

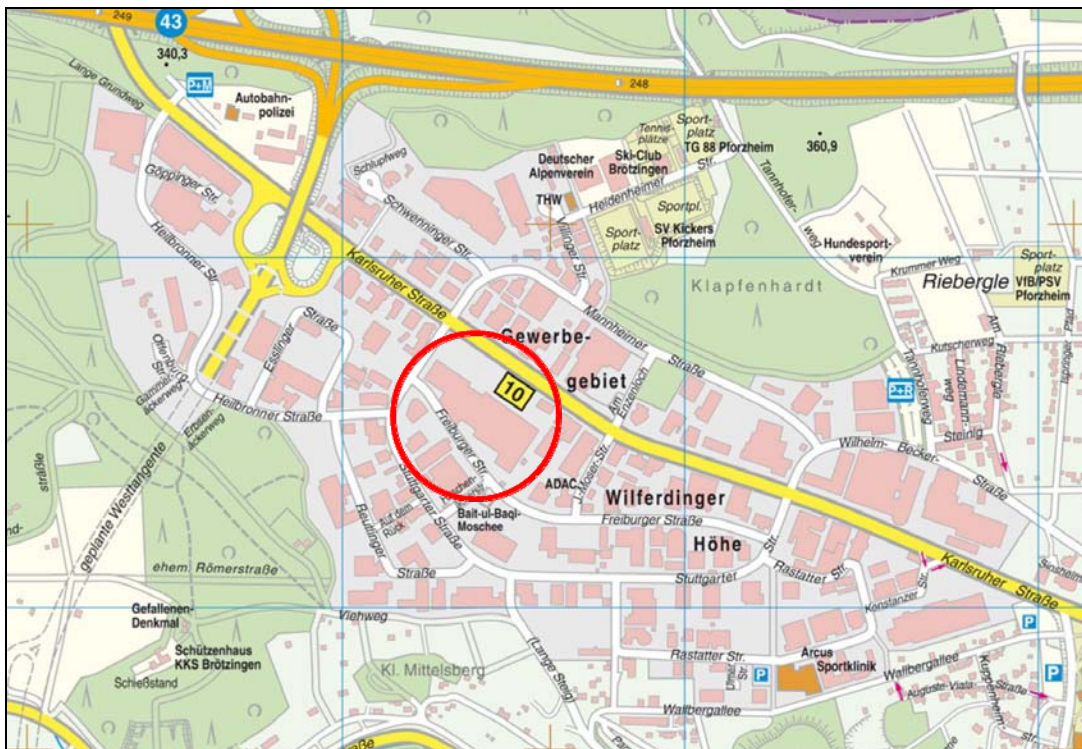
STADT  
PFORZHEIM

Amt für Stadtplanung,  
Liegenschaften und  
Vermessung

## Bebauungsplan

# „Fachmarktzentrum Wilferdinger Höhe“

## - 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. Verfahrensablauf</b>	<b>- 3 -</b>
<b>D. Übergeordnete Planungen</b>	<b>- 4 -</b>
1. Regionalplan	- 4 -
2. Flächennutzungsplan	- 4 -
<b>E. Gebietsbeschreibung</b>	<b>- 5 -</b>
1. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets	- 5 -
2. Vorhandene Nutzungen + Bebauung	- 5 -
3. Bestehende Planungen	- 5 -
4. Rechtliche Bindungen	- 5 -
5. Prüfung der Kampfmittelfreiheit	- 5 -
<b>F. Planungskonzept</b>	<b>- 6 -</b>
1. Märkte- und Zentrenkonzept	- 6 -
2. Bebauungsplan „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“	- 7 -
3. Nutzungskonzept	- 7 -
4. Erschließung	- 8 -
5. Grün-/Freiraumkonzept	- 8 -
<b>G. Auswirkungen + Folgen der Planung</b>	<b>- 8 -</b>
1. Kosten	- 8 -
2. Flächenbilanz	- 8 -
<b>H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans</b>	<b>- 9 -</b>
<b>Teil II. Umweltbericht</b>	<b>- 10 -</b>
<b>A. Einleitung</b>	<b>- 10 -</b>
1. Erfordernis/Methodik der Umweltprüfung	- 10 -
2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	- 10 -
<b>B. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>- 11 -</b>
<b>C. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen</b>	<b>- 11 -</b>
<b>D. Zusammenfassung des Umweltberichtes</b>	<b>- 11 -</b>

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

### **A. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das bisherige Sondergebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 638 VEP „Errichtung eines Fachmarktzentruns Bau-, Möbel- und Autoteile-/Zweiradmarkt in der Karlsruher-, Stuttgarter- und Freiburger Straße in 75179 Pforzheim, Flstnr. 14400/5“. Er umfasst das Flurstück 14400/5. Bisher ist der Bereich als Sondergebiet für ein Fachmarktzentrum mit Möbelmarkt, Bau- und Heimwerkermarkt und Autoteile- und Zweiradmarkt festgesetzt und entsprechend der planungsrechtlichen Vorgaben bebaut.

### **B. Anlass + Ziele der Planaufstellung**

Ein Teil des Fachmarktzentruns auf der Wilferdinger Höhe an der Karlsruher Straße steht seit dem Auszug des Praktiker Bau- und Heimwerker-Marktes leer.

Ein Interessent möchte den Leerstand mit einem Garten- und Zoofachmarkt nachnutzen. Diese Nutzung passt jedoch nicht in die detaillierten Festsetzungen zur Art der Nutzung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 638 VEP „Errichtung eines Fachmarktzentruns Bau-, Möbel- und Autoteile-/Zweiradmarkt in der Karlsruher-, Stuttgarter- und Freiburger Straße in 75179 Pforzheim, Flstnr. 14400/5“. Das geplante Vorhaben stimmt nicht mit den festgesetzten Sortimenten überein, sodass ein neuer Bebauungsplan erstellt wird, der den rechtsgültigen Plan Nr. 638 ersetzt.

Mit der Neufassung des Bebauungsplanes soll diese Nachnutzung ermöglicht werden. Auch sollen die Festsetzungen zu den zulässigen Märkten und Sortimenten insgesamt neu formuliert werden, sodass Umnutzungen zukünftig leichter möglich sind. Zusätzlich sollen viele der in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen auch in dem Sondergebiet zulässig sein. So können bei einer zukünftigen Geschäftsaufgabe die Räumlichkeiten auch gewerblich nachgenutzt werden.

### **C. Verfahrensablauf**

<b>von</b>	<b>bis</b>	<b>Verfahrensschritt</b>
15.04.2015		Aufstellungsbeschluss im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage Q 0276)
20.07.2015	31.07.2015	Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
07.10.2015		Entwurfs- und Offenlagebeschluss im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage Q 0433)
02.11.2015	04.12.2015	Offenlage des Planentwurfs sowie Beteiligung der Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange

## D. Übergeordnete Planungen

### 1. Regionalplan

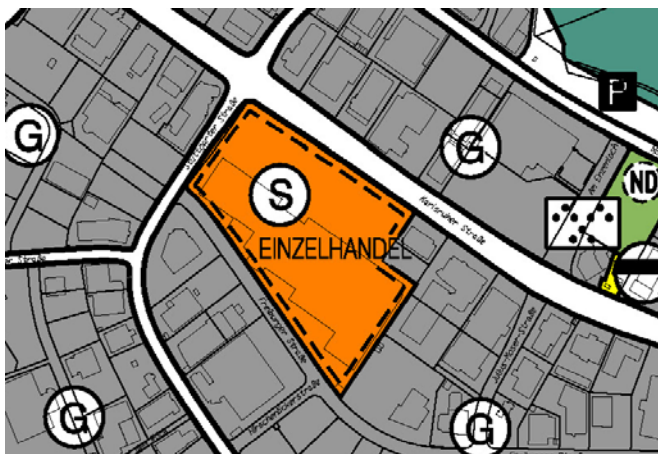
Der Regionalplan Nordschwarzwald 2015 formuliert im Kapitel 2.9 Zielvorgaben für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten. Diese umfassen Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und andere großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher, die nach den Vorgaben des § 11 (3) BauNVO nur 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 Fachmarktzentrum ist ein Einzelhandelsgroßprojekt und wäre bei Neuplanung an diesen Zielvorgaben zu messen. Bei einer Neuplanung wäre der Standort mit den Zielen der Raumordnung vereinbar, da zum einen keine geeigneten Flächen in integrierter Lage zur Verfügung stehen und zum anderen da der Standort Wilferdinger Höhe gemäß Regionalplan als Ergänzungsstandort für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen ist.

### 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 Fachmarktzentrum mit einer Verkaufsfläche (VK) von insgesamt 19.590 m<sup>2</sup> angesiedelt. Das Angebotsspektrum ist geprägt durch einen großflächigen Möbelmarkt mit ca. 9.500 m<sup>2</sup> VK. Eine ca. 9.000 m<sup>2</sup> große Verkaufsstätte steht leer, hier war ehemals ein Bau- und Heimwerkermarkt angesiedelt. Weiter sind noch ein Autoteilehändler mit ca. 750 m<sup>2</sup> VK, ein Zoofachmarkt mit ca. 340 m<sup>2</sup> VK und ein Gastronomiebetrieb mit ca. 146 m<sup>2</sup> dort angesiedelt. Das Fachmarktzentrum besteht aus einem großen Baukörper. Die einzelnen Märkte haben jeder einen eigenen Eingang vom vorgelagerten Parkplatz aus.

### **3. Bestehende Planungen**

Das Fachmarktzentrum liegt im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 638 VEP „Errichtung eines Fachmarktzentrums Bau-, Möbel- und Autoteile-/Zweiradmarkt in der Karlsruher-, Stuttgarter- und Freiburger Straße in 75179 Pforzheim, Flstnr. 14400/5“. Dieser setzt ein Sondergebiet fest, in dem ein Fachmarktzentrum mit einer Nettoverkaufsfläche von 20.000 m<sup>2</sup> zulässig ist. Er regelt detailliert die einzelnen Märkte mit Haupt- und Randsortimenten. Darüber hinausgehende Nutzungen sind nicht vorgesehen.

### **4. Rechtliche Bindungen**

Es bestehen über die Baugenehmigungen hinaus keine rechtlichen Bindungen.

### **5. Prüfung der Kampfmittelfreiheit**

Da es sich bei der Planung um eine Planung im Bestand handelt und das Grundstück bereits komplett aufgesiedelt 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.

Für das Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ bestand diesbezüglich auch kein weiterer Steuerungsbedarf, da zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente nur als Randsortimente, als solche abschließend geregelt und nur in geringem Umfang (zwischen 6 und 14 %) zulässig waren. Eine Ausweitung der zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche war in diesen Bereichen planungsrechtlich nicht möglich.

## 3. Nutzungskonzept

Das Konzept Fachmarktzentrum soll auch zukünftig beibehalten werden. Es werden zwei große Markttypen zulässig sein, ein Möbelmarkt mit maximal 9.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) und ein Garten- und Zoofachmarkt mit maximal 9.000 m<sup>2</sup> VK. Die bisherige Regelung der zentrenrelevanten Randsortimente, für den Möbelmarkt sind das 1.350 m<sup>2</sup> bzw. maximal 14 % der VK und für den Bau- und Heimwerkermarkt maximal 12 % der VK, wird an die Umgebung angepasst. Hier ist durch den Bebauungsplan „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ das zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortiment auf 10 % beschränkt. Dies reduziert zukünftig die Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente im Sinne des Märkte- und Zentrenkonzeptes für den Bereich Wilferdinger Höhe.

Die weiteren Märkte werden nur insoweit geregelt, dass sie nur nicht-zentrenrelevante Hauptsortimente und maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche haben dürfen.

Die im Bebauungsplan Nr. 638 sehr detaillierten Festsetzungen zu den einzelnen Sortimentsbereichen werden nicht übernommen, um eine größere Flexibilität zur Umnutzung innerhalb des festgesetzten Markttyps zu haben. Ergänzend zu den Handelsnutzungen wird eine Zulässigkeit für gewerbliche Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO eröffnet. Vergnügungsstätten und Lichtspieltheater werden davon explizit ausgenommen. Eine weitere Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen wird ebenfalls ausgeschlossen. Jedoch bleibt eine Umnutzungsmöglichkeit zu Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sofern die Verkaufsflächengrenze von 800 m<sup>2</sup> eingehalten wird. Diese Nutzungsmöglichkeit steht auch auf den angrenzenden Flächen im Bereich des BP „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ zur Verfügung.

Ausnahmsweise können auch großflächige Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden, wenn diese keine negativen raumordnerische Auswirkungen aufweisen. Dies bezieht sich sowohl auf Umnutzungen im Bereich der planungsrechtlich festgesetzten Märkte (Möbelmarkt, Garten- und Zoofachmarkt) und deren Verkaufsflächen als auch auf die darüber hinaus noch zulässigen Verkaufsflächen. Dabei ist stets die Grenze von 10 % der Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente einzuhalten. Im Rahmen der Ausnahmeentscheidung ist durch ein entsprechendes Fachgutachten nachzuweisen, dass keine negativen raumordnerischen Auswirkungen, wie Beeinträchtigungen der bestehenden Versorgungsstruktur, Kaufkraftverschiebungen etc., zu erwarten sind.

#### 4. Erschließung

Das Plangebiet ist über die Karlsruher Straße, die Stuttgarter Straße und die Freiburger Straße erschlossen. Die Anlieferung sowie die Versorgung der Hauptmärkte erfolgt ausschließlich über die Freiburger Straße.

#### 5. Grün-/Freiraumkonzept

Die bestehenden Pflanzungen werden gesichert.

### G. Auswirkungen + Folgen der Planung

#### 1. Kosten

Da das Plangebiet komplett aufgesiedelt ist und die Festsetzungen des Bebauungsplanes hauptsächlich die Art der Nutzung neu regelt, entstehen der Stadt Pforzheim durch die vorliegende Planung keine Kosten.

#### 2. Flächenbilanz

<b>Flächennutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Fläche in %</b>
Sondergebiet	35.625	100,00
Summe	35.625	100,00



## **H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans**

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Wilferdinger Höhe“ handelt es sich um einen Änderungsbebauungsplan. Die seitherigen Festsetzungen Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 638 VEP „Errichtung eines Fachmarktzentrums Bau-, Möbel- und Autoteile-/Zweiradmarkt in der Karlsruher-, Stuttgarter- und Freiburger Straße in 75179 Pforzheim, Flstnr.: 14400/5“ werden bezüglich der zulässigen Art der baulichen Nutzung innerhalb des dort bisher gemäß Ziffer 1.1 festgesetzten Sondergebietes SO 1 (Einkaufszentrum) geändert. Der bisher bestehende Bebauungsplan Nr. 638 wird durch diesen Bebauungsplan ersetzt.

Der vorliegende Bebauungsplan übernimmt größtenteils die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 638. Lediglich die Festsetzungen zur Regelung der Zulässigkeiten innerhalb des Sondergebietes und die Festsetzungen zu den Werbeanlagen werden neu gefasst.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet „Einkaufszentrum“ festgesetzt. Dort sollen ein Möbelmarkt, ein Garten- und Zoofachmarkt, verschiedene Fachmärkte und ergänzende Nutzungen zulässig sein. Die Gesamtverkaufsfläche wird auf 20.000 m<sup>2</sup> begrenzt.

Darüber hinaus werden die zulässigen größeren Einzelhandelsbetriebe (> 800 m<sup>2</sup> VK) mit ihren jeweiligen Verkaufsflächen festgesetzt. Die verbleibende Verkaufsfläche kann mit Fachmärkten mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten in kleineren Betriebsformen (< 800 m<sup>2</sup> VK) belegt werden.

Darüber hinaus sind zusätzlich zu den bisherigen Festsetzungen gewerbliche Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig, wobei die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Lichtspieltheatern ausgenommen wurde.

Ausnahmsweise können auch großflächige Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden, wenn diese keine negativen raumordnerische Auswirkungen aufweisen.

## Teil II. Umweltbericht

### A. Einleitung

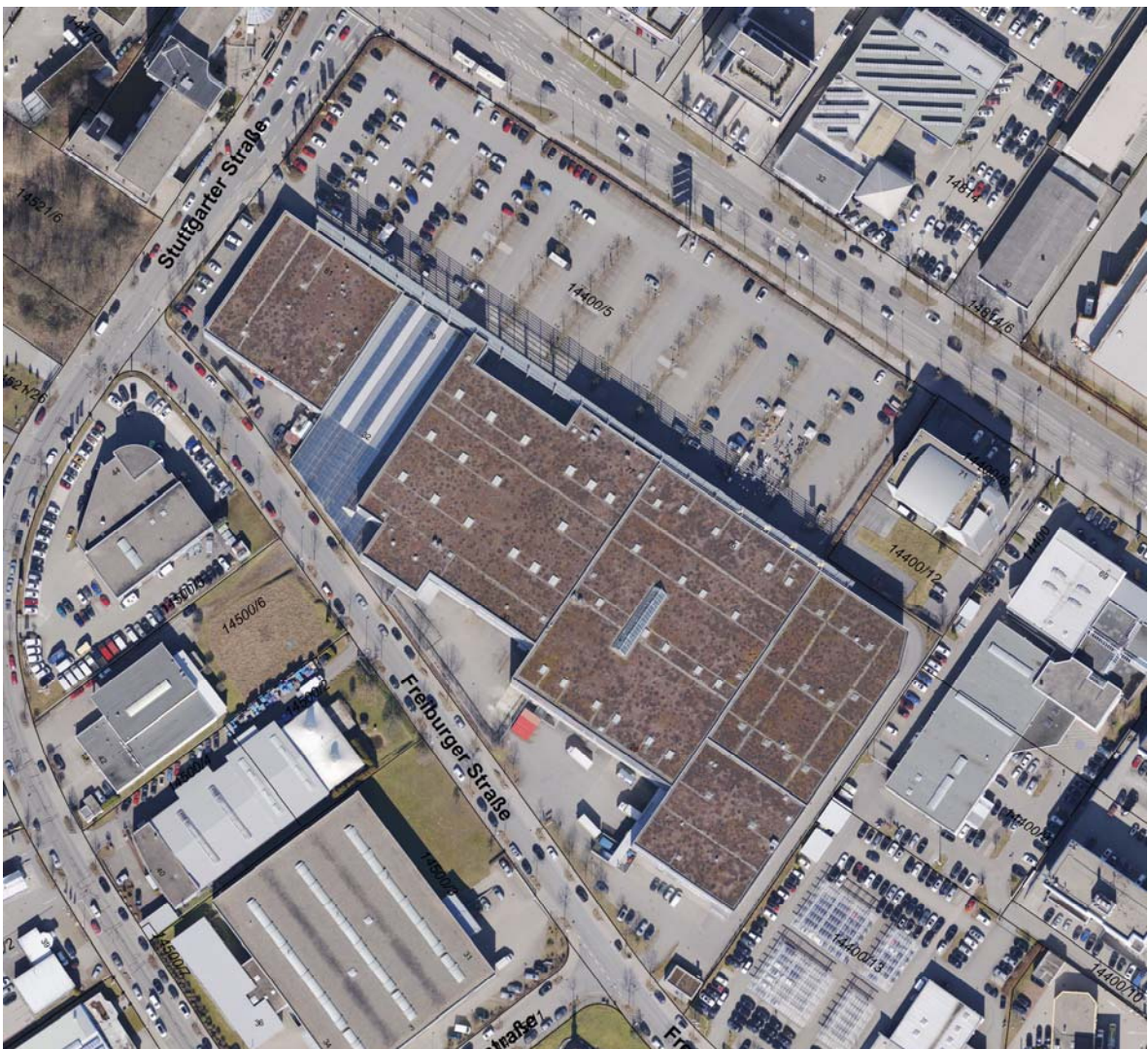
#### 1. Erfordernis/Methodik der Umweltprüfung

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 Bebauungsplan umfasst das Flurstück 14400/5. Bisher ist der Bereich als Sondergebiet für ein Fachmarktzentrum mit Möbelmarkt, Bau- und Heimwerkermarkt und Autoteile- und Zweiradmarkt festgesetzt und entsprechend der planungsrechtlichen Vorgaben bebaut und genutzt.

Ein Teil des Fachmarktzentrums auf der Wilferdinger Höhe an der Karlsruher Straße steht seit dem Auszug des Bau- und Heimwerker-Marktes leer. Ein Interessent möchte den Leerstand mit einem Garten- und Zoofachmarkt nachnutzen. Diese Nachnutzung soll mit der Neufassung des Bebauungsplanes ermöglicht werden. Dabei werden auch die Festsetzungen zu den zulässigen Märkten und Sortimenten bzw. zu zulässigen Nutzungen insgesamt neu formuliert.



**B. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Das Gebiet ist planungsrechtlich als Sondergebiet ausgewiesen. Es ist nahezu vollständig versiegelt und mit einem großen Gebäude, dem Fachmarktzentrum bebaut. Es befindet sich im Gewerbegebiet „Wilferdinger Höhe“.

Die Planung lässt keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen erwarten, da die Art und das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Festsetzungen des bisher bestehenden Bebauungsplans erhalten bleiben. Die geplanten Festsetzungen zu zulässigen Nutzungen und Sortimenten werden 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 Planung lässt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwarten, da eine bestehende Bebauung im Gewerbegebiet überplant wird und sich im Wesentlichen die Festsetzungen zu zulässigen Sortimenten und Nutzungen ändern.

Pforzheim, den 22.12.2015  
62 SH/DA