

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

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird gemäß Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) sowie gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, festgesetzt:

- I.** Die seitherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Teilgebiet „Wilferdinger Höhe“ – Ausschnitt „Teilfläche nördlich und südlich der Wilhelm-Becker-Straße“ – vom 08.03.1996 werden bezüglich der zulässigen Art der baulichen Nutzung innerhalb des dort bisher gemäß Ziffer 1.3 festgesetzten Sondergebietes SO 3 (Sonstiges Sondergebiet für Versandhandel, nicht zentrumstypische Fachmärkte und weitere gewerbliche Nutzungen) durch folgende Festsetzungen Ziffer 1.3 ersetzt:

- 1.3 Sonstiges Sondergebiet für Versandhandel, Fachmärkte und gewerbliche Nutzungen (SO 3):

- a. Die versandhandelsbezogene Verkaufsfläche wird auf 3.500 m² beschränkt. Das Verkaufssortiment ist auf die Versandware beschränkt.
- b. Ferner sind vom Direktverkauf des Versandhandels unabhängige innenstadtrelevante Fachmarktflächen mit zusammen 2.400 m² Verkaufsfläche, verteilt auf bis zu drei Fachmärkte zulässig.

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 Beeinträchtigungsverbots gemäß Ziffer 3.2.2 des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg vom 21. Februar 2001 erforderlich.

- c. Außerdem ist ein bereits vorhandener Schmuckverkauf mit 450 m² Verkaufsfläche zulässig.

- d. Zulässig ist ferner ein Lebensmittelmarkt mit 700 m² Verkaufsfläche.
- e. Zulässig ist ein Möbelmarkt mit 2.400 m² Verkaufsfläche. Weitergehende Sortimentsbeschränkungen für den Möbelmarkt sind Ziffer 1.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans vom 08.03.1996 zu entnehmen.
- f. Darüber hinaus sind die in § 8 (2) BauNVO genannten Nutzungen (wie z.B. Versandhandelslager, Verwaltung, sonstiges Gewerbe *ohne* Verkaufsflächen) allgemein zulässig.
- g. Die in § 8 (3) Nr. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten sowie Lichtspieltheater als kulturelle Einrichtungen im Sinne des § 8 (3) Nr. 2 BauNVO sind unzulässig. Im Übrigen sind die in § 8 (3) Nr. 1 + 2 BauNVO genannten Nutzungen ausnahmsweise zulässig.

(§ 11 (1 + 2) BauNVO)

- II.** Die seitherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Teilgebiet „Wilferdinger Höhe“ – Ausschnitt „Teilfläche nördlich und südlich der Wilhelm-Becker-Straße“ – vom 08.03.1996 werden bezüglich der zulässigen Art der baulichen Nutzung innerhalb des dort bisher gemäß Ziffer 1.2 festgesetzten Sondergebietes SO 2 durch folgende Festsetzungen Ziffer 1.2 ersetzt:

1.2 Sonstiges Sondergebiet für Getränkemarkt und weitere Fachmarktflächen (SO 2):

- a. Zulässig ist 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.

- a. Darüber hinaus sind die in § 8 (2) BauNVO genannten Nutzungen allgemein zulässig.

- b. Die in § 8 (3) Nr. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten sowie Lichtspieltheater als kulturelle Einrichtungen im Sinne des § 8 (3) Nr. 2 BauNVO sind unzulässig. Im Übrigen sind die in § 8 (3) Nr. 1 + 2 BauNVO genannten Nutzungen ausnahmsweise zulässig.

(§ 11 (1 + 2) BauNVO)

- III.** Infolge der durch die Bebauungsplanänderung entfallenden Zulässigkeit eines Bau- und Gartenmarktes innerhalb der Sondergebiete SO 2 und SO 3 wird Ziffer 1.4 der Festsetzungen des Bebauungsplans vom 08.03.1996 ersatzlos gestrichen.
- IV.** Durch die Bebauungsplanänderung wird nur die Art der baulichen Nutzung innerhalb der Sondergebiete SO 2 und SO 3 geändert. Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans Teilgebiet „Wilferdinger Höhe“ – Ausschnitt „Teilfläche nördlich und südlich der Wilhelm-Becker-Straße“ – vom 08.03.1996 bleiben unberührt.

Pforzheim, 15.12.2004 / 15.04.2005

61 R