiche Maßnahmen in der Innenstadt geplant sind und erhebliche Investitionen getätigt werden (sollen) und
 - der Empfehlungen aus dem Märkte- und Zentrenkonzept
- im Plangebiet eingeschränkt werden.

Die Expansionsmöglichkeiten für Einzelhandel sollen angesichts

- des dringenden Bedarfs an Gewerbeflächen, die der Ansiedlung neuer oder dem Verbleib bestehender Betriebe bzw. der Schaffung neuer oder dem Erhalt bestehender Arbeitsplätze dienen

in Zone 2 weitgehend ausgeschlossen werden.

Da die planerische Konzeption vorsieht, zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente möglichst in den Zentren zu deren Schutz und als Voraussetzung zu deren Stärkung zu konzentrieren, sind die in Zone 1 vorgesehenen Ausschlüsse und Beschränkungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment geeignet und erforderlich, weil andere die Grundstückseigentümer und Betriebsinhaber weniger belastende Mittel nicht geeignet sind.

Da es ein dringliches Ziel ist, Gewerbeflächen bereitzustellen, sind die vorgesehenen Ausschlüsse für Einzelhandelsbetrieben in Zone 2 geeignet und erforderlich, weil andere die Grundstückseigentümer und Betriebsinhaber weniger belastende Mittel nicht geeignet sind (siehe auch Kuschnerus: „Der sachgerechte Bebauungsplan“, 4. Auflage, Bonn 2010, S. 177).

Kurz: Die geplanten Maßnahmen und Einschränkungen sind erforderlich, um die genannten Planungsziele zu erreichen. Mit „milderen“ Mitteln ist dies angesichts des bereits vorhandenen vielfältigen Angebots auf der Wilferdinger Höhe nicht möglich.

2. Störfallbetrieb

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein sogenannter Störfallbetrieb. Dies ist ein Betrieb, der mit gefährlichen Stoffen arbeitet und der daher der 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (12. BImSchV-Störfall-Verordnung) unterliegt.

Bei der Firma handelt es sich um ein mittelständisches Unternehmen mit Produkten und Dienstleistungen auf den Gebieten Recycling- und Edelmetalltechnologie. Die Schwerpunkte des Unternehmens sind hochwertige Edelmetall- und Spezial-Legierungen unter anderem für die Dental- und Medizintechnik, Edelmetallhalbzeug für technische und dekorative Anwendungen, Hartlote und Galvanobäder, Edelmetallpräparate sowie Dienstleistungen auf dem Gebiet der Edelmetall-Scheidung und die Verwertung von nitrathaltigen Abfällen.

Die Firma fällt als Störfallbetrieb mit erweiterten Pflichten unter die Richtlinie 96/82/EG (Seveso-II-Richtlinie).

Zur Begrenzung von Unfallfolgen für Mensch und Umwelt aufgrund schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen fordert Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie⁸, angemessene Abstände zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten im Sinne der Richtlinie mit den Mitteln der Raum- und Flächenplanung langfristig sicherzustellen.

Die nationale Umsetzung erfolgt durch § 50 BImSchG. Gem. § 50 BImSchG Satz 1 sind für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen innerhalb eines Bebauungsgebietes einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG (Seveso-II-Richtlinie) in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete, öffentlich genutzte Gebäude etc. so weit wie möglich vermieden werden (immissionsschutzrechtlicher Trennungsgrundsatz).

Gem. Seveso-II-Richtlinie ist sicherzustellen, dass zwischen den unter die Richtlinie fallenden Betrieben einerseits und den in § 50 BImSchG als schutzbedürftige definierten Gebieten, Nutzungen oder Objekten ein angemessener Abstand gewahrt bleibt.

Maßgeblich für die konkrete Ermittlung der geforderten Achtungsabstände (wie der angemessene Abstand auch genannt wird) ist der von der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (KAS) erstellte Leitfaden „Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der

⁸ Richtlinie 96/82/EG des Rates zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen vom 09.11.1996 (Seveso-II-Richtlinie), Abl. EG Nr. L 10 vom 14.01.1997, S. 13 geändert durch RL 2003/105/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16.12.2003, Abl. EG Nr. L 345 vom 31.12.2003

Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung des § 50 BImSchG“ (KAS-18), Stand November 2010.

Nach KAS-18 zählen zu den schutzbedürftigen Gebieten alle Wohn- und Mischgebiete (WR, WA, MI, MD und MK) sowie diejenigen Sondergebiete, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen bzw. in denen der Wohnanteil oder die öffentliche Nutzung überwiegen. Unter die schutzbedürftigen Gebäude oder Anlagen fallen diejenigen, die öffentlich genutzt werden wie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie Anlagen mit Publikumsverkehr wie Einkaufszentren, Hotels, Parkanlagen sowie Verwaltungsgebäude. Auch wichtige Verkehrswege sind schutzbedürftig, wie z. B. Autobahnen und Hauptverkehrsstraßen oder ICE-Trassen.

Im bisherigen Verfahren wurde zunächst in Zusammenarbeit mit der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden Württemberg (LUBW) Karlsruhe und dem Amt für Umweltschutz – Bereich Immissionsschutz – der Stadt Pforzheim für diesen Störfallbetrieb ein grober Achtungsabstand von 200 m ermittelt, der vom Industriereferat des Regierungspräsidiums Karlsruhe als zuständiger Behörde anerkannt wurde (siehe Plan 12).

Innerhalb dieses groben Radius befinden sich folgende planungsrechtlich ausgewiesenen Gebietsarten:

Gewerbegebiet, Industriegebiet, eine Sonderbaufläche für staatliche Dienststellen (Autobahnpolizei, Autobahnmeisterei), eine Planfeststellung und ein Bebauungsplan, jeweils einen Straßenausbau betreffend.

Rein planungsrechtlich liegen somit keine schutzbedürftigen Gebiete innerhalb des Achtungsabstandes von 200 m.

Dennoch befinden sich innerhalb des Achtungsabstandes mehrere schutzbedürftige Nutzungen bzw. Gebäude und Anlagen zum nicht nur dauerhaften Aufenthalt von Menschen oder sensible Einrichtungen gem. § 50 BImSchG:

1. mehrere Einzelhandelsbetriebe, auch großflächig
2. mehrere Gastronomiebetriebe
3. ein Hotel (mit 121 Betten und 77 Appartements)
4. zwei Tankstellen
5. wichtige Verkehrswege

Ein konkreter, differenzierter Achtungsabstand wird aus folgenden Gründen im Rahmen dieses Verfahrens nicht ermittelt:

Beim Plangebiet handelt es sich um eine historisch gewachsene Gemengelage. Für diesen Fall besagt KAS-18 Folgendes:

Bei der städtebaulichen Überplanung von Gemengelagen ist § 50 Satz 1 BImSchG als Planungsgrundsatz dann nicht oder nur eingeschränkt anwendbar, wenn unverträgliche Nutzungen räumlich nicht getrennt werden können. Die Angemessenheit eines Abstandes zu einem Betriebsbereich kann nicht losgelöst von einer bestehenden Siedlungsstruktur betrachtet werden. Erzielbare Verbesserungen hinsichtlich einer planerischen Störfallvorsorge werden in der Regel nicht in der Form möglich sein, wie das § 50 Satz 1 BImSchG fordert. Da sich in einer bestehenden Gemengelage meist keine optimalen Abstände erreichen lassen, ist der Leitfaden in solchen Fällen nicht strikt anwendbar. Es muss darum gehen, einen angemessenen Interessensausgleich zu finden. Hier kommt dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme eine besondere Bedeutung zu. Rücksicht

muss nicht nur derjenige nehmen, von dessen Vorhaben Störungen oder Gefahren ausgehen können, sondern auch derjenige, der sich in einen Störungs- bzw. Gefahrenbereich begibt.

Das bedeutet für den betroffenen Störfallbetrieb, dass er in seinem Handeln auf seine Umgebung und insbesondere auf die benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen zu achten hat. Genauso müssen auch die im Achtungsabstand liegenden schutzbedürftigen Nutzungen im Rahmen von Änderungen auf den Störfallbetrieb Rücksicht nehmen.

Das Planungskonzept allein (Ausschluss von zentren- inkl. nahversorgungsrelevante Sortimente und bereichsweise Komplettausschluss von Einzelhandel) löst im Hinblick auf die Störfallproblematik keinen Handlungsbedarf aus. Durch die vorliegende Planung wird die Kundenfrequenz im gesamten Plangebiet gesenkt und somit die Gefahrensituation entschärft und keinesfalls erhöht (die Besucherfrequenz liegt im Allgemeinen bei Einzelhandelsbetrieben, insbesondere bei solchen mit zentren- inkl. nahversorgungsrelevantem Sortiment, höher als bei Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieben).

Es ist davon auszugehen, dass durch die Komplexität des Themas das Verfahren in die Länge gezogen wird und damit dem Ziel, möglichst schnell Rechtssicherheit hinsichtlich der Planungsziele zu erlangen, entgegensteht.

Vor dem Hintergrund, dass

- es sich beim Plangebiet um eine Gemengelage handelt,
 - die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Gefahrenlage nicht verschlimmern, sondern wie beschrieben tendenziell verbessern und
 - umfassende Regelungen zum Thema Störfall den Planungszielen nicht dienen bzw. entgegenstehen, was den Zeithorizont betrifft,
- wird im Rahmen dieses Bebauungsplans das Thema Störfallbetrieb nicht behandelt.

Die Konfliktlösung wird aus den genannten zweckmäßigen Gründen aus diesem Bebauungsplanverfahren ausgelagert. Da sehr wohl gesehen wird, dass das Thema Störfall einen Konflikt darstellen kann, wird das Thema außerhalb dieses Verfahrens untersucht und nach Lösungsmöglichkeiten gesucht.

Insbesondere vor dem Hintergrund, dass in der Zwischenzeit mögliche neu auftretende Konflikte auf Baugenehmigungsebene gelöst werden können, kann keine unkontrollierbare Gefahrensituation entstehen:

Nach dem BVerwG (4 BN 10.07) darf eine Gemeinde von einer abschließenden Konfliktlösung im Bebauungsplan Abstand nehmen, wenn die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen auf der Stufe der Verwirklichung des Plans, namentlich durch entsprechende Genehmigungsverfahren, sicher gestellt ist. Die Grenzen zulässiger Konfliktverlagerung sind erst dann überschritten, wenn bereits im Planungsstadium absehbar ist, dass sich der offen gelassene Interessenkonflikt auch in einem nachfolgenden Verfahren nicht sachgerecht lösen lassen wird. Dies ist aber hier nicht der Fall. Es kann vielmehr durch die nachfolgenden Genehmigungsverfahren sicher gestellt werden, dass die entsprechenden Vorgaben eingehalten werden. Auf dieser Ebene kann auch erheblich „passgenauer“ nach effektiven individuellen Lösungen gesucht werden.

Insofern wird der Belang „Schutz der sich in der Umgebung aufhaltenden Personen“ ausreichend berücksichtigt und die Konfliktlösung kann zunächst auf die Baugenehmigungsebene verwiesen werden, bis eine anderweitige planerische Lösung erarbeitet wurde.

3. Kosten

Da der Bebauungsplan lediglich die Art der baulichen Nutzung regelt, entstehen der Stadt Pforzheim durch die vorliegende Planung keine Kosten.

4. Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche in m²	Fläche in %
Zone 1	347.069	50,02
Zone 2	346.511	49,98
Summe	693.580	100,00

H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Bei dem Bebauungsplan „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ handelt es sich um einen Ergänzungsbebauungsplan, der lediglich textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit zentren- inkl. nahversorgungsrelevanter Sortimente bzw. bereichsweise zur Zulässigkeit von Einzelhandel trifft. Diese Regelungen gehen bezüglich der Beurteilung der Art der Nutzung den textlichen Festsetzungen in bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplänen im Geltungsbereich vor bzw. ergänzen diese im Hinblick auf die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten bzw. bereichsweise von Einzelhandelsbetrieben.

1.1. *Bisheriges Planungsrecht*

Durch den vorliegenden Bebauungsplan „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ werden folgende gültigen Bebauungspläne ergänzt bzw. geändert:

BPL-Nr.	Name	Rechtskraft
465	Teilgebiet „Wilferdinger Höhe“	09.10.1970
466	Teilgebiet „Wilferdinger Höhe“, Ausschnitt „Schwenninger Straße“	08.12.1970
491	Teilgebiet „Wilferdinger Höhe“, Ausschnitt „Villinger Straße“	26.07.1974
485	Teilgebiet „Hachelallee“, Ausschnitt „Einmündungsbereich in die Wilferdinger Straße“	15.09.1973
509	Teilgebiet „Wilferdinger Höhe“, Ausschnitt „Zwischen Karlsruher Straße, Stuttgarter Straße und geplanter Bundesstraße 10“	04.09.1976
557	Teilgebiet „Wilferdinger Höhe“, Ausschnitt „Hirschenäcker“	18.06.1986
573	Teilgebiet „Wilferdinger Höhe“, Ausschnitt „Enzenloch“	16.08.1989
576	Teilgebiet „Wilferdinger Höhe“, Änderungssatzung	01.12.1989
594	Teilgebiet: „Wilferdinger Höhe“, Ausschnitt „Ersinger Straße“	02.08.1991
603	Teilgebiet: „Wilferdinger Höhe“, Ausschnitt „Auf der Steig I“	01.07.1992
690	Teilgebiet: „Wilferdinger Höhe“, Ausschnitt „Rastatter Straße Ost“	10.12.2008
694	Teilgebiet: „Wilferdinger Höhe“, Ausschnitt „Vergnügungsstätten Wilferdinger Höhe“	17.03.2009

Sämtliche weitere zeichnerische und textliche Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne im Geltungsbereich gelten unverändert fort. Bei der Beurteilung von Bauanträgen im Geltungsbereich ist dieser Bebauungsplan ergänzend zu den aufgeführten rechtskräftigen Bebauungsplänen heranzuziehen.

1.2. Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sollen in **Zone 1** folgende Festsetzungen getroffen werden:

- I. Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten, um weitere ungesteuerte Ansiedlungen bzw. Umnutzungen von Betrieben im Hinblick auf zentrenrelevante Sortimente zum Schutz der Innenstadt und im Hinblick auf nahversorgungsrelevante Sortimente zum Schutz der integrierten Nahversorgungszentren zu verhindern.

- II. Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment, die in Zone 1 weiterhin zulässig sind, führen in der Regel auch zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente als branchentypische Randsortimente. Branchentypisch heißt, dass dieses Sortiment regelmäßig in vergleichbaren Betrieben vorzufinden ist und einen unmittelbaren Bezug zum Hauptsortiment hat. Rein nicht zentrenrelevanter Handel ohne Randsortimente kommt in der Realität kaum vor. Vor diesem Hintergrund wäre ein Komplettausschluss zentrenrelevanter Ware unverhältnismäßig und praxisfremd und käme einem Komplettausschluss jeglichen Handels gleich.
Die Auswirkungen dieser zentrenrelevanten Randsortimente auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche dürfen aber bei (auch nicht großflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten nicht ausgeblendet werden. Das bedeutet, dass es einer Regelung für zentrenrelevante Randsortimente bedarf. Diese müssen so eingegrenzt werden, dass sie sich nicht nennenswert auf die Erhaltung und Entwicklung der Zentren auswirken können.

Für die Randsortimente galt bisher folgende Überlegung: Gerichtlich anerkannt bzw. von der Literatur empfohlen werden Werte zwischen 5 und 15 % der Gesamtverkaufsfläche⁹. Im Hinblick auf das Planungsziel des Zentrenschutzes lag bisher eine Orientierung am untersten Wert vor. So waren die branchentypischen Randsortimente bisher auf einen Wert von max. 5 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt. Aus Sicht der Wirtschaftsförderung entspricht dies jedoch nicht den realen Anforderungen von Fachmärkten mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment. Laut Wirtschaftsförderung liegt ein gängiger Randsortimentsanteil höher. Eine Analyse der vorhandenen Randsortimente auf der Wilferdinger Höhe hat ergeben, dass die Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment im Durchschnitt über einen Randsortimentsanteil von ca. 10 % der Gesamtverkaufsfläche verfügen.

Vor dem Hintergrund, dass im Zuge der Konkretisierung der Planung die erläuterte Zonierung und damit ein Komplettausschluss von Einzelhandel in großen Teilen des Plangebiets vorgenommen wird, kann das Thema Randsortimente neu betrachtet werden. Da unter Berücksichtigung des Zonierungsmodells in der Zone 2 durch den kompletten Einzelhandelsausschluss auch keine Verkaufsflächen für zentren-

⁹ Wenn im Rahmen der planerischen Regelungen von Verkaufsfläche die Rede ist, dann ist immer die planungsrechtlich relevante Verkaufsfläche gem. Urteil des BVerwG vom 24.11.2005 (4 C 10.04) gemeint, die folgendermaßen definiert wird:

„Zur Verkaufsfläche ist grundsätzlich all das zu zählen, was nicht Lager, sondern dazu bestimmt ist, Kunden sich dort mit dem Ziel aufhalten zu lassen, Verkaufsabschlüsse zu fördern. Einzubeziehen sind auch Bereiche, in die die Kunden aus Sicherheitsgründen (Kassen) oder solchen der Hygiene (Verkaufsstände für Fleisch, Fisch, Geflügel, Wurst) nicht eintreten dürften, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) sowie ein Windfang. Reine Lagerflächen sowie Flächen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung erfolgt, sind nicht in die Verkaufsfläche einzubeziehen.“

und nahversorgungsrelevante Sortimente als Randsortimente mehr entstehen können, kann in Zone 1 der Anteil für Randsortimente zugunsten bzw. als Entgegenkommen für die dort ansässigen Händler angehoben werden. Aufgrund des auf der Wilferdinger Höhe vorhandenen Randsortimentsanteils von ca. 10 % der Gesamtverkaufsfläche und des Ansinnens der Wirtschaftsförderung wurde überprüft, ob nicht die Möglichkeit besteht, zukünftig den Randsortimentsanteil auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche anzuheben. Da bei einem Randsortimentsanteil von 10 % in Zone 1 die Gesamtverkaufsfläche für Randsortimente im Plangebiet immer noch unter der Gesamtverkaufsfläche für einen Randsortimentsanteil von 5 % für das gesamte Plangebiet liegt, kann der maximal mögliche Randsortimentsanteil in Zone 1 auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche angehoben werden.

Die in den textlichen Festsetzungen gewählte Formulierung zur Zulässigkeit der Randsortimente auf untergeordneter Fläche bedeutet in diesem Zusammenhang, dass die Verkaufsfläche für Randsortimente maximal 10 % der genehmigten Verkaufsfläche erreichen darf.

- III. Ausnahmsweise zugelassen werden soll der Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf untergeordneter Betriebsfläche, sofern sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen. Dieses sogenannte „Handwerkerprivileg“ gilt als Entgegenkommen bzw. als Standortvorteil für produzierendes Gewerbe. Da diese nicht zur Zielgruppe des Ausschlusses gehören, soll diesen Gewerbebetrieben durch sogenannten „Direktverkauf“ ein weiteres Standbein ermöglicht werden. Als „untergeordnet“ gilt eine Fläche in diesem Zusammenhang, wenn sie maximal 5 % der Geschossfläche der Betriebe, aber maximal 50 m² Verkaufsfläche nicht überschreitet. In dieser Größenordnung kann davon ausgegangen werden, dass negative Auswirkungen auf die Innenstadt vermieden werden. Das Lebensmittelhandwerk wird hier explizit ausgeschlossen. Diesbezüglich gibt es gesonderte Regelungen (siehe IV.)

- IV. Um eine Versorgung der im Gewerbegebiet arbeitenden Bevölkerung mit den Gütern des täglichen Bedarfs zu gewährleisten, werden Kioske und der Verkauf von Lebensmitteln in Verbindung mit gastronomischen Betrieben oder im Lebensmittelhandwerk zur Gebietsversorgung ausnahmsweise zugelassen.

Dies erscheint im Sinne der Wirtschaftsförderung notwendig, um das Gebiet für Firmen attraktiv zu machen. Erfahrungsgemäß ist für standortsuchende Firmen eine mögliche Versorgung der Arbeitnehmer in den Pausen ein Auswahlkriterium. Darüber hinaus kann dadurch Verkehr z. B. in den Mittagspausen vermieden werden.

Die Versorgung soll entweder bei einem Bäcker, einem Metzger oder bei einem gastronomischen Betrieb mit Außer-Haus-Verkauf von Lebensmitteln erfolgen können. Ebenfalls sollen Kioske, die maximal eine Verkaufsfläche von 25 m² haben dürfen, ausnahmsweise zur Gebietsversorgung zulässig sein.

Auf diese Art und Weise kann gewährleistet werden, dass die genannten Betriebe die unmittelbare Versorgungsfunktion übernehmen können, ohne dass von ihnen negativen Auswirkungen auf die integrierten Standorte der Nahversorgung ausgehen.

- V. Um den Eingriff in das Eigentum verträglicher zu gestalten, soll ein begrenzter Spielraum für bestandsorientierte Erweiterungen zentrenrelevanter Einzelhandels-

nutzungen geschaffen werden. Diese sollen ausnahmsweise zulässig sein, soweit sie für einen wirtschaftlichen Weiterbetrieb der Händler erforderlich sind und soweit eine Unschädlichkeit für die Innenstadt nachgewiesen wird. Der Nachweis zum Erhalt der langfristigen Wettbewerbsfähigkeit und der Nachweis der Unschädlichkeit sind im Einzelfall zu ermitteln, in der Regel erfolgt das anhand eines Gutachtens. Insbesondere Letzteres ist sehr von der Ausgangsgröße und vom Sortiment abhängig ist. Die Schwelle zur Wettbewerbsfähigkeit sowie zur Unschädlichkeit kann nicht über Sortimentsgrenzen hinweg über einen Kamm geschert werden. Darüber hinaus unterliegen Betriebstypen und Sortimente sowie auch Kundenansprüche einer ständigen Veränderung. Die Entwicklung des Marktes im Einzelhandelsbereich ist so dynamisch, dass zukünftige Entwicklungsbedarfe nicht absehbar und nicht quantifizierbar sind. Vor diesem Hintergrund kann der Festsetzung keine allgemeingültige Quantifizierung zugeordnet werden, sondern die jeweilige Größenordnung ist im Bedarfsfall für jeden Betrieb individuell zu ermitteln. Es ist davon auszugehen, dass es sich bei einer Erweiterung um eine Flächengröße handelt, die der Bestandsfläche deutlich untergeordnet ist. Das bedeutet, dass die Größenordnung der Erweiterungsfläche deutlich unter derjenigen der Bestandsfläche liegt.

- VI. Zum weiteren Schutz der Eigentümer bzw. als Härtefallregelung wird eine sogenannte „Elementarschadenregelung“ aufgenommen. Dies soll den Eigentümern ermöglichen, im nicht selbst verschuldeten Katastrophenfall mit Totalverlust, d. h. falls durch Brand oder Naturereignisse wie beispielsweise Sturm, Hagel oder Erdbeben das Gebäude so zerstört wird, dass der Bestandsschutz erlischt, den Bestand wieder neu zu errichten.

Im Plangebiet sollen in **Zone 2** folgende Festsetzungen getroffen werden:

- I. Vorgesehen ist ein kompletter Ausschluss von Einzelhandel, um über die Verhinderung von weiteren, ungesteuerten Ansiedlungen bzw. Umnutzungen von Betrieben im Hinblick auf zentrenrelevante Sortimente zum Schutz der Innenstadt und im Hinblick auf nahversorgungsrelevante Sortimente zum Schutz der integrierten Nahversorgungszentren hinaus auch das Ziel der Gewerbeflächensicherung zu erreichen.
- II. Eine Randsortimentsregelung ist hier nicht notwendig, da zukünftig kein Einzelhandel zulässig ist.
- III. Ausnahmsweise zugelassen werden soll der Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf untergeordneter Betriebsfläche, sofern sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen (siehe oben).
- IV. Um eine Versorgung der im Gewerbegebiet arbeitenden Bevölkerung mit den Gütern des täglichen Bedarfs zu gewährleisten, werden Kioske und der Verkauf von Lebensmitteln in Verbindung mit gastronomischen Betrieben oder im Lebensmittelhandwerk zur Gebietsversorgung ausnahmsweise zugelassen (siehe oben).
- V. Zum Schutz der Eigentümer wird eine sogenannte „Elementarschadenregelung“ aufgenommen (siehe oben).
- VI. Um die 7 in Zone 2 vorhandenen Einzelhändler nicht unverhältnismäßig einzuschränken und um eine Gleichbehandlung mit den Händlern in Zone 1 zu erreichen,

wird für jeden der Einzelhandelsstandorte eine individuelle Fremdkörperfestsetzung formuliert.

Die Festsetzungen werden so formuliert, dass auf diesen 7 vorhandenen Einzelhandelsstandorten zukünftig die gleichen Rechte und die gleichen Restriktionen gelten wie für die Einzelhändler in Zone 1. Insbesondere geht es darum, trotz des kompletten Einzelhandelsausschlusses Umnutzungen bzw. ggf. Erweiterungen im Bereich des nicht zentrenrelevanten Handels zu zugestehen.

Im gesamten Plangebiet soll abweichend von der Pforzheimer Sortimentsliste das Sortiment Getränkegroßgebilde aus folgenden Gründen ausnahmsweise als nicht zentrenrelevantes Sortiment eingestuft werden:

Im Unterschied zu einzeln verkauften Flaschen und Getränkedosen, die auch von der Wirtschaftsförderung als nahversorgungsrelevant bzw. zentrenrelevant eingestuft werden, spricht sich die Wirtschaftsförderung dafür aus, große Getränkegebilde (Getränkekisten, -paletten), die typischerweise in Getränkemärkten angeboten werden, auf der Wilferdinger Höhe den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Getränkegebilde weisen (im Unterschied zu einzeln verkauften Getränken) zahlreiche Eigenschaften auf, die auf die im Märkte- und Zentrenkonzept definierten Kriterien von nicht zentrenrelevanten zutreffen (vgl. Märkte- und Zentrenkonzept, Tabelle auf S. 76):

- Große, schwere Waren, die nur sehr schwer zu transportieren sind und auf ein im Betrieb unmittelbar zugeordnetes Parkplatzangebot zum Abtransport der Waren angewiesen sind.
- Ihr Kauf wird eher als Versorgungseinkauf als ein Erlebniseinkauf wahrgenommen.
- Betriebe, die diese Sortimente anbieten, verfügen auf den jeweiligen Verkaufsflächen in der Regel über eine im Vergleich zu den anderen Sortimenten geringere Flächenproduktivität.

Daher soll eine Orientierung an der Freiburger Sortimentsliste erfolgen, die aus den oben erörterten Gründen (einzeln verkaufte) Getränke und Getränkegroßgebilde differenziert behandelt.

Teil II. Umweltbericht

A. Einleitung

1. Erfordernis/Methodik der Umweltprüfung

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.

2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Planung betrifft eine Vielzahl bestehender Bebauungspläne im Industrie- und Gewerbegebiet „Wilferdinger Höhe“, die verschiedene Baugebietstypen festsetzen. Diese werden nicht grundsätzlich geändert. Vielmehr geht es darum, mit entsprechenden textlichen Festsetzungen bereichsweise zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sowie bereichsweise Einzelhandel komplett auszuschließen. So soll erreicht werden, dass dort keine weiteren Verkaufsflächen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten entstehen, die in Konkurrenz zu den zentralen innerstädtischen Ein-

kaufslagen bzw. den integrierten Nahversorgungslagen stehen. Des Weiteren soll durch den kompletten Einzelhandelsausschluss in einzelnen Bereichen das Ziel der Gewerbeflächensicherung erreicht werden. Alle anderen bisher festgesetzten Regelungen in den bisher im Plangebiet geltenden Bebauungsplänen haben weiterhin Gültigkeit.

B. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Planung lässt keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen erwarten, da die Nutzung als Misch- und Gewerbegebiet (je nach Festsetzung der bisher bestehenden Bebauungspläne) erhalten bleibt. Eingriffe, die bereits planungsrechtlich zulässig sind, sind nicht Gegenstand dieser Betrachtung, sondern in den jeweiligen Verfahren behandelt worden. Die Planung erzeugt keine neuen Eingriffe.

Das Gebiet ist bereits überwiegend bebaut und wird weiterhin entsprechend der festgesetzten Baugebietstypen genutzt werden. Der Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente 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 Biotop, Wasser, Geologie/Boden sowie Klima/Luft sind daher nicht zu erwarten.

Die Planung hat möglicherweise im Hinblick auf Verkehrsvermeidung positive Auswirkungen. Durch den Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente soll eine Konzentration dieser Angebote in den zentralen innerstädtischen Einkaufslagen bzw. integrierten Nahversorgungslagen erreicht werden. Insofern ist eine Verringerung des Verkehrsaufkommens als positive Umweltauswirkung zu erwarten.

Die Planung beschreibt die Situation, die sich aufgrund des sogenannten Störfallbetriebes ergibt, der sich im Nordwesten des Plangebietes befindet (vgl. Kap. G.2). Dies ist ein Betrieb, der mit gefährlichen Stoffen arbeitet und der daher der 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (12. BImSchV-Störfall-Verordnung) unterliegt. Er fällt als Störfallbetrieb mit erweiterten Pflichten unter die Richtlinie 96/82/EG (Seveso-II-Richtlinie).

Die Konfliktlösung wird aus den in Kap. G. 2 genannten zweckmäßigen Gründen aus diesem Bebauungsplanverfahren ausgelagert. Da sehr wohl gesehen wird, dass das Thema Störfall einen Konflikt darstellen kann, der gelöst werden muss, wird das Thema außerhalb dieses Verfahrens untersucht und nach Lösungsmöglichkeiten gesucht. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass in der Zwischenzeit mögliche neu auftretende Konflikte auf Baugenehmigungsebene gelöst werden können, kann keine unkontrollierbare Gefahrensituation entstehen.

Insofern wird der Belang „Schutz der sich in der Umgebung aufhaltenden Personen“ ausreichend berücksichtigt und die Konfliktlösung kann zunächst auf die Baugenehmigungsebene verwiesen werden, bis eine anderweitige planerische Lösung erarbeitet wurde.

C. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen

Die unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen werden im Rahmen der üblichen Umweltüberwachung (Immissionsschutz, Klimaaanalyse: Temperatur, Wind, Arten- und Biotopschutz etc. – vgl. entsprechende Berichte wie z.B. „Umweltdaten der Stadt Pforzheim“ des Amtes für Umweltschutz) der damit befassten Umweltbehörden überprüft.

D. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Der Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sowie der Ausschluss von Einzelhandel aus bestimmten Bereichen bestehender Baugebiete im Bereich der „Wilferdinger Höhe“ lässt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwarten. Als mögliche positive Umweltauswirkung ist eine Verringerung des Verkehrsaufkommens durch die beabsichtigte Konzentration zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in den zentralen innerstädtischen Einkaufslagen bzw. integrierten Nahversorgungslagen zu erwarten.

Pforzheim, 19.05.2014

62 Lis

62 DA