

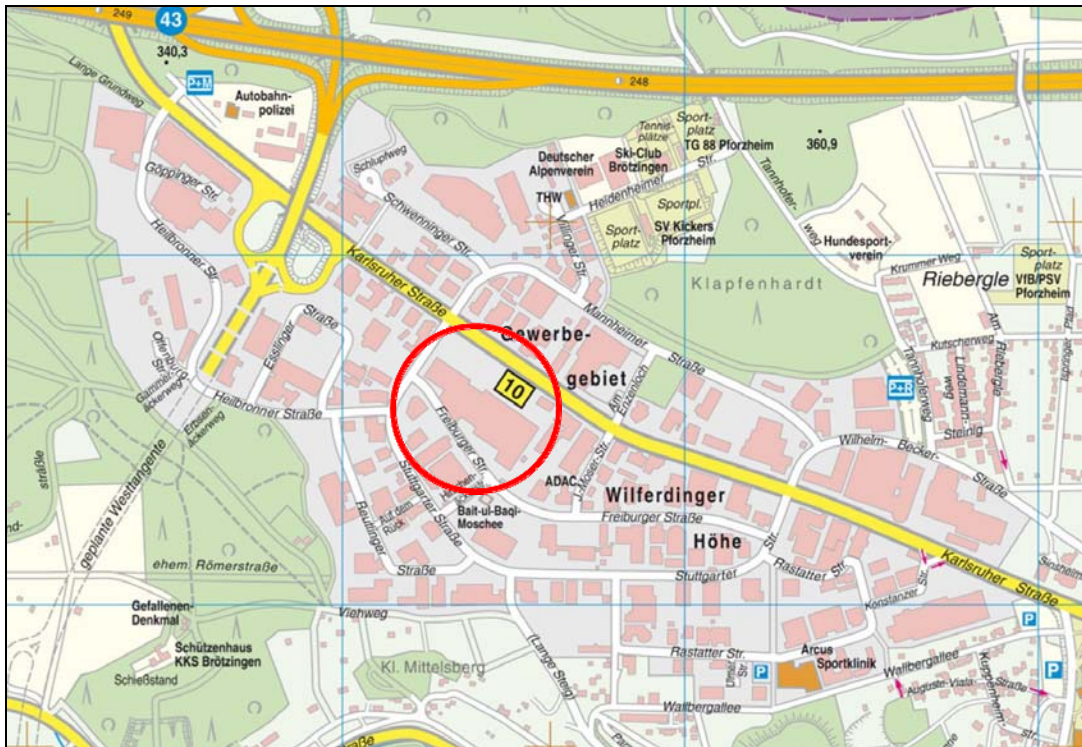
STADT  
PFORZHEIM

Amt für Stadtplanung,  
Liegenschaften und  
Vermessung

## Bebauungsplan

# „Fachmarktzentrum Wilferdinger Höhe“

## - Zusammenfassende Erklärung -



### **A. Ziel der Planung**

Mit der Neufassung des Bebauungsplanes soll die Nachnutzung des ehemaligen Bau- und Heimwerkermarktes mit einem Garten- und Zoofachmarkt 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.

### **B. Berücksichtigung der Umweltbelange**

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 Biotop, Wasser, Geologie/Boden sowie Klima/Luft sind daher nicht zu erwarten.

### **C. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in den Abwägungsprozess aufgenommen.

Im Zuge der beiden Beteiligungsschritte (frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung und Offenlage) gab es Einwände zu folgenden Themenblöcken:

#### Planerfordernis:

- Planerfordernis wird nicht gesehen.
  - => Um einen langen Leerstand mit seinen negativen Folgen zu verhindern, ist die Planung erforderlich.

#### Art der baulichen Nutzung:

- Begrenzung der Verkaufsfläche für Zoofachmarkt auf 800 m<sup>2</sup> und der Randsortimente entsprechend der restlichen Wilferdinger Höhe zur Gleichberechtigung der Mitbewerber.
  - => Der Bebauungsplan betreibt keinen wirtschaftlichen Konkurrenzschutz, er wird unter städtebaulichen Gesichtspunkten aufgestellt und geändert.  
Da das Gebiet Fachmarktzentrum andere planungsrechtliche Vorprägungen aufweist, als die umgebenden Bereiche der Wilferdinger Höhe ist es hier städtebaulich nicht notwendig die Verkaufsfläche für einen Zoofachmarkt auf 800 m<sup>2</sup> zu beschränken. Die Begrenzung der Randsortimente ist an die restliche Wilferdinger Höhe angepasst.
- Anzweifeln der Zulässigkeit eines großflächigen Gartenfachmarktes ohne gesonderte Überprüfung, ob wesentliche Auswirkungen von ihm ausgehen.
  - => Ist ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt und der Bebauungsplan rechtsgültig, steht der Antragsteller nicht mehr in der Beweislast, dass sein Vorhaben keine wesentlichen Auswirkungen hat, sofern das Vorhaben den festgesetzten

Vorgaben des Bebauungsplanes entspricht. Ein großflächiger Gartenfachmarkt fügt sich in die Festsetzungen des Sondergebietes ein.

Verkehr:

- Befürchtung massiver Verkehrsbehinderungen in der Karlsruher Straße durch Rückstau an der Einfahrt aufgrund des erhöhten Parksuchverkehrs.  
=> Die interne Verkehrsabwicklung ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Sonstiges:

- Wettbewerbsverzerrung durch zu niedrige Mietpreise  
=> Mit dem Bebauungsplan werden ausschließlich die planungsrechtlichen Zulässigkeiten von Vorhaben geregelt. Ein Bebauungsplan ist kein Instrument um wirtschaftlich steuernd in das vorhandene Marktgeschehen einzugreifen.

**D. Abwägung mit möglichen Planungsalternativen**

Da es um die Überplanung eines bestehenden Gebietes geht, gibt es keine räumlichen Alternativen. Nutzungsalternativen gibt es ebenso wenig, da sich andere als die Sondergebietsnutzung Fachmarktzentrum und gewerbliche Nutzungen nicht in das umgebende Umfeld und den ehemals planungsrechtlichen Bestand einfügen.

**E. Verfahrensablauf**

von	bis	Verfahrensschritt
27.02.2015		Beschlussfassung des Aufstellungsbeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage Q 0276)
20.07.2015	31.07.2015	Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
07.10.2015		Beschlussfassung des Entwurfs- und Offenlagebeschlusses 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
27.01.2016		Vorberatung des Satzungsbeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage Q 0583)
16.02.2015		Satzungsbeschluss im Gemeinderat (Vorlage Q 0583)

Pforzheim, 11.02.2016  
62 SH