

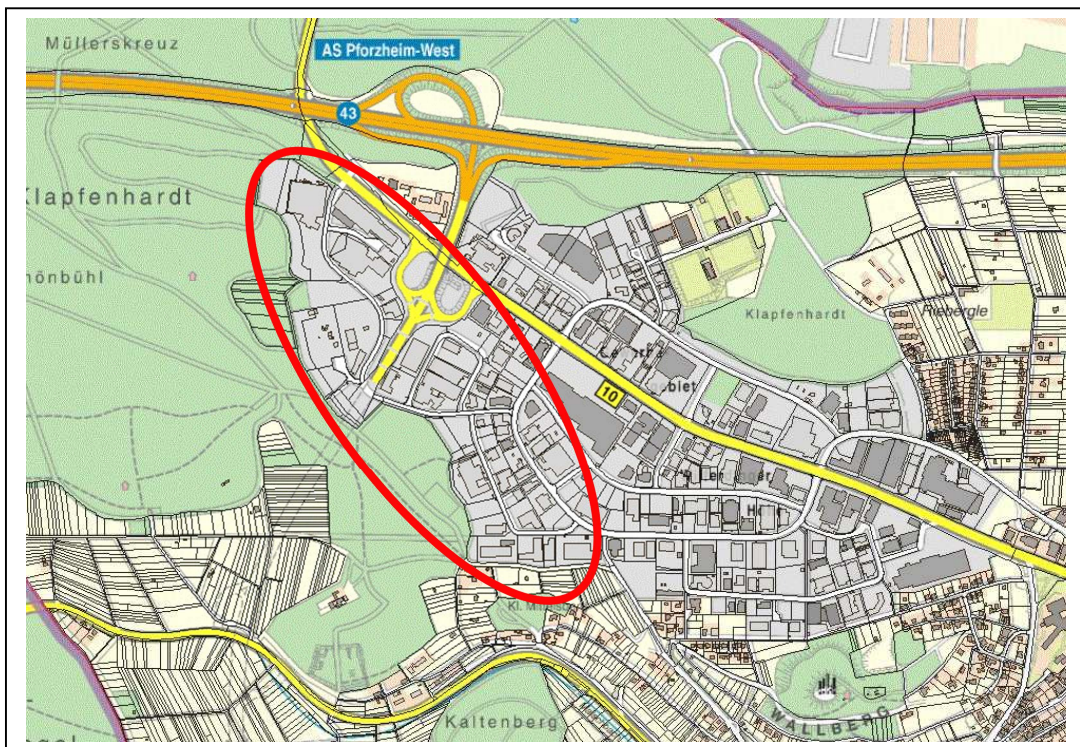
**STADT  
PFORZHEIM**

Amt für Stadtplanung,  
Liegenschaften und  
Vermessung

## **Bebauungsplan**

# **„Industriegebiet Wilferdinger Höhe – 2. Änderung“ (Ergänzungsplan)**

**- Begründung -**



**Begründung  
gemäß § 9 (8) BauGB**

**Inhalt:**

<b>Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen</b>	<b>- 3 -</b>
<b>A. Geltungsbereich</b>	<b>- 3 -</b>
<b>B. Anlass + Ziele der Planaufstellung</b>	<b>- 3 -</b>
<b>C. Übergeordnete Planungen</b>	<b>- 5 -</b>
1. Regionalplan	- 5 -
2. Flächennutzungsplan	- 5 -
<b>D. Gebietsbeschreibung</b>	<b>- 6 -</b>
1. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets	- 6 -
2. Vorhandene Nutzungen + Bebauung	- 6 -
3. Bestehende Planungen	- 7 -
4. Rechtliche Bindungen	- 7 -
<b>E. Planungskonzept</b>	<b>- 8 -</b>
<b>F. Auswirkungen + Folgen der Planung</b>	<b>- 8 -</b>
1. Bestandschutz	- 8 -
2. Bestehende Baugenehmigungen	- 8 -
<b>G. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans</b>	<b>- 10 -</b>
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	- 10 -
1.1. Art der baulichen Nutzung	- 10 -
<b>Teil II. Umweltbericht</b>	<b>- 12 -</b>
<b>A. Einleitung</b>	<b>- 12 -</b>
1. Erfordernis/Methodik der Umweltprüfung	- 12 -
2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	- 12 -
<b>B. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>- 12 -</b>
<b>C. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen</b>	<b>- 13 -</b>
<b>D. Zusammenfassung des Umweltberichtes</b>	<b>- 13 -</b>

## **Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen**

### **A. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den südwestlichen Randbereich der Wilferdinger Höhe. Direkt westlich schließt der Stadtwald Distrikt 4 Klapfenhardt an. Im Osten reicht der Geltungsbereich bis an die Stuttgarter und Ersinger Straße. Im Norden wird er durch die Karlsruher Straße begrenzt. Im Bereich zwischen der Anschlussstelle Pforzheim Nord und der Stuttgarter Straße ist die Geltungsbereichsgrenze von der Karlsruher Straße um zwei Grundstückstiefen zurückversetzt.

Der Geltungsbereich ist deckungsgleich mit den dort bereits bestehenden Bebauungsplänen Nr. 612 „Industriegebiete Wilferdinger Höhe“ bzw. Nr. 663 „Industriegebiet Wilferdinger Höhe – Ergänzungsplan“.

### **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. 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 großflächige Handelsansiedlungen an städtebaulich nicht integrierten Lagen auftreten können, zu minimieren.

#### Konzeption / Verhältnis zu weiteren Planungen zur EZH-Steuerung im Bereich der Wilferdinger Höhe

Die Entwicklung des Einzelhandels in Pforzheim soll zukünftig auf Grundlage des beschlossenen Märkte- und Zentrenkonzept erfolgen. Als größter Einzelhandelsstandort außerhalb der Innenstadt steht die Wilferdinger Höhe seit Beschluss des Märkte- und Zentrenkonzepts im Fokus. Da aufgrund der Größe und Komplexität des Plangebiets eine Steuerung in einem einzigen Bebauungsplanverfahren nicht möglich war, wurde ein gestuftes Vorgehen gewählt.

Als erster Schritt wurde im Bebauungsplanverfahren „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ die Gewerbelage mit einem „Ergänzungsbebauungsplan“ überplant, der textliche Festsetzungen zum Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente (Zone 1) bzw. Einzelhandelsbetrieben generell (Zone 2) sowie weitergehende Regelungen zur Zulässigkeit von Verkaufsflächen in Verbindung mit produzierenden Betrieben („Handwerkerprivileg“) sowie zur Gebietsversorgung enthält.

Aus diesem Plan ausgeschlossen worden waren bestehende Sondergebiete sowie festgesetzte Gewerbe- und Industriegebiete mit bestehenden Regelungen zum Einzelhandel. Für diese Bereiche wurde geprüft, ob ein weitergehender Bedarf zur planungsrechtlichen Steuerung besteht.

Für den Bereich eines Sondergebietes wurde dies bejaht. Für ein bestehendes Einkaufszentrum werden im Bebauungsplanverfahren „Sondergebiet Einkaufszentrum Wilferdinger Höhe“ Festsetzungen zur klaren Begrenzung der Verkaufsflächen getroffen.

Die Analyse des Bebauungsplanes „Industriegebiet Wilferdinger Höhe“ hat ergeben, dass hier zwar Regelungen zur Einzelhandelssteuerung bestehen, diese aber nicht dem aktuellen Stand entsprechen. Dies betrifft die Festsetzungen des Handwerkerprivilegs sowie zur Gebietsversorgung. Um für den Bereich der Wilferdinger Höhe einheitliche Regelungen für die genannten Nutzungen zu erreichen, ist eine Anpassung der Festsetzungen erforderlich.

Der ursprüngliche BP 612 „Industriegebiet“ vom 15.10.1993 wurde durch den BP 663 „Industriegebiet Ergänzungsplan“ vom 02.02.2001 erstmalig geändert. Ziel dieser 1. Änderung war durch Anpassung der Art der Nutzung neben erheblich belästigenden Gewerbebetrieben auch „normales“, weniger störendes Gewerbe zu ermöglichen. Trotz der Bezeichnung Industriegebiet sind wenige Grundstücke im Geltungsbereich als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Für diese Grundstücke wurden Einzelhandelsnutzungen bisher nicht geregelt. Die Argumentation der Pläne legt jeweils nahe, dass industrielle bzw. gewerbliche Nutzungen angestrebt werden, trotzdem wurden auf Einzelgrundstücken keine Einzelhandelsausschlüsse festgesetzt.

Beim Verkauf städtischer Grundstücke in diesem Bereich wurde teilweise der Ausschluss von Groß- und Einzelhandelsnutzungen in den Kaufverträgen geregelt bzw. durch entsprechende Baulasten gesichert. Trotzdem besteht für einzelne Grundstücke bisher kein wirksamer Einzelhandelsausschluss. Dieser soll aus Gründen der Normenklarheit und der Gleichbehandlung mit den Flächen im BP „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ sowie zur Umsetzung der Empfehlungen des Märkte- und Zentrenkonzepts ergänzt werden.

### Ziele der Planung

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung soll dazu beigetragen werden, dass im Gesamtbereich der Wilferdinger Höhe einheitliche Regelungen zur Einzelhandelssteuerung gelten. Im gesamten Geltungsbereich sollen die Regelungen zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, zum Handwerkerprivileg sowie zur Gebietsversorgung wie im BP „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ formuliert werden.

Ziel ist für Eigentümer und Investoren Rechtssicherheit und Transparenz zu erreichen. Durch die geplanten Regelungen und Formulierungen soll sichergestellt werden, dass für den gesamten Bereich der Wilferdinger Höhe einheitliche Regelungen für Einzelhandelsnutzungen gelten. Dies dient auch einer Vereinfachung und Klarheit für die Verwaltung insbesondere bei der Beurteilung von Anfragen und konkreten Bauanträgen.

Über die Steuerung des Einzelhandels hinaus soll der Bebauungsplan keine Regelungen treffen. Alle weitergehenden Regelungen zur Art der Nutzungen bzw. alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes 663 „Industriegebiet Ergänzungsplan“ sowie des zu Grunde liegenden BP 612 „Industriegebiet“ sollen unverändert beibehalten werden. Daher handelt es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan lediglich um einen Änderungsbebauungsplan. Die Grundkonzeption des BP 612, die bereits durch den BP 663 angepasst worden war, wird mit diesem Verfahren zum 2. Mal geändert.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren. Eine Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ist nicht möglich, da aufgrund der Änderungen bei der Zulässigkeit der Art der Nutzung nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Grundzüge der Planung berührt werden. Die Wahl des vereinfachten Verfahrens hätte erhebliche Rechtsrisiken zur Folge.

### C. Verfahrensablauf

von	bis	Verfahrensschritt
21.01.2015		Aufstellungsbeschluss im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage Q 0187)
02.03.2015	13.03.2015	Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
01.07.2015		Entwurfs- und Offenlagebeschluss im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage Q 0368)
24.08.2015	25.09.2015	Offenlage des Planentwurfs

### D. Übergeordnete Planungen

#### 1. Regionalplan



Ausschnitt Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Nordschwarzwald ist der gesamte Bereich der Wilferdinger Höhe als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die Wilferdinger Höhe ist als Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte (> 800 m<sup>2</sup> VKF) mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vorgesehen.

Die vorliegende Planung entspricht diesen Vorgaben der Raumordnung.

#### 2. Flächennutzungsplan



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

Ausschnitt Flächennutzungsplan

## **E. Gebietsbeschreibung**

### **1. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets**

Die Gewerbelage Wilferdinger Höhe liegt im Nordwesten der Stadt Pforzheim 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.

Die Gewerbelage Wilferdinger Höhe ist planungsrechtlich überwiegend als Gewerbe- bzw. Industriegebiet ausgewiesen. Teilbereiche sind als Mischgebiet bzw. Sondergebiete festgesetzt. Der Standort diente ursprünglich der Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben. Insbesondere Betriebe, die aufgrund ihrer Entwicklung bzw. Störwirkung an bisher integrierten Standorten keine Entwicklungsmöglichkeiten hatten, wurden hierhin verlagert.

Vor dem Hintergrund der Erreichbarkeit, der oberzentralen Funktion Pforzheims und der Lage zwischen den Einzelhandelsschwerpunkten Karlsruhe und Stuttgart hat sich die Wilferdinger Höhe mittlerweile zu einem regionalen Einkaufsschwerpunkt mit Magnetwirkung entwickelt.

Die Wilferdinger Höhe liegt ca. 2,50 km von der Pforzheimer Innenstadt und ca. 1,50 km vom nächstgelegenen Stadtteilzentrum Brötzingen entfernt. Das Plangebiet gilt nicht als „integrierter Standort“.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Pforzheim, basierend auf dem 2011 beschlossenen Märkte- und Zentrenkonzept, die zukünftige Zulässigkeit von Einzelhandel planungsrechtlich gefasst. Der Bebauungsplan „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ sieht eine Zonierung der Wilferdinger Höhe vor. Im Kernbereich (Zone 1) entlang der Karlsruher Straße, der die stärkste Einzelhandelsprägung aufweist, soll zukünftig in den GE und MI nur noch Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sein. Die äußere Zone (Zone 2), in der bisher kaum Einzelhandelsbesatz vorliegt, soll zukünftig gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben. Einzelhandelsbetriebe sind hier ausgeschlossen.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes grenzt direkt an diese Zone 2 an.

### **2. Vorhandene Nutzungen + Bebauung**

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut. Basierend auf der Gebietsfestsetzung der bestehenden Bebauungspläne umfasst das Nutzungsspektrum verschiedenste gewerblich-industrielle Nutzungen. Der Schwerpunkt liegt im Bereich des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes.

Im Gebiet finden sich noch unbebaute Grundstücke, die jedoch in der Regel im Eigentum der ansässigen Betriebe liegen und als Entwicklungs- und Erweiterungsflächen vorgehalten werden.

### 3. Bestehende Planungen

Im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes bestehen bisher die Bebauungspläne BP 612 „Industriegebiet Wilferdinger Höhe“ und BP 663 „Industriegebiet Wilferdinger Höhe – Ergänzungsplan“

Der BP 612 wurde am 15.10.1993 rechtskräftig. Mit diesem Plan wurde der bis dahin noch unbebaute südwestliche Teil der Wilferdinger Höhe in ein Industriegebiet umgewandelt. Begründet wurde diese Änderung damit, dass mit der Erstellung des Flächennutzungsplanes im Nachbarschaftsverband ein Flächenbedarf zur Ansiedlung von Betrieben und Anlagen besteht, die aufgrund ihres Störgrades in Gewerbegebiet nicht bzw. nur eingeschränkt zulässig wären.

Der ursprüngliche BP 612 „Industriegebiet“ vom 15.10.1993 wurde durch den BP 663 „Industriegebiet Ergänzungsplan“ vom 02.02.2001 erstmalig geändert. Ziel dieser 1. Änderung war durch Anpassung der Art der Nutzung neben erheblich belästigenden Gewerbebetrieben auch „normales“, weniger störendes Gewerbe zu ermöglichen. Die Festsetzung der Art der Nutzung wurde diesbezüglich geändert. Verkaufsflächen wurden im gesamten Industriegebiet als unzulässig festgesetzt. Lediglich für Verkaufsflächen von max. 200 m<sup>2</sup> im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- bzw. produzierenden Gewerbebetrieben wurde eine Ausnahmemöglichkeit vorgesehen.

Trotz der Bezeichnung Industriegebiet sind wenige Grundstücke im Geltungsbereich der genannten Pläne als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Für diese Grundstücke wurden Einzelhandelsnutzungen bisher nicht geregelt. Die Argumentation der Pläne legt jeweils nahe, dass industrielle bzw. gewerbliche Nutzungen angestrebt werden, trotzdem wurden auf Einzelgrundstücken keine Einzelhandelsausschlüsse festgesetzt.

### 4. Rechtliche Bindungen

Beim Verkauf städtischer Grundstücke, die als Gewerbegebiet festgesetzt waren, wurde teilweise der Ausschluss von Groß- und Einzelhandelsnutzungen in den Kaufverträgen geregelt bzw. durch entsprechende Baulasten gesichert. Trotzdem besteht für einzelne Grundstücke bisher kein wirksamer Einzelhandelsausschluss. Dieser soll aus Gründen der Normenklarheit und der Gleichbehandlung mit den Flächen im BP „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ sowie zur Umsetzung der Empfehlungen des Märkte- und Zentrenkonzepts ergänzt werden.

Weitere rechtliche Bindungen können sich aus bestehenden Baugenehmigungen ergeben. Im Bereich des Industriegebietes wurden entsprechende gewerblich-industrielle Betriebe genehmigt. In dem Teilbereich der als Gewerbegebiet festgesetzt ist, liegt der Schwerpunkt ebenfalls in diesem Bereich. Allerdings wurden hier auf einzelnen Flächen auch Bürogebäude und Betriebswohnungen zugelassen.

Bestehende Genehmigungen, welche die Zulässigkeit von Handelsnutzungen umfassen, gibt es nur in fünf Fällen. Diese wurden durch die Prüfung der Bauakten ermittelt und werden unter G.2 genauer erläutert.

## **F. Planungskonzept**

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung soll dazu beigetragen werden, dass im Gesamtbereich der Wilferdinger Höhe einheitliche Regelungen zur Einzelhandelssteuerung gelten. Im gesamten Geltungsbereich sollen die Regelungen zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, zum Handwerkerprivileg sowie zur Gebietsversorgung wie im BP „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ formuliert werden.

### Regelungsinhalte

Der vorliegende Bebauungsplan trifft lediglich textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Verkaufsflächen. Ziel ist die Angleichung der Festsetzungen an die Regelungen des Bebauungsplanes „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ im Bereich der Zone 2.

Vorgesehen sind Festsetzungen zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Verkaufsflächen i. V. m. Handwerks- bzw. produzierenden Betrieben auf untergeordneter Fläche („Handwerkerprivileg“) sowie zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Kiosken und dem Verkauf von Lebensmitteln in Verbindung mit gastronomischen Betrieben oder im Lebensmittelhandwerk zur Gebietsversorgung.

Für bestehende, baurechtlich genehmigte Nutzungen wird geprüft, ob eine Sicherung durch Fremdkörperfestsetzung erforderlich ist.

## **G. Auswirkungen + Folgen der Planung**

### 1. Bestandsschutz

Bisher baurechtlich genehmigte Nutzungen genießen Bestandsschutz. D. h. sie können auch bei Änderung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen in der genehmigten Form weiter betrieben werden. Etwaige Veränderungen, Erweiterung oder Neuerrichtungen sind jedoch vom Bestandsschutz nicht abgedeckt. Die betrifft Nutzungen, die nach den zukünftigen Festsetzungen nicht mehr genehmigt werden könnten, aber bereits eine baurechtliche Genehmigung haben.

Da im vorliegenden Bebauungsplan im Bereich des Gewerbegebietes bisher Einzelhandel nicht ausgeschlossen war, wurde detailliert geprüft, ob in diesem Bereich Verkaufsflächen genehmigt wurden und mit welchen Auswirkungen bei Umsetzung der vorliegenden Planung zu rechnen ist. Wenn durch die geplanten Festsetzungen die genehmigten Nutzungen unzulässig würden, ist der Bestandsschutz über Fremdkörperfestsetzungen gem. § 1 (10) BauNVO weitergehend zu sichern.

### 2. Bestehende Baugenehmigungen

Gem. Bauakten gibt es bestehende Genehmigungen, welche die Zulässigkeit von Handelsnutzungen umfassen, nur in fünf Fällen. Hier wurde geprüft, inwiefern durch die zukünftig geplanten Festsetzungen Einschränkungen für den bisher genehmigten Bestand bestehen und ob ggf. Fremdkörperfestsetzungen zur Sicherung des genehmigten Bestandes vertretbar sind:



Genehmigung für Neubau Lagerhalle mit Büro und Sozialräumen, Stuttgarter Straße 49

- Im Bauantrag keine Verkaufsflächen beantragt.
- Branchenzuordnung als Großhandel/Industriebedarf. Nicht vom Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben betroffen.
- Fremdkörperfestsetzung nicht erforderlich

Genehmigung einer Schreinerei mit Ausstellung und Verkauf, Stuttgarter Straße 47

(ca. 380 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Bauantrag):

- Die genehmigten Verkaufsflächen stehen hier in direktem Bezug zum Handwerksbetrieb.
- Der Weiterbetrieb in Verbindung mit dem Handwerksbetrieb ist zukünftig über das „Handwerkerprivileg“ nur bedingt abgedeckt. Die Fläche weist zwar direkten Bezug zu einem Handwerksbetrieb auf, übersteigt aber die Größenbegrenzung (50 m<sup>2</sup>), die i. d. R. für diese Verkaufsflächen vorgesehen ist.
- Die Größe der genehmigten Verkaufsfläche kann gerechtfertigt werden, da hier die Produktion von Büromöbeln zu Grunde liegt, die einen relativ großen Flächenbedarf haben.
- Daher soll die genehmigte Nutzung durch eine Fremdkörperfestsetzung gesichert werden.

Genehmigungen für Neubau Halle mit Bürotrakt – Verkauf von Reifen (Lager ca. 55 m<sup>2</sup>) mit den dazugehörigen DL wie Wuchten und Montieren sowie Neubau einer SB-Kfz-Pflegeanlage und Freiflächenplan sowie Aufstellung Imbissstand (ca. 10 m<sup>2</sup>), Stuttgarter Straße 39 (39a):

- Handel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten
- Der Weiterbetrieb der Verkaufsflächen (Reifenhandel) ist zukünftig über das „Handwerkerprivileg“ nur bedingt abgedeckt. Der Betrieb ist nicht zwangsläufig als Handwerksbetrieb einzustufen; der Reifenhandel kann nicht eindeutig als Verkauf von Ersatzteilen gewertet werden.
- Um Unsicherheiten zu vermeiden, soll die genehmigte Nutzung über eine Fremdkörperfestsetzung gesichert werden.

Genehmigung Betriebsgebäude (Lagerhalle und Büro), Handel mit Stahl und Werkzeugen, Stuttgarter Straße 37:

- Im Bauantrag keine Verkaufsflächen beantragt.
- Handel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten
- Als Großhandel nicht vom Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben betroffen.
- Fremdkörperfestsetzung nicht erforderlich

Genehmigung Auslieferungslager für Baufarben und Malerbedarf – Großhandel, Stuttgarter 33:

- Handel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten
- Als Großhandel nicht vom Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben betroffen.
- Fremdkörperfestsetzung nicht erforderlich

## H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Der vorliegende Bebauungsplan trifft lediglich textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Verkaufsflächen. Ziel ist die Angleichung der Festsetzungen an die Regelungen des Bebauungsplanes „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ im Bereich der Zone 2.

#### 1.1. *Art der baulichen Nutzung*

Vorgesehen ist ein kompletter Ausschluss von Einzelhandel, um 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.

Dies entspricht auch den Empfehlungen des Märkte- und Zentrenkonzepts für die Stadt Pforzheim. Die darin aufgeführten Handlungsstrategien und die Sortimentsliste wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 24.07.2012 beschlossen. Zur Entwicklung der Sondergebiets- und Gewerbegebietslagen in der Stadt trifft das Konzept folgende Aussage:

*„Für Gewerbegebiete, die gegenwärtig über keinen bzw. nur „sporadischen“ Einzelhandelsbesatz verfügen: genereller Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen, um Flächenreserven für die gewerbliche Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Pforzheim vorhalten zu können.“*

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben ist in den als Industriegebiet (GI) festgesetzten Bereichen bereits durch eine Unzulässigkeit von Verkaufsflächen geregelt. In dem als Gewerbegebiet (GE) festgesetzten kleinen Teilbereich entlang der Stuttgarter Straße ist die Situation aktuell nicht eindeutig. Während bei verschiedenen Grundstücken ein Ausschluss von Groß- und Einzelhandel in den Grundstückskaufverträgen bzw. per Baulast verankert ist, greifen auf einzelnen Grundstücken aktuell keine Regelungen.

Im Sinne der Gleichbehandlung und Transparenz soll durch den flächendeckenden Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im vorliegenden Bebauungsplan eine einheitliche Regelung erreicht werden.

Dabei soll es folgende Ausnahmen geben:

#### „Handwerkerprivileg“

Ausnahmsweise zugelassen werden soll auf untergeordneter Betriebsfläche der Verkauf von selbst hergestellten Waren oder von Ersatzteilen, 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreitet. In dieser Größenordnung kann da-

von ausgegangen werden, dass negative Auswirkungen auf die Innenstadt vermieden werden.

Das Lebensmittelhandwerk wird hier explizit ausgeschlossen. Diesbezüglich gibt es gesonderte Regelungen („Kiosk“-Regelung).

#### „Kiosk“-Regelung

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 m<sup>2</sup> haben dürfen, ausnahmsweise zur Gebietsversorgung zulässig sein.

Durch die Begrenzung kann gewährleistet werden, dass die genannten Betriebe lediglich die unmittelbare Versorgungsfunktion übernehmen, ohne dass von ihnen negative Auswirkungen auf die integrierten Standorte der Nahversorgung ausgehen.

#### „Elementarschadensregel“

Zum weiteren Schutz der Eigentümer bzw. als Härtefallregelung wird eine sogenannte „Elementarschadensregelung“ 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.

#### „Fremdkörperfestsetzungen“

Die Prüfung der vorliegenden Baugenehmigungen im Verhältnis zu den zukünftigen planungsrechtlichen Vorgaben hat ergeben, dass in 2 Fällen die bisherigen baurechtlichen Genehmigungen nicht abgedeckt sind (vgl. Kapitel F.2). Die Betroffenen wären dadurch auf den passiven Bestandsschutz – verkürzt gesagt, den Weiterbetrieb in der genehmigten Form – beschränkt.

Da es sich jeweils um relativ kleine Verkaufsflächen für nicht-zentrenrelevante Sortimente handelt, die außerdem in engem funktionalen Bezug zu Handwerks- (Schreinerei) bzw. zulässigen Gewerbebetrieben (Autopflege) stehen, soll im weiteren Verfahren durch individuelle Fremdkörperfestsetzungen ein erweiterter Bestandsschutz gewährt werden.

## **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**

Der vorliegende Bebauungsplan trifft lediglich textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Verkaufsflächen. Ziel ist die Angleichung der Festsetzungen an die Regelungen des Bebauungsplanes „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ im Bereich der Zone 2 - Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Handwerkerprivileg sowie Gebietsversorgung -.

Über die Steuerung des Einzelhandels hinaus soll der Bebauungsplan keine Regelungen treffen. Alle weitergehenden Regelungen zur Art der Nutzungen bzw. alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes 663 „Industriegebiet Ergänzungsplan“ sowie des zu Grunde liegenden Bebauungsplanes 612 „Industriegebiet“ sollen unverändert beibehalten werden. Daher handelt es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan lediglich um einen Änderungsbebauungsplan.

### **B. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Das Gebiet ist planungsrechtlich überwiegend als Industriegebiet ausgewiesen. Kleine Teilbereiche sind als Gewerbegebiet festgesetzt. Es ist nahezu vollständig bebaut. Basierend auf der Gebietsfestsetzung der bestehenden Bebauungspläne umfasst das Nutzungsspektrum verschiedenste gewerblich-industrielle Nutzungen. Der Schwerpunkt liegt im Bereich des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes.

Im Gebiet finden sich noch unbebaute Grundstücke, die jedoch in der Regel im Eigentum der ansässigen Betriebe liegen und als Entwicklungs- und Erweiterungsflächen vorgehalten werden.

Die Planung lässt keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen erwarten, da die Art und das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Festsetzung der bisher bestehenden Bebauungspläne erhalten bleiben. Eingriffe, die bereits planungsrechtlich zulässig sind, sind nicht Gegenstand dieser Betrachtung, sondern in den jeweiligen Verfahren behandelt worden. Die Planung erzeugt keine neuen Eingriffe.

Der vorgesehene Ausschluss von Einzelhandel 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 Biotope, Wasser, Geologie/Boden sowie Klima/Luft sind daher nicht zu erwarten.

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

Die unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen werden im Rahmen der üblichen Umweltüberwachung (Immissionsschutz, Klimaanalyse: 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**

Die Regelungen bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im vorliegenden Bebauungsplan lassen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwarten.

Pforzheim, den 12.05.2015  
62 MA/DA

G:\620\70\BPL\Wilferdinger\_Hoche\_Industriegebiet\_2Aend\Verfahren\04\_Fruehzeitige\Arbeitsdateien\FB\_IndustriegebietWiHoe\_2Änd\_Begründung.docx