

**Bebauungsplan Ausschnitt „Sondergebiete an der Wilhelm-Becker-Straße“
Teilgebiet „Wilferdinger Höhe“
Bebauungsplanänderung**

**Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB**

A. Geltungsbereich



Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung beinhaltet die im Bebauungsplan 630 vom 08.03.1996 enthaltenen Teilflächen des Sondergebiets SO 3 (mit den Flst.Nrn. 13706/1, 13800, 13800/3, 13800/4, 13826/1, 13826/2 und 13826/6) und des Sondergebiets SO 2 (mit den Flst.Nrn. 13866/3 und 13866/5) sowie eine Teilfläche der Wilhelm-Becker-Straße (Flst.Nr. 13774/13).

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im obigen Planausschnitt dargestellt.

B. Erfordernis der Planaufstellung

Durch die Bebauungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die auf die Belange der Raumordnung abgestimmte Zulässigkeit weiterer Fachmarktflächen mit zusammen insgesamt 2.400 m² Verkaufsfläche und eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes mit 700 m² Verkaufsfläche innerhalb des vorhandenen Sondergebietes SO 3 (ehemals Braun + Goll) geschaffen. Die Zulässigkeit eines Bau- und Gartenmarktes mit 10.000 m² Verkaufsfläche soll stattdessen im Gegenzug entfallen. Ebenso werden geänderte planungsrechtliche Voraussetzungen für das vorhandene Sondergebiet SO 2 (ehemaliges

Bauhaus) geschaffen. Im Sondergebiet SO 2 entfällt die Zulässigkeit eines Bau- und Gartenmarktes. Stattdessen soll dort die Zulässigkeit für die Erweiterung eines Getränkemarktes um 500 m² auf eine Verkaufsfläche von 1.500 m² sowie die Zulässigkeit weiterer auf die Belange der Raumordnung abgestimmter Fachmarktflächen mit 1.000 m² Verkaufsfläche ermöglicht werden.

C. Verfahrensablauf

Der Gemeinderat hat am 30.03.2004 die Bebauungsplanänderung für die Sondergebiete durch Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in Form einer öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 03.05.2004 bis 28.05.2004 durchgeführt. Hierbei sind keine Anregungen eingegangen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB hat im Zeitraum vom 26.04.2004 bis 28.05.2004 stattgefunden. Die hierbei mit Schreiben des Regierungspräsidiums vom 12.05.2004 und mit Schreiben des Regionalverbandes Nordschwarzwald vom 26.04.2004 eingegangenen Anregungen und Hinweise zur erforderlichen Anpassung der Bebauungsplanänderung an die Belange der Raumordnung im Sinne des § 1 (4) BauGB wurden im weiteren Verfahren bzw. im Rahmen der Abwägung im Sinne des § 1 (7) BauGB und § 2 (3) BauGB aufgegriffen. Die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die Belange der Raumordnung wurde im Rahmen des im Auftrag der Stadt Pforzheim von der GMA-Ludwigsburg erstellten Fachgutachtens vom Dezember 2004 geprüft. Dem Gutachten liegen hierbei Bestandserhebungen der GMA-Ludwigsburg vom Oktober 2004 zugrunde.

Im Ergebnis des Gutachtens wurden die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung mit den Belangen der Raumordnung harmonisiert. Die Empfehlungen des Gutachtens zur Branchenstruktur bzw. Sortimentsstruktur und den jeweiligen Verkaufsflächengrößen wurden in die Festsetzungen übernommen. Auf Grundlage dieses Gutachtens wurde der Entwurfsbeschluss über die Bebauungsplanänderung bzw. zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erarbeitet.

D. Einordnung in übergeordnete Planung

Die Bebauungsplanänderung ist an die Belange der Raumordnung im Sinne des § 1 (4) BauGB anzupassen. Die zu beachtenden raumordnerischen Ziele sind zunächst in Ziffer 3 des Einzelhandelserlasses für Baden-Württemberg vom 21. Februar 2001 geregelt. Im Ergebnis des Gutachtens der GMA-Ludwigsburg vom Dezember 2004 sowie unter Zugrundelegung der aus den Gutachten erfolgten Empfehlungen zur Branchenstruktur bzw. zur Sortimentsstruktur sowie zu den einzelnen Verkaufsflächengrößen wird die Anpassung an die Belange der Raumordnung wie folgt gewährleistet:

D.1 Raumordnung

1.) Kongruenzgebot gemäß Ziffer 3.2.1 Einzelhandelserlass:

Das raumordnerische Kriterium des Kongruenzgebots gemäß Einzelhandelserlass 3.2.1.4 wird laut Gutachten (Seite 38) erfüllt, da 60 % plus 33 % Umsatzleistungen, also 93 % innerhalb des Verflechtungsbereichs des Oberzentrums bzw. sogar aus dem Mittelbereich des Oberzentrums erfolgen.

2.) Beeinträchtigerungsverbot gemäß Ziffer 3.2.2 Einzelhandelserlass:

- a) Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass ca. 2/3 der Umsatzumverteilung als Verdrängungswettbewerb in der dezentralen Lage (Wilferdinger Höhe) zu betrachten sind. Hierbei handelt es sich also um keine geschützten städtebaulichen Auswirkungen im Sinne der Ziffer 3.2.2.1 des Einzelhandelserlasses, da diese Anteile für die Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Versorgungskerne nicht von Bedeutung sind. Das Gutachten kommt auf Seite 39 ebenso zum Ergebnis, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Stadtteilzentren Brötzingen, Nordstadt, etc. zu erwarten sind.
- b) Bei den Umsatzverteilungen aus Richtung Innenstadt in den Branchen bzw. Sortimenten Textil/Bekleidung und Drogerie kommt das Gutachten auf Seite 41 zu der Empfehlung einer Reduzierung der Verkaufsflächenfestsetzung für Drogeriefachmarkt um 300 qm auf eine Verkaufsfläche von 500 qm. Stattdessen kann jedoch der Sonderpostenmarkt um 300 qm Verkaufsfläche erhöht werden. Unter Beachtung dieser Empfehlungen wird das Beeinträchtigerungsverbot bezüglich des städtebaulichen Gefüges und auch bezüglich der Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns im Sinne der Ziffer 3.2.2.1 des Einzelhandelserlasses eingehalten.
- c) Die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens im Sinne der Ziffer 3.2.2.1 des Einzelhandelserlasses wird gemäß Aussage des Gutachtens (siehe auch Tabelle im Gutachten Seite 40) ansonsten aufgrund der relativ geringen Marktbedeutung der Vorhaben ebenfalls nicht beeinträchtigt. Das Beeinträchtigerungsverbot der Ziffer 3.2.2 des Einzelhandelserlasses ist damit insgesamt eingehalten.

3.) Weitere Erfordernisse der Raumordnung gemäß Ziffer 3.3 Einzelhandelserlass:

Hiermit sind die einschlägigen Plansätze des Landesentwicklungsplans (LEP) sowie des Entwurfs des Regionalplans 2015 des Regionalverbands Nordschwarzwald angesprochen.

Plansatz 3.3.7.1. LEP 2002: Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekten soll so bemessen sein, dass die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt wird.
(siehe auch Plansatz 2.9.2 Z (3) Entwurf Regionalplan 2015)

Plansatz 3.3.7.2. LEP 2002: Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage noch Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde beeinträchtigen.

Zu den oben genannten Plansätzen ist wie folgt Stellung zu nehmen:

Die betreffenden Plansätze des Landesentwicklungsplans bzw. des Entwurfs des Regionalplans sind gemäß Ziffer 3.3 des Einzelhandelserlasses zu beachten. Die genannten Plansätze gehen jedoch offensichtlich nicht über das Beeinträchtigerungsverbot gemäß

Ziffer 3.2.2 des Einzelhandelserlasses hinaus. Entsprechend den obigen Ausführungen zum Beeinträchtigungsverbot werden somit auch die Ziele der oben genannten Plansätze eingehalten.

Plansatz 2.9.3 Z (1): Mit dem im Entwurf des noch nicht verbindlichen Regionalplans 2015 enthaltenen Plansatz 2.9.3 Z (1) soll die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der im Regionalplan gebietsscharf abgegrenzten „Versorgungskerne“ ausgeschlossen werden, wenn dabei die Ziele der Regionalplanung vermutlich erheblich beeinträchtigt würden. Im Entwurf des Regionalplans 2015 sind in diesem Zusammenhang die Versorgungskerne Innenstadt und Brötzingen definiert.

Zu dem oben genannten Plansatz laut Entwurf des Regionalplans ist wie folgt Stellung zu nehmen:

Die in der Stellungnahme des Regionalverbandes Nordschwarzwald zur Bebauungsplanänderung vom 26.04.2004 vermuteten Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der Innenstadt durch die Ansiedlung weiterer Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten auf der Wilferdinger Höhe können im Ergebnis und unter Beachtung der Empfehlungen des Gutachtens der GMA-Ludwigsburg vom Dezember 2004 nicht mehr als begründet angesehen werden, so dass erhebliche Beeinträchtigungen entsprechend dem Beeinträchtigungsverbot auszuschließen sind.

Darüber hinaus schließt sich die Stadt Pforzheim zwar der Auffassung des Regionalverbandes an, dass derartige Fachmarktansiedlungen im Grundsatz auf die in der Raumnutzungskarte des künftigen Regionalplans abgegrenzten Versorgungskerne zu verweisen sind. Im vorliegenden Fall ist jedoch insofern von einer Sondersituation auszugehen, weil die Bebauungsplanänderung unter der gutachterlich nachgewiesenen Wahrung der Belange der Raumordnung aus einem Bebauungsplan mit der rechtswirksamen Ausweisung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel im Sinne des §11 BauNVO entwickelt wird.

Das Sondergebiet ist daher – im Gegensatz zu benachbarten Bereichen der Wilferdinger Höhe, für welche die Einschränkungen des §11(3) BauNVO infolge der dortigen Ausweisung als Gewerbegebiet durchschlagen – bereits seit längeren Jahren entsprechend dem seither verbindlichen Bebauungsplan vom 08.03.1996 als Sondergebiet bzw. als etablierte Einzelhandelslage zu betrachten, wie dies auch auf Seite 13 des Fachgutachtens zum Ausdruck kommt. Daher muss im Rahmen der Abwägung entgegengehalten werden, dass es sich beim Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gemäß Flächennutzungsplan und Bebauungsplan um etablierte Standorte (Sondergebiet) handelt.

4.) Zu berücksichtigende Besonderheiten bei Erweiterungsvorhaben gemäß Ziffer 3.4 Einzelhandelserlass sowie bei Agglomerationen gemäß Ziffer 3.5 Einzelhandelserlass

Nach den Aussagen des Gutachtens der GMA-Ludwigsburg (Tabelle, Seite 40) ist eine erhebliche Steigerung oder Intensivierung der im Schreiben der Regierungspräsidium vom 18.5.2004 angesprochenen Synergieeffekte bzw. bereits bestehender Synergie-

und Agglomerationseffekte durch vorhandene benachbarte Einzelhandelsgroßprojekte aufgrund der relativ geringen Marktbedeutung der Vorhaben ebenfalls nicht zu erwarten.

D.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung war im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim vom 11.11.1983 noch als „gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Der seither rechtskräftige Bebauungsplan Teilgebiet „Wilferdinger Höhe“ – Ausschnitt „Teilfläche nördlich und südlich der Wilhelm-Becker-Straße“ vom 08.03.1996 war bereits als Sondergebiet entwickelt.

Im Rahmen der Verständigung der Träger öffentlicher Belange wurde mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe abgeklärt, dass der neue Bebauungsplan aus dem zwischenzeitlich genehmigten Flächennutzungsplan 2015 entwickelt ist. Im Flächennutzungsplan 2015 ist für den dortigen Bereich eine Sonderbaufläche „Einzelhandel – Versandhandel – Baumarkt“ dargestellt. Da im Zuge der Bebauungsplanänderung im Grundsatz das Sondergebiet als seither etablierter Standort für großflächigen Einzelhandel beibehalten wird und ausschließlich eine andersartige Branchenzusammensetzung der Verkaufsflächen im Rahmen der Vorgaben des Flächennutzungsplans festgesetzt wird, kann davon ausgegangen werden, dass die Bebauungsplanänderung mit dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB vereinbar ist. Im Rahmen der weiteren Fortschreibungen des Flächennutzungsplans 2015 soll hierzu insoweit eine weitere Klarstellung durch Verzicht auf den Begriff „Baumarkt“ in den dortigen Darstellungen erfolgen. Aus diesem Grund ist eine Genehmigung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Der Bebauungsplan kann durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans in Kraft gesetzt werden.

E. Bestehende Rechtsverhältnisse und Bestand

1. Sondergebiet SO 3 (ehemaliger Bereich Braun + Goll):

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Teilgebiet „Wilferdinger Höhe“ – Ausschnitt „Teilfläche nördlich und südlich der Wilhelm-Becker-Straße“ vom 08.03.1996 war seither im Sondergebiet SO 3 neben weiteren zulässigen gewerblichen Nutzungen unter anderem ein Bau- und Gartenmarkt in einer Größenordnung von 10.000 m² Verkaufsfläche festgesetzt.

Neben einem derartigen Bau- und Gartenmarkt war im Rahmen der seitherigen Sondergebietsfestsetzungen im SO 3 ein Möbelmarkt mit 2.400 m² Verkaufsfläche, ein Fachmarkt mit 1.500 m² Verkaufsfläche (nicht innenstadtrelevant) sowie eine versandhandelsbezogene Verkaufsfläche von 3.500 m² zulässig festgesetzt. Verkaufsflächen für Lebensmittel waren bisher von der Zulässigkeit ausgenommen. Insgesamt waren somit im Sondergebiet SO 3 nach den seitherigen Festsetzungen 17.400 m² Verkaufsflächen möglich.

2. Sondergebiet SO 2 (ehemalige Flächen Bauhaus nördlich der Wilhelm-Becker-Straße):

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Teilgebiet „Wilferdinger Höhe“ – Ausschnitt „Teilfläche nördlich und südlich der Wilhelm-Becker-Straße“ vom 08.03.1996 war bisher im Sondergebiet SO 2 neben weiteren zulässigen gewerbli-

chen Nutzungen ein Bau- und Gartenmarkt sowie ein Getränkemarkt festgesetzt. Die Nettoverkaufsfläche war hierbei insgesamt auf 5.500 m² begrenzt. Zusätzliche Ausstellungsflächen für den Gartenmarkt außerhalb des Gebäudes fallen nicht unter diese Begrenzung. Die Verkaufsfläche des Getränkemarktes war innerhalb dieses Gesamtraumens außerdem auf 1.000 m² begrenzt.

Bei Ausschöpfung der zulässigen Fläche des Getränkemarktes war daher im Sondergebiet

SO 2 im Ergebnis der seitherigen Festsetzungen noch ein Bau- und Gartenmarkt mit maximal 4.500 m² Nettoverkaufsfläche zuzüglich weiteren Ausstellungsflächen des Gartenmarktes als Außenflächen möglich.

F. Änderung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

1. Sondergebiet SO 3 (ehemaliger Bereich Braun + Goll):

Die Bebauungsplanänderung wird dadurch begründet, dass wegen der feststellbaren grundlegend geänderten Standortfaktoren im Bereich Bau- und Gartenmärkte ein planungsrechtliches Handlungsbedürfnis entstanden ist. Nachdem sich im Bereich Wilferdinger Höhe inzwischen drei großflächige Bau- und Gartenmärkte an anderen Standorten angesiedelt bzw. erweitert haben und hiermit eine Vollversorgung, wenn nicht gar eine gewisse Überversorgung mit Baumärkten im Stadtgebiet erfolgt ist, wäre die Beibehaltung der Festsetzung für weitere 10.000 m² Bau- und Gartenmarkt aus stadtstruktureller Sicht nicht mehr sinnvoll. Ein diesbezüglicher Bedarf ist erkennbar nicht mehr gegeben. Die bisherigen Festsetzungen von derart großflächigen Bau- und Gartenmärkten aufgrund der in den letzten Jahren stattgefundenen Entwicklung auf der Wilferdinger Höhe sind unrealistisch bzw. funktionslos geworden.

Da im Rahmen der seither geltenden Sortimentsfestsetzungen der Sondergebiete somit keine strukturell sinnvolle Verwertung der betreffenden Grundstücke vorgenommen werden kann, ist ein planungsrechtlicher Handlungsbedarf bzw. ein Bauleitplanerfordernis gegeben.

Die Neudefinition der zulässigen Verkaufsflächen erfolgt unter dem Gesichtspunkt, dass der Bereich der Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 im zeitlichen und inhaltlichen Zusammenhang mit der Änderungssatzung zur Angleichung der Bebauungspläne im gesamten Gewerbegebiet „Wilferdinger Höhe“ an die BauNVO 1986 vom 01.12.1989 und den hiermit verbundenen Einschränkungen für weite Bereiche der Wilferdinger Höhe ausdrücklich als Sondergebiet festgesetzt worden ist.

Das Sondergebiet unterscheidet sich gegenüber dem umgreifenden Gewerbegebiet als planungsrechtlich etablierte Einzelhandelslage.

Insoweit liegt auch im Hinblick auf die nach wie vor zu beachtende Grundsatzklärung des Gemeinderats zur Einzelhandelsentwicklung im Bereich Wilferdinger Höhe vom 18.07.2000 (Beilage N 274) ein Sonderstatus vor, weil die betreffenden Grundstücksbereiche einschließlich EKZ Famila bereits vormalig und seit längerer Zeit als Sondergebiet ausgewiesen sind.

Anstelle der seitherigen Festsetzungen wurde mit einer am 31.10.2003 eingegangenen Bauanfrage neben den derzeit im Sondergebiet SO 3 vorhandenen Verkaufsflä-

chen (4.129 m² versandhandelsbezogene Verkaufsfläche im neuen Gebäude „Klingel Depot“ und ca. 450 m² Schmuckverkauf im ehemaligen Braun + Goll-Gebäude) folgende Nutzungsänderung in der Gebäudeebene 1 des ehemaligen Braun + Goll-Gebäudes in drei Alternativen angestrebt:

- a.) ein Fachmarkt mit ca. 2.860 m² Verkaufsfläche oder
- b.) alternativ hierzu zwei Fachmärkte mit ca. 1.435 m² und ca. 1415 m² Verkaufsfläche oder
- c.) alternativ hierzu drei Fachmärkte mit ca. 835 m², 1.160 m² und 850 m² Verkaufsfläche.

Daneben wurde zusätzlich ein Lebensmitteldiscounter mit 700 m² Verkaufsfläche beantragt.

Im Rahmen der vorgelegten Bauanfrage wurde durch Ausführungen des den Grundstückseigentümer vertretenden Rechtsanwalts ausdrücklich darauf hingewiesen, dass seitens des Antragstellers - im Gegenzug zur beantragten Nutzung - verbindlich auf die bisher zulässigen Verkaufsflächen von 10.000 m² für Bau- und Gartenmarkt sowie 1.500 m² für einen zusätzlichen nicht innenstadtrelevanten Fachmarkt verzichtet werden soll. Gegenüber den bislang festgesetzten Verkaufsflächen von 17.400 m² ergäbe sich somit durch die Bebauungsplanänderung eine nachhaltige Reduzierung von Verkaufsflächen.

Obwohl die Ersatznutzungen im Gegensatz zu dem entfallenden Bau- und Gartenmarkt nahezu vollständig als innenstadtrelevante Branchen zu betrachten sind und daher ein Gegenrechnen der infrastrukturellen Auswirkungen nicht unmittelbar möglich wird, wurden die mit diesem Anliegen verbundenen stadtstrukturellen Umschichtungen im Ergebnis einer verwaltungsinternen Einschätzung für sinnvoll erachtet.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanverfahren wurde deutlich, dass zur Definition der konkreten innenstadtrelevanten Branchen und Flächengrößen bzw. zur Abwägung der Belange der Raumordnung ein Fachgutachten erforderlich ist. Ein entsprechendes Gutachten der GMA-Ludwigsburg vom Dezember 2004 wurde im Auftrag der Stadt Pforzheim vorgelegt.

Unter Berücksichtigung der im oben aufgeführten Fachgutachten enthaltenen Ergebnisse und Nachweise (siehe Punkt D.1 der Begründung) wurden die mit der Bebauungsplanänderung vorgesehenen Festsetzungen unter Beachtung der Belange der Raumordnung wie folgt konkretisiert:

Anstelle eines seitherigen Bau- und Gartenmarkts in Größenordnung von 10.000 m² Verkaufsfläche sind im Sondergebiet SO 3 zulässig:

- a. Vom Direktverkauf des Versandhandels unabhängige innenstadtrelevante Fachmarktflächen mit zusammen 2.400 m² Verkaufsfläche, verteilt auf bis zu drei Fachmärkte.

Hierbei erfolgt eine Festlegung auf folgende Branchen mit jeweiligen Obergrenzen der Verkaufsflächen:

Drogeriemarkt mit maximal 500 m² Verkaufsfläche
Textilmarkt mit maximal 800 m² Verkaufsfläche
Sonderposten-Fachmarkt mit maximal 1100 m² Verkaufsfläche

Anderweitige innenstadtrelevante Branchen können im Rahmen der oben genannten Gesamtverkaufsfläche von 2.400 m² – ersatzweise anstelle der oben festgelegten Branchen und deren jeweiligen Obergrenzen – gemäß § 31 BauGB als Ausnahme nur dann zugelassen werden, wenn hierfür im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens die Wahrung der Belange der Raumordnung in Form eines Fachgutachtens nachgewiesen wird. Hierzu ist jeweils ein Nachweis der Einhaltung des Kongruenzgebots gemäß Ziffer 3.2.1 sowie der Einhaltung des Beinträchtigungsverbots gemäß Ziffer 3.2.2 des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg vom 21. Februar 2001 erforderlich.

- b. Außerdem ist ein bereits vorhandener Schmuckverkauf mit 450 m² Verkaufsfläche zulässig.
- c. Zulässig ist ferner ein Lebensmittelmarkt mit 700 m² Verkaufsfläche.

Nach den seitherigen Festsetzungen sind im Übrigen 3.500 m² versandhandelsbezogene Verkaufsflächen zulässig. Diese Festsetzung soll bei der Bebauungsplanänderung unberührt bleiben und ist mit der erteilten Baugenehmigung für „Klingel Depot“ bereits vollständig ausgeschöpft. Diese Flächen können daher bei Betrachtungen zur Auswirkung einer Bebauungsplanänderung ausgeschlossen bleiben.

Ebenso können die nach seitheriger Festsetzung zulässigen Verkaufsflächen eines Möbelmarktes von 2.400 m² bei der Betrachtung außerhalb bleiben. Die zulässigen Flächen sind nicht völlig ausgeschöpft, so dass noch eine untergeordnete Flächenreserve vorhanden ist. Eine Änderung dieser Festsetzung ist daher nicht erforderlich.

2. Sondergebiet SO 2 (ehemalige Flächen Bauhaus nördlich der Wilhelm-Becker-Straße):

Für das Sondergebiet SO 2 besteht ebenso wie für das Sondergebiet SO 3 ein planungsrechtlicher Handlungsbedarf in Bezug auf die Festsetzung eines Bau- und Gartenmarktes. Wenngleich es sich hier im Vergleich zum Sondergebiet SO 3 in etwa nur um die Hälfte der Verkaufsfläche für eine dementsprechende Nutzung handelt, kann die Beibehaltung dieser Festsetzung auch im Sondergebiet SO 2 aus den oben genannten Gründen ebenfalls nicht mehr sinnvoll sein.

Unter den Gesichtspunkten der Gleichbehandlung ergibt sich eine vergleichbare Fallgestaltung wie im Sondergebiet SO 3, so dass auch hier anstelle der seither zulässigen Bau- und Gartenmarktfächen eine auf die Belange der Raumordnung abgestimmte Zulässigkeit für weitere Fachmarktflächen mit 1.000 m² Verkaufsfläche sowie für eine Anhebung der Verkaufsfläche des Getränkemarktes um 500 m² auf eine Verkaufsfläche von 1.500 m² ermöglicht werden soll.

Entsprechend den im oben aufgeführten Gutachten enthaltenen Ergebnissen und Nachweisen (siehe Punkt D.1 der Begründung) wurden die projektierten Festsetzungen des Bebauungsplans unter Beachtung der Belange der Raumordnung wie folgt konkretisiert:

Anstelle eines seitherigen Bau- und Gartenmarkts sind im Sondergebiet SO 2 zulässig:

- a. Ein Getränkemarkt mit 1.500 m² Verkaufsfläche.
- b. Des Weiteren sind innenstadtrelevante Fachmarktflächen bis zu 1.000 m² Verkaufsfläche zulässig.

Hierbei erfolgt eine Festlegung auf folgende Branchen mit jeweiligen Obergrenzen der Verkaufsflächen:

Textilmarkt mit maximal 500 m² Verkaufsfläche
Sonderposten-Fachmarkt mit maximal 500 m² Verkaufsfläche.

Anderweitige innenstadtrelevante Branchen können im Rahmen der oben genannten Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m² – ersatzweise anstelle der oben festgelegten Branchen und deren jeweiligen Obergrenzen – gemäß § 31 BauGB als Ausnahme nur dann zugelassen werden, wenn hierfür im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens die Wahrung der Belange der Raumordnung in Form eines Fachgutachtens nachgewiesen wird. Hierzu ist jeweils ein Nachweis der Einhaltung des Kongruenzgebots gemäß Ziffer 3.2.1 sowie der Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots gemäß Ziffer 3.2.2 des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg vom 21. Februar 2001 erforderlich.

3. Begründung für die festgesetzten Ausnahmen in den Sondergebieten (SO3 und SO2)

Die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans sind ebenso wie die vorherigen Festsetzungen des Bebauungsplans vom 08.03.1996 bezüglich Branchen- bzw. Sortimentsstruktur und deren jeweiligen Obergrenzen von Verkaufsflächen sehr detailliert und stellen eine äußerst differenzierte Festschreibung dar. Im Zusammenwirken mit der nach wie vor angestrebten langfristigen Gültigkeit von Bebauungsplänen hat es sich in den betreffenden Sondergebieten gezeigt, dass die seitherigen exakt detaillierten Festsetzungen durch die infrastrukturellen Veränderungen in verschiedenen Sortimentsbereichen den Anforderungen einer sich fortlaufend im Wandel befindlichen Versorgungsstruktur nicht genügen konnten. Aus diesen besonderen städtebaulichen Gründen und damit infrastrukturelle Veränderungen im Sortimentsgefüge künftig besser bewältigt werden können, sieht der Bebauungsplan daher eine an die Belange der Raumordnung gebundene Ausnahmeregelung in beiden Sondergebieten vor.

4. Sonstige Festsetzungen

Durch die Bebauungsplanänderung wird nur die Art der baulichen Nutzung innerhalb der Sondergebiete SO 2 und SO 3 in deren Branchenstruktur und Verkaufsflächengröße geändert. Neben den festgesetzten Sondernutzungen sind weiterhin im Rahmen der festgesetzten GFZ auch gewerbliche Nutzungen zulässig. Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans Teilgebiet „Wilferdinger Höhe“ – Ausschnitt „Teilfläche nördlich und südlich der Wilhelm-Becker-Straße“ – vom 08.03.1996 bleiben unberührt.

5. Erschließung

Eine Änderung der seither festgesetzten öffentlichen Verkehrserschließung ist infolge der Änderung der Nutzungsart im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Im Vergleich mit den seither zulässigen Bau- und Gartenmarktflächen ist kein höheres Verkehrsaufkommen zu prognostizieren.

6. Umweltbericht

6.1 *Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung*

Gemäß Anlage 1 des UVPG ist für den Bau eines Vorhabens (18.6: Einkaufszentrum, großflächiger Einzelhandelsbetrieb oder sonstiger großflächiger Handelsbetrieb i. S. d. § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO), soweit der Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird (in diesem Fall zulässige Geschossfläche 1.200 m² bis weniger als 5.000 m²: Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung, über 5.000 m²: UVP-Pflicht) und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder überschritten wird, eine allgemeine Vorprüfung (vgl. § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG) erforderlich. Zweck des Gesetzes ist es, die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten und das Ergebnis der UVP frühzeitig zu berücksichtigen. Die allgemeine Vorprüfung ergibt hier (vgl. folgende Punkte), dass keine UVP-Pflichtigkeit vorliegt, da keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

6.2 *Beschreibung der Umwelt*

Es handelt sich um eine Bebauungsplanänderung im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung in Sondergebieten hinsichtlich der zulässigen Branchenstruktur und der Verkaufsflächengröße. Insofern sind die Festsetzungen mit dem bisher gegebenen Planungsrecht (Festsetzungen des Bebauungsplanes Teilgebiet „Wilferdinger Höhe“ – Ausschnitt „Teilfläche nördlich und südlich der Wilhelm-Becker-Straße“ vom 08.03.1996) zu vergleichen und zu überprüfen, inwiefern sich dadurch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ergeben können.

6.3 *Beschreibung der Festsetzungen im Vergleich*

Die bisher geltenden Festsetzungen wurden unter Punkt E. bereits beschrieben, hier sollen die relevanten Punkte kurz wiederholt werden.

Im Sondergebiet SO 2 (nördlich der Wilhelm-Becker-Straße) ist neben weiteren zulässigen gewerblichen Nutzungen ein Bau- und Gartenmarkt sowie ein Getränkemarkt festgesetzt. Die Nettoverkaufsfläche ist hierbei insgesamt auf 5.500 m² begrenzt. Zusätzliche Ausstellungsflächen für den Gartenmarkt außerhalb des Gebäudes fallen nicht unter diese Begrenzung. Ferner ist in diesem Gesamtrahmen die Verkaufsfläche des Getränkemarktes auf 1.000 m² begrenzt.

Im Sondergebiet SO 3 ist neben weiteren zulässigen gewerblichen Nutzungen unter anderem ein Bau- und Gartenmarkt in einer Größenordnung von 10.000 m² Verkaufsfläche festgesetzt.

Außerdem sind ein Möbelmarkt mit 2.400 m² Verkaufsfläche, ein Fachmarkt mit

1.500 m² Verkaufsfläche (nicht innenstadtrelevant) sowie eine versandhandelsbezogene Verkaufsfläche von 3.500 m² zulässig festgesetzt. Verkaufsflächen für Lebensmittel sind bisher von der Zulässigkeit ausgenommen. Insgesamt sind somit im Sondergebiet SO 3 nach den seitherigen Festsetzungen 17.400 m² Verkaufsflächen zulässig.

Die geplante Änderung der Festsetzungen besteht in folgenden Punkten:

Im SO 2 entfällt die Zulässigkeit eines Bau- und Gartenmarktes. Die zulässige Verkaufsfläche für den Getränkemarkt wird von 1.000 auf 1.500 m² erhöht. Weitere innenstadtrelevante Fachmarktflächen sind nur noch bis zu 1.000 m² Verkaufsfläche zulässig.

An Stelle der zulässigen 10.000 m² Verkaufsflächen für Bau- und Gartenmarkt im SO 3 sind insgesamt 3.550 m² zulässig. Dies ergibt sich durch die Zulässigkeit von maximal drei Fachmärkten (innenstadtrelevantes Sortiment) mit zusammen 2.400 m² Verkaufsfläche, der Zulässigkeit des vorhandenen Schmuckverkaufs mit 450 m² Verkaufsfläche sowie der Zulässigkeit eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 700 m². Der bisher zulässige Bau- und Gartenmarkt entfällt. Der bisher zulässige Fachmarkt mit 1.500 m² Verkaufsfläche (nicht innenstadtrelevant) entfällt. Die weiteren Festsetzungen werden beibehalten.

6.4 *Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen*

Es ändert sich nur die Art der baulichen Nutzung im Hinblick auf Branchenstruktur und Verkaufsflächengröße, das Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,8/GFZ 2,2) sowie weitere Festsetzungen bleiben indes von der Bebauungsplanänderung unberührt. Insofern besteht in der Ausnutzbarkeit der Grundstücke kein neuer Eingriff.

Die Verkehrsentwicklung und die damit verbundene Emissionslage aufgrund der Änderung von Bau- und Gartenmarkt auf innenstadtrelevante Fachmärkte ist schwer zu prognostizieren, erhebliche Auswirkungen sind jedoch nicht zu erwarten, da insgesamt die zulässige Verkaufsfläche im SO 2 und im SO 3 stark reduziert wird.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass im Hinblick auf die zu betrachtenden Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter auch unter Einbeziehung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Bebauungsplanänderung zu erwarten sind.

6.5 *Eingriffsregelung*

Da aufgrund der Bebauungsplanänderung keine Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels zu erwarten sind, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind keine Eingriffe i. S. d. § 18 BNatSchG zu erwarten.

G. Folgeverfahren

Die Umlegung und Gebietserschließung des Baugebiets ist abgeschlossen, so dass keine förmlichen Folgeverfahren durch die Bebauungsplanänderung eingeleitet werden.

H. Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplans entstehen in Hinblick auf die gegebene Erschließung keine Kosten.

Pforzheim, 15.12.2004 / 15.04.2005

61 R