

Bebauungsplan

„Sondergebiet Einkaufszentrum Wilferdinger Höhe“ Bebauungsplanänderung

- Begründung -



**Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB**

Inhalt:

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	- 3 -
A. Geltungsbereich	- 3 -
B. Anlass + Ziele der Planaufstellung	- 3 -
C. Verfahren	- 4 -
D. Übergeordnete Planungen	- 5 -
1. Regionalplan	- 5 -
2. Flächennutzungsplan	- 6 -
E. Gebietsbeschreibung	- 6 -
1. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets	- 6 -
2. Vorhandene Nutzungen + Bebauung	- 6 -
3. Bestehende Planungen	- 7 -
4. Rechtliche Bindungen	- 7 -
5. Prüfung der Kampfmittelfreiheit	- 8 -
F. Planungskonzept	- 8 -
1. Märkte- und Zentrenkonzept	- 8 -
2. Bebauungsplan „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“	- 9 -
3. Nutzungskonzept	- 10 -
4. Geprüfte Alternativen	- 10 -
G. Auswirkungen + Folgen der Planung	- 13 -
1. Planungsrechtliche Einschränkungen für den Eigentümer	- 13 -
2. Ansprüche auf Ersatz des Vertrauensschadens	- 13 -
3. Ansprüche auf Ersatz des Planungsschadens	- 14 -
H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	- 14 -

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

A. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das bisherige Sondergebiet SO1 des Bebauungsplanes 630 „Teilflächen nördlich und südlich der Wilhelm-Becker-Straße“. Er umfasst die Flurstücke 13800/8, 13800/7, 13800/6 und 13800/5 sowie den Westteil des Flurstücks 13800/4. Bisher ist der Bereich als Sondergebiet für ein Einkaufszentrum festgesetzt und entsprechend der planungsrechtlichen Vorgaben bebaut. Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die bisherigen Festsetzungen des BP 630 für das SO1 in Bezug auf die Art der zulässigen Nutzung geändert werden.

B. Anlass + Ziele der Planaufstellung

Im Auftrag des Eigenbetriebs Wirtschaft und Stadtmarketing Pforzheim wurde das Märkte- und Zentrenkonzept aus dem Jahre 2005 fortgeschrieben und vom Gemeinderat am 19.04.2011 beschlossen (Beschluss der ergänzten Fassung am 19.03.2013). Als Empfehlung zur Standortentwicklung wurde dort unter anderem formuliert, die negativen Auswirkungen auf die zentralen innerstädtischen Einzelhandelslagen bzw. auf die wohnortnahen Versorgungsstandorte, welche speziell durch größere Handelsansiedlungen an städtebaulich nicht integrierten Lagen auftreten können, zu minimieren.

Zur Umsetzung dieser Empfehlung wurden im Bereich der ausgewiesenen Gewerbe- und Mischgebiete auf der Wilferdinger Höhe im Rahmen des Bebauungsplans „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente zum Schutz der Innenstadt ausgeschlossen. So wird zukünftig ein Anwachsen der Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente verhindert.

Bei den meisten der auf der Wilferdinger Höhe vorhandenen Sondergebiete besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf, da die Sondergebiete abschließende Festsetzungen zu den zulässigen Sortimenten enthalten. Es handelt sich dabei um projektbezogene Bebauungspläne, d. h. der planungsrechtlich zulässige Umfang an Verkaufsflächen entspricht dem baurechtlich genehmigten und wurde bereits entsprechend umgesetzt. Da der maximal mögliche Umfang an Verkaufsflächen bereits ausgeschöpft ist, besteht keine Gefahr der Erweiterung. Auch Sortimentsänderungen sind aufgrund der bestehenden abschließenden Sortimentsregelungen und Flächenbegrenzungen nicht möglich. Das bedeutet, dass in diesen Bereichen ein Anwachsen von Verkaufsflächen für zentren- inkl. nahversorgungsrelevanter Sortimente wirksam ausgeschlossen ist.

Planungsrechtliche Spielräume bestehen nur in dem hier zugrunde liegenden Sondergebiet für ein Einkaufszentrum. Dort ist bisher eine pauschale Verkaufsfläche festgesetzt, ohne dass der Anteil zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente konkret geregelt wurde. Basierend darauf wurde ein Einkaufszentrum mit verschiedenen Läden für zentren-, nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevante Sortimente genehmigt. Vor diesem Hintergrund besteht hier die Gefahr einer Ausdehnung von Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente und somit Handlungsbedarf zum Schutz der Innenstadt.

Ziel der Planung ist die Unterbindung eines möglichen Wachstums der bestehenden Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente. Um dies zu erreichen, sollen die bestehenden baurechtlich genehmigten Nutzungen planungsrechtlich gefasst werden. Das

bedeutet, dass der Bestand festgeschrieben wird. Dies dient dem Schutz der Innenstadt sowie der wohnortnahen Versorgungsstandorte in integrierten Lagen. Da die planungsrechtlich zulässige und baurechtlich genehmigte Verkaufsfläche des Einkaufszentrums mit über 13.000 m² sehr groß ist, wird eine differenzierte Regelung der verschiedenen Sortimentsgruppen angestrebt.

Eine Umnutzung bestehender Verkaufsflächen für andere Sortimente in größerem Umfang, die je nach Ausgestaltung mit negativen Auswirkungen auf die Innenstadt bzw. die wohnortnahen Versorgungsstandorte verbunden sein kann, soll so begrenzt werden. Dies betrifft sowohl Nutzungsverschiebungen zwischen nahversorgungsrelevanten in zentrenrelevante Sortimente als auch Umnutzungen innerhalb der rein zentrenrelevanten Sortimente, wie z. B. Umnutzung der Fläche des bestehenden Elektronikmarktes in Verkaufsfläche für Textilien. In beiden Fällen können – in Anbetracht des Volumens der bestehenden Verkaufsfläche - negative Auswirkungen auf die Innenstadt nicht ausgeschlossen werden.

Außerdem soll gemäß dem Grundsatz der Gleichbehandlung eine vergleichbare Anpassung der planungsrechtlichen Vorgaben an die Neuregelungen im Bereich der gesamten Wilferdinger Höhe erfolgen.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanes werden somit die Regelungen, die mit dem Bebauungsplan „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ begonnen wurden, konsequent weitergeführt.

C. Verfahren

Gem. § 13 a BauGB können Bebauungspläne, die der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Voraussetzungen sind, dass eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und keine Zulässigkeit für UVP-pflichtige Vorhaben begründet wird sowie keine Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten zu erwarten sind.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind für den vorliegenden Bebauungsplan erfüllt. Das Plangebiet umfasst ca. 17.300 m²; die zulässige Grundfläche ist noch geringer. Ziel ist die planungsrechtliche Fassung der bestehenden baurechtlich genehmigten Nutzungen. Durch konkrete bestandssichernde Festsetzungen soll eine Ausweitung der bestehenden Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente unterbunden werden. Dies dient dem Schutz der Innenstadt sowie der wohnortnahen Versorgungsstandorte in integrierten Lagen und leistet so einen Beitrag zur Innenentwicklung. Das im Bebauungsplan geregelte Einkaufszentrum wäre zwar potenziell UVP-pflichtig, ist aber im bestehenden Planungsrecht bereits zulässig und realisiert. Die vorliegende Bebauungsplanänderung ersetzt und konkretisiert lediglich die textlichen Festsetzungen. Es wird keine weitergehende Zulässigkeit begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten. Aus diesen Gründen kann hier das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

Im beschleunigten Verfahren sind die Umweltprüfung und somit auch der Umweltbericht nach § 2 (4) bzw. § 2a Nr. 2 BauGB nicht erforderlich. Naturschutzrechtliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als bereits erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich ist dafür nicht erforderlich. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB kann abgesehen werden.

Im vorliegenden Fall fanden die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB regulär statt, um Belange ggfs. frühzeitig berücksichtigen zu können. Mit dem Entwurfs- und Offenlagebeschluss erfolgte eine Umstellung auf das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB.

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.

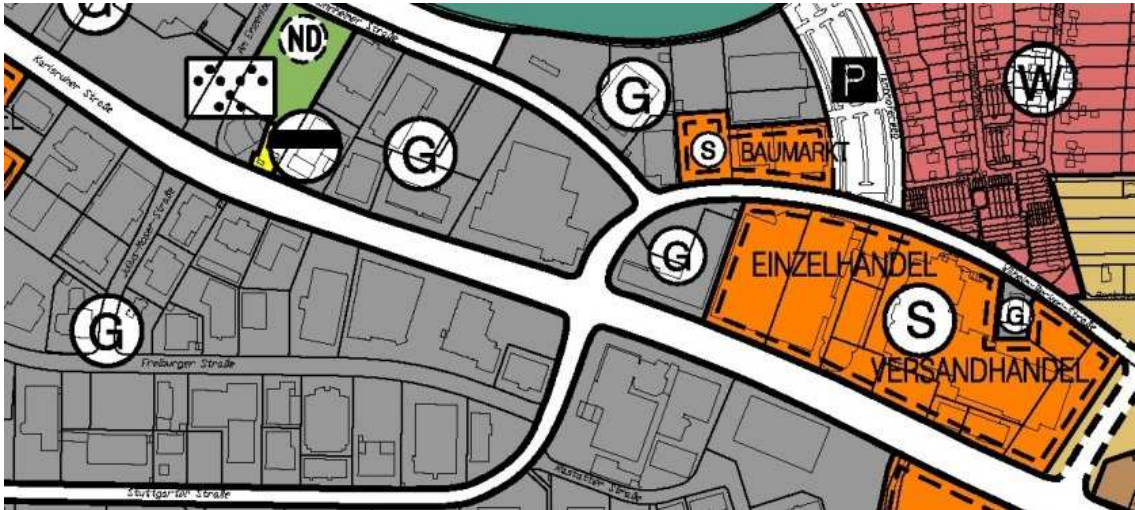
Für die Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte wird festgelegt (Kapitel 2.9.2):

- 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).
- Einzelhandelsgroßprojekte 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 Beeinträchtungsverbot sind einzuhalten.

Das im Plangebiet bestehende Einkaufszentrum ist ein Einzelhandelsgroßprojekt und wäre bei Neuplanung an diesen Zielvorgaben zu messen. Bei einer Neuplanung wäre der Standort - insbesondere aufgrund der umfangreichen Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente - mit den Zielen der Raumordnung hier nicht vereinbar. Der bestehende Bebauungsplan lässt ein Einkaufszentrum mit 13.000 m² Verkaufsfläche zu. Eine Differenzierung hinsichtlich der Sortimente ist im Rahmen der Baugenehmigung erfolgt. Diese umfasst eine genehmigte Verkaufsfläche von ca. 13.500 m², die fast ausschließlich für Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten erteilt wurde.

2. Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim ist das Plangebiet als Sonderbaufläche „Einzelhandel“ dargestellt. Somit ist dieser Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



E. Gebietsbeschreibung

1. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt in der Gewerbelage Wilferdinger Höhe. Das Einkaufszentrum ist direkt durch die B 10 angebunden, die als größte Stadteinfahrt aus diesen Himmelsrichtungen fungiert sowie über die Anschlussstelle Pforzheim West an die BAB 8 angeschlossen.

Vor dem Hintergrund der Erreichbarkeit, der oberzentralen Funktion Pforzheims und der Lage zwischen den Einzelhandelsschwerpunkten Karlsruhe und Stuttgart hat sich die Wilferdinger Höhe insgesamt 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.

Bezogen auf die Stadt Pforzheim fungiert die Wilferdinger Höhe außerdem als bedeutender Nahversorgungsstandort. Dies verdeutlicht sich besonders durch den massiven Besatz an Lebensmittel-, Getränke- und Drogeriemärkten, die Produkte des kurzfristigen, täglichen Bedarfs anbieten.

2. Vorhandene Nutzungen + Bebauung

Im Plangebiet ist gemäß den bisher bestehenden planungsrechtlichen Vorgaben ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche (VK) von insgesamt ca. 13.500 m² angesiedelt. Das Angebotsspektrum ist geprägt durch drei großflächige Märkte mit Magnetwirkung:

- ein Lebensmittelvollsortimenter mit ca. 5.810 m² VK
- ein Elektronikmarkt mit ca. 2.620 m² VK und
- ein Bekleidungsmarkt mit ca. 2.150 m² VK

Diese Ankermieter werden ergänzt durch weitere - überwiegend kleinflächige - Einzelhandelsbetriebe mit ergänzenden Sortimenten, wie Apotheke, Bäckerei, Blumenladen, Zeitschriftenverkauf etc. (siehe Tabelle in Kapitel E.4).

3. Bestehende Planungen

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan 630 „Teilfläche nördlich und südlich der Wilhelm-Becker-Straße“ vom 14.11.1995. Dieser setzt ein Sondergebiet fest, in dem ein Einkaufszentrum mit einer Nettoverkaufsfläche von 13.000 m² zulässig ist.

Darüber hinaus sind die im Gewerbegebiet gem. § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen festgesetzt. Vergnügungsstätten und Lichtspieltheater sind unzulässig. Wohnungen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden.

4. Rechtliche Bindungen

Für das Plangebiet liegt eine Baugenehmigung vor, die ein Einkaufszentrum mit insgesamt ca. 13.500 m² Verkaufsfläche genehmigt. Diese Verkaufsfläche ist nach einzelnen Betrieben differenziert und im Detail zugeordnet. Eine Differenzierung nach einzelnen Sortimenten oder eine Zuordnung zu zentren- und nahversorgungsrelevanten bzw. nicht-zentrenrelevanten Sortimenten wurde im Rahmen der Baugenehmigung nicht vorgenommen.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die dort genehmigte Nutzung:

Name der Verkaufsstätte	Sortiment	Verkaufsfläche für Hauptsortimente nach Aktenlage in m ²		Planungsrechtlich zulässige VK in m ²
		Gesamt	davon zentren- bzw. nahversorgungsrelevant	
		13.467	12.634	13.000
	Apotheke	93	93	OHNE Sortimentsbeschränkung
	Bäckerei	149	149	
Kaufland	SB-Markt	5.806	5.806	
	Getränkemarkt	321	321	
	Foto-Shop	71	71	
	Blumen	111	111	
	Nudelmacher	71	71	
	Bäckerei	59	59	
	Zeitschriften	134	134	
	Apotheke/Ref.	196	196	
Mayer-Schuhe	Schuhe	858	858	
Family-Optik	Optik	386	386	
Vögele	Textil	2.146	2.146	
	Modeschmuck	72	72	
	Mode	197	197	
	Zoo	179		
Media-Markt		2.618	1.964 ¹	
	Zentrenrelevante Sortimente		Nahversorgungsrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente

¹ Da die Baugenehmigung keine Angaben zu Sortimenten macht, wird basierend auf einer Ortsbegehung geschätzt, dass auf 75 % der Verkaufsfläche zentrenrelevante Ware verkauft wird.

5. Prüfung der Kampfmittelfreiheit

Da es sich bei der Planung um eine bestandssichernde Änderung des bestehenden Planungsrechts handelt und das Grundstück bereits mit einer entsprechenden Nutzung und Bebauung belegt ist, sind Eingriffe in den Boden nicht zu erwarten. Im Gegensatz zu einer erstmaligen Inanspruchnahme von Bauflächen wurde in diesem Fall von einer Untersuchung der Kampfmittelfreiheit abgesehen.

F. Planungskonzept

1. Märkte- und Zentrenkonzept

Die „Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2005“ wurde im Auftrag des Eigenbetriebs Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing Pforzheim (WSP) von der CIMA 2010 erarbeitet und 2013 ergänzt (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 Versorgungsbereiche)

(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.

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 bestimmt, welche Produktgruppen zu den zentrenrelevanten Sortimenten, den nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die eine Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente bilden, 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 (Beschluss der ergänzten Fassung am 19.03.2013). 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.

2. Bebauungsplan „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“

Anlass für die planungsrechtlichen Anpassungen im Bereich der Wilferdinger Höhe war, dass dort die prägende Ballung von Verkaufsflächen – insbesondere für zentrenrelevante Sortimente – außerhalb der Innenstadt vorliegt. Das Märkte- und Zentrenkonzept stuft den Stellenwert der Sonder- und Gewerbegebietslagen - in Bezug auf die Auswirkungen auf die Innenstadt - als sehr hoch ein. Die Wilferdinger Höhe wird dabei aufgrund der Attraktivität und Ausstrahlungskraft der ansässigen Anbieter sowie ihrer ausgeprägten Standortgunst besonders hervorgehoben.

Zur Umsetzung dieser Empfehlung ist die Anpassung der planungsrechtlichen Grundlagen im Bereich der Wilferdinger Höhe erforderlich. Im Rahmen des Bebauungsplanes „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ wurde für die planungsrechtlich festgesetzten Gewerbe- und Mischgebiete in diesem Bereich der Ausschluss zentren- inkl. nahversorgungsrelevanter Sortimente geregelt. So soll erreicht werden, dass dort keine weiteren entsprechenden Verkaufsflächen mehr entstehen, die in Konkurrenz zu den zentralen innerstädtischen Einkaufslagen bzw. zu den Nahversorgungslagen treten.

Der planungsrechtliche Handlungsbedarf in den Sondergebietslagen im Bereich der Wilferdinger Höhe wurde im Rahmen des Bebauungsplanes „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ umfassend geprüft (vgl. Beschlussvorlage P 2065 sowie die Begründung zum Bebauungsplan in der Anlage zu dieser Beschlussvorlage). Dabei stellte sich heraus, dass in den meisten Sondergebieten kein Handlungsbedarf besteht, da Märkte mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment und abschließend begrenztem Randsortiment festgesetzt sind. In den Sondergebieten mit einer Zulässigkeit für zentren- und nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen sind diese konkret festgesetzt, in ihrem Umfang begrenzt und entsprechend baurechtlich genehmigt. Die Entstehung weiterer Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ist folglich hier nicht zu befürchten.

Planungsrechtliche Spielräume ermöglicht diesbezüglich nur das hier zu Grunde liegende Sondergebiet für ein Einkaufszentrum. Dort ist bisher nur eine pauschale Verkaufsfläche festgesetzt, ohne dass der Anteil zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente konkret geregelt wurde. Basierend darauf wurde ein Einkaufszentrum mit verschiedenen Läden für zentren-, nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevante Sortimente genehmigt. Eine Ausweitung der Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente und insbesondere großflächige Veränderungen der angebotenen Sortimente wären dort noch möglich. Der vorliegende Bebauungsplan greift diesen Handlungsbedarf auf.

3. Nutzungskonzept

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Fassung der bestehenden baurechtlich genehmigten Nutzungen. Durch eine relativ konkrete bestandssichernde Festsetzung soll eine Ausweitung der bestehenden Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente unterbunden werden. Dies dient dem Schutz der Innenstadt sowie der wohnortnahen Versorgungsstandorte in integrierten Lagen. Da die planungsrechtlich zulässige und baurechtlich genehmigte Verkaufsfläche des Einkaufszentrums relativ groß ist, wird eine differenzierte Regelung der verschiedenen Sortimentsgruppen angestrebt. Eine Umnutzung bestehender Verkaufsflächen für andere Sortimente in größerem Umfang, die je nach Ausgestaltung mit negativen Auswirkungen auf die Innenstadt bzw. die wohnortnahen Versorgungsstandorte verbunden sein kann, soll so begrenzt werden. Außerdem soll gemäß dem Grundsatz der Gleichbehandlung eine vergleichbare Anpassung der planungsrechtlichen Vorgaben an die Neuregelungen im Bereich der gesamten Wilferdinger Höhe erfolgen.

Das Nutzungskonzept sieht vor, für den Bereich des Bebauungsplanes auch weiterhin eine Sondergebiet „Einkaufszentrum“ festzusetzen. Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird, gem. dem genehmigten Bestand, auf 13.500 m² begrenzt. Darüber hinaus werden für Nutzungseinheiten mit mehr als 200 m² die zulässigen Betriebsarten sowie die für diese Betriebe jeweils zulässigen Verkaufsflächen abschließend geregelt. Auf den verbleibenden 10 % der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche sind ergänzende Nutzungen in kleinen Nutzungseinheiten bis 200 m² Verkaufsfläche zulässig.

Des Weiteren sollen bestandorientierte Umnutzungen beim Nachweis der Unschädlichkeit für den Zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt) und die Nahversorgungszentren sowie generell die Umnutzung der bestehenden Verkaufsflächen für nicht zentrenrelevante Sortimente eröffnet werden.

Ziel dieser Regelung ist, die baurechtlich genehmigte Nutzung möglichst genau festzusetzen und gleichzeitig unverhältnismäßige Einschränkungen für den Eigentümer zu vermeiden (siehe dazu auch Kapitel F.4).

Ergänzend zu den Handelsnutzungen wird eine Zulässigkeit für gewerbliche Nutzungen gem. § 8 BauNVO eröffnet. Vergnügungsstätten und Lichtspieltheater werden davon explizit ausgenommen. Eine weitere Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird ebenfalls ausgeschlossen.

4. Geprüfte Alternativen

Im Rahmen der Entwicklung des Nutzungskonzeptes wurden verschiedene alternative Regelungsmöglichkeiten geprüft und verworfen.

Beibehaltung des Status-quo

Bei einer Beibehaltung der bisherigen planungsrechtlichen Regelung wäre auch weiterhin eine Nettoverkaufsfläche von 13.000 m² planungsrechtlich zulässig, ohne dass Einschränkungen in Bezug auf die zulässigen Sortimente bestünden. Die bestehende Baugenehmigung hat die Obergrenze der Verkaufsfläche bereits vollständig ausgeschöpft. Allerdings werden nicht alle Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente in Anspruch genommen. Eine Belegung weiterer Verkaufsflächen mit zen-

tren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten wäre also noch möglich. Des Weiteren wären innerhalb der bestehenden Verkaufsfläche Sortimentsverlagerungen möglich, die zwar ggf. baurechtlich genehmigungspflichtig wären, aber – da bisher keine planungsrechtlichen Festsetzungen bezüglich der Sortimente bestehen – planungsrechtlich zulässig wären. Weitergehende Prüfungen der Verträglichkeit könnten nicht wirksam eingefordert werden. Aufgrund der Größe der bestehenden Gesamtverkaufsfläche von ca. 13.500 m² könnten umfangreiche Sortimentsänderungen durchaus mit massiven Auswirkungen auf die Innenstadt verbunden sein. Dies würde den Vorgaben des Märkte- und Zentrenkonzepts sowie der Zielsetzung des Bebauungsplanes „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ entgegenstehen.

Eine Beibehaltung der bisherigen Situation wäre außerdem mit einer unverhältnismäßigen Ungleichbehandlung mit den Betroffenen im Geltungsbereich des BP „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ verbunden. Dort wurden massive Einschränkungen der Zulässigkeit von Einzelhandel generell (Zone 2, „Äußere Zone“) bzw. von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Zone 1, „Innere Zone“) vorgenommen.

Sortimentsregelung

Als weitere Alternative wurde geprüft, ob durch eine Festschreibung der zulässigen Verkaufsflächen nach den Sortimentsgruppen des Märkte- und Zentrenkonzept (zentrenrelevante Sortimente, nahversorgungsrelevante Sortimente, nicht zentrenrelevante Sortimente) die Ziele der Planung erreicht werden können. Eine Ausweitung der Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente könnte so wirksam unterbunden werden. Allerdings wären auch weiterhin massive Verschiebungen zwischen verschiedenen Sortimenten (z. B. von Unterhaltungselektronik zu Bekleidung) möglich, die aufgrund des großen Volumens des Einkaufszentrums mit negativen Auswirkungen auf die Innenstadt verbunden sein können.

Außerdem bestünde auch hier die Problematik einer unverhältnismäßigen Ungleichbehandlung mit den Betroffenen im Geltungsbereich des BP „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“, der deutlich weitergehende Einschränkungen vorsieht.

Detailregelung

Detaillierte Regelungen zu Fassung des bestehenden Einkaufszentrums wurden ebenfalls geprüft. Denkbar wären eine Festschreibung der zulässigen Verkaufsfläche differenziert nach einzelnen Sortimenten oder eine konkrete Festsetzung der genehmigten Betriebe/Läden mit den jeweiligen Verkaufsflächen. So würde eine abschließende planungsrechtliche Regelung mit dem Detaillierungsgrad einer Baugenehmigung erreicht. Für den betroffenen Eigentümer verbliebe keinerlei Flexibilität – auch nicht für kleinere bauliche Veränderungen (z.B. Veränderung/Zusammenlegung kleiner Nutzungseinheiten) oder Umnutzungen.

Diese Alternative wäre mit unverhältnismäßig starken Einschränkungen im Vergleich zu den Eigentümern im BP „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ verbunden. Während im BP „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ durch Regelungen für Randsortimente bei nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sowie durch erweiterte Bestandsschutzregelungen begrenzte Spielräume für Anpassungen gesichert wurden, stünden diese bei einer Detailregelungen im Bereich des Einkaufszentrums zukünftig nicht zur Verfügung.

Insbesondere im Vergleich mit der bestehenden Ausgangssituation (planungsrechtlich festgesetztes Einkaufszentrum mit 13.000 m² VK ohne Sortimentsregelung) wäre eine solche Regelung nicht verhältnismäßig, da die Stärke der Einschränkung für den betroffenen Eigentümer dann deutlich höher wäre als im Rest der Wilferdinger Höhe

Entfall der planungsrechtlichen Zulässigkeit

Der komplette Entzug der planungsrechtlichen Zulässigkeit für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente würde eine Reduzierung auf den passiven Bestandsschutz bedeuten. Basierend auf der bestehenden Baugenehmigung wäre die genehmigte Nutzung weiterhin zulässig, Änderungen, Nutzungsänderungen o. Ä. wären jedoch ausgeschlossen. Ausweitungen der Verkaufsfläche und Sortimentsverlagerungen wären somit ausgeschlossen.

Im Vergleich zur planungsrechtlichen Ausgangssituation - hier wurde gezielt und bewusst ein Einkaufszentrum in dieser Dimension planungsrechtlich angestrebt und abgesichert - wäre eine derart massive Einschränkung nicht zu vertreten. Da die bestehende planungsrechtliche Ausgangslage eine deutlich andere ist als im Bereich des BP „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“, wo sich Einzelhandel im bestehenden Gewerbegebiet sukzessive angesiedelt hat, wäre eine solche Planung im Vergleich des jeweiligen Grades der Einschränkung der Betroffenen grob unverhältnismäßig.

Die gewählte Alternative stellt einen Mittelweg zwischen der Sortimentsregelung und der Detailregelung dar. Durch die vorgesehenen Festsetzungen werden sowohl eine Ausweitung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente, als auch Sortimentänderungen in größerem Umfang wirksam unterbunden.

Durch den konkreten Vorhabenbezug können die planungsrechtlichen Regelungen passend formuliert werden. Um unverhältnismäßige Einschränkungen des betroffenen Eigentümers zu vermeiden, wurden für einen Teil der Verkaufsflächen und kleine Nutzungseinheiten Spielräume für Umnutzungen und Anpassungen offen gelassen.

Durch die Option der Umnutzung der Verkaufsflächen für nicht zentrenrelevante Sortimente wird der bisherigen planungsrechtlichen Einstufung als Sondergebiet für ein Einkaufszentrum Rechnung getragen. Der Standort und die dort realisierte Immobilie waren auch planungsrechtlich stets für eine Handelsnutzung vorgesehen. Daher soll dem Eigentümer ermöglicht werden, bestehende Verkaufsflächen für nicht zentrenrelevante Sortimente in Anspruch zu nehmen. Mittelfristig könnte sich so der Anteil der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente reduzieren.

Des Weiteren sollen bestandorientierte Umnutzungen beim Nachweis der Unschädlichkeit für den Zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt) und die Nahversorgungszentren sowie generell die Umnutzung der bestehenden Verkaufsflächen für nicht zentrenrelevante Sortimente eröffnet werden. Darüber hinausgehende Änderungen wären nur in Verbindung mit planungsrechtlichen Anpassungen möglich. Dies ist mit einem nicht unerheblichen Zeit- und Kostenaufwand verbunden.

Die gewählten Regelungen sind im Hinblick auf den Grad der Einschränkung vergleichbar mit den Festsetzungen des BP „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“.

G. Auswirkungen + Folgen der Planung

1. Planungsrechtliche Einschränkungen für den Eigentümer

Die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen sind mit Einschränkungen für den betroffenen Eigentümer verbunden. Bisher bestand eine Zulässigkeit für ein Einkaufszentrum mit einer Nettoverkaufsfläche von 13.000 m² ohne Sortimentsbeschränkungen.

Zukünftig soll auch weiterhin ein Einkaufszentrum in der gleichen Dimension zulässig sein. Die geplanten Festsetzungen sehen jedoch – basierend auf der baurechtlich genehmigten Nutzungen - eine abschließende Zuordnung der maximal zulässigen Verkaufsflächen für die verschiedenen genehmigten Märkte/Läden vor. 90 % der bestehenden Verkaufsfläche wird so planungsrechtlich abschließend geregelt. Auf den verbleibenden 10 % der Verkaufsfläche können Sortimentswechsel stattfinden, sofern sie auf kleinere Nutzungseinheiten von jeweils max. 200 m² begrenzt bleiben.

Die Umnutzung der Verkaufsflächen für nicht zentrenrelevante Sortimente soll explizit ermöglicht werden. Dem Eigentümer soll so ermöglicht werden bestehende Verkaufsflächen für nicht zentrenrelevante Sortimente in Anspruch zu nehmen. Des Weiteren sollen bestandorientierte Umnutzungen beim Nachweis der Unschädlichkeit für den Zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt) und die Nahversorgungszentren sowie generell die Umnutzung der bestehenden Verkaufsflächen für nicht zentrenrelevante Sortimente eröffnet werden. Darüber hinausgehende Änderungen wären nur in Verbindung mit planungsrechtlichen Anpassungen möglich. Dies ist mit einem nicht unerheblichen Zeit- und Kostenaufwand verbunden.

Die bisher bestehenden Regelungen zur Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen gem. § 8 (2) und (3) BauNVO werden weiterhin beibehalten.

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. Der Aufstellungsbeschluss, bei dem bereits klar die vorliegenden Planungsziele kommuniziert wurden, wurde im März 2014 gefasst und im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im Juli 2014 öffentlich bekannt gemacht.

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). Im vorliegenden Fall wurde der derzeit gültige Bebauungsplan am 01.03.1996 rechtskräftig. Die maßgebliche Frist für Ersatzansprüche gem. § 42 (1) und (2) BauGB ist also bereits verstrichen.

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. Im vorliegenden Fall wird der genehmigte Bestand planungsrechtlich festgesetzt. Erweiterungen über die planungsrechtliche Zulässigkeit hinaus sind zukünftig nicht mehr genehmigungsfähig. Dies war jedoch auch im Bestand bereits gegeben. Da bisher die zulässige Verkaufsfläche nur pauschal, ohne Beschränkung auf konkrete Betriebe bzw. Sortimente, bestand mehr Spielraum für Umnutzungen. Gemäß der Neuregelung sind Umnutzungen nur noch auf Teilflächen für kleinflächige Betriebsformen bzw. bei Umnutzung hin zu nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass sich diese Einschränkungen auf den Bodenwert auswirken.

H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan „Sondergebiet Einkaufszentrum Wilferdinger Höhe“ handelt es sich um einen Änderungsbebauungsplan. 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 1.1 festgesetzten Sondergebietes SO 1 (Einkaufszentrum) geändert. Die bisher bestehenden Festsetzungen werden durch die Neuregelungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

Durch die Bebauungsplanänderung wird nur die Art der baulichen Nutzung innerhalb des Sondergebietes SO 1 geändert. Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans Teilgebiet „Wilferdinger Höhe“ – Ausschnitt „Teilfläche nördlich und südlich der Wilhelm-Becker-Straße“ – vom 08.03.1996 bleiben unberührt.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet „Einkaufszentrum“ festgesetzt. Dort sollen ein SB-Warenhaus, verschiedene Fachmärkte und ergänzende Nutzungen zulässig sein. Die Gesamtverkaufsfläche wird – gemäß dem baurechtlich genehmigten Bestand – auf 13.500 m² begrenzt.

Darüber hinaus werden die zulässigen größeren Einzelhandelsbetriebe (> 200 m² VK) mit ihren jeweiligen Verkaufsflächen festgesetzt. Die verbleibende Verkaufsfläche von 1.350 m² kann mit ergänzenden Nutzungen in kleineren Betriebsformen (< 200 m² VK) belegt werden.

Um unverhältnismäßige Einschränkungen des Eigentümers zu vermeiden und dem Umstand Rechnung zu tragen, dass der Standort und die Immobilie planungsrechtlich als Sondergebiet Einkaufszentrum vorgesehen waren, werden Regelungen zu Umnutzungsmöglichkeiten getroffen. Generell eröffnet wird die Inanspruchnahme bestehender Verkaufsflächen für nicht zentrenrelevante Sortimente. Bei diesen Sortimenten sind keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten. Außerdem werden bei solchen Umnutzungen die Verkaufsflächen der zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente reduziert, was mittel- und langfristig dem Schutz und der Entwicklung der Innenstadt dient.

Bestandsorientierte Umnutzungen sollen auch für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ermöglicht werden. Diese Regelung basiert auf einer Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 730 „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ zu bestandsorientierten Erweiterungen. Sie soll die Eingriffe ins Eigentum verträglicher gestalten. Im vorliegenden Bebauungsplan soll eine bestandsorientierte Umnutzung auch für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ausnahmsweise zulässig sein, wenn es zum Erhalt der langfristigen Wettbewerbsfähigkeit des Betriebs erforderlich ist und nachweislich keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten sind. 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.

Durch die genannten Festsetzungen werden die zulässigen Einzelhandelsbetriebe in ihrer Größe konkret geregelt und die Möglichkeit des Sortimentswechsels gegenüber dem bisherigen Planungsrecht eingeschränkt.

Darüber hinaus sind auch weiterhin gewerbliche Nutzungen gem. § 8 BauNVO zulässig, wobei die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Lichtspieltheatern ausgenommen wurde.

Pforzheim, den 16.04.2015
62 MA